

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum

## Bebauungsplan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld



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

**Inhaltsübersicht:**

<b>1. Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld</b>	<b>2</b>
<b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>3</b>
<b>3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
<b>4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>7</b>

---

**1. Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld**

Das Plangebiet liegt etwa 2,5 km östlich der Lübecker Altstadtinsel im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk Marli / Brandenbaum. Es umfasst die Flächen der Kleingartenanlage Lauerholz, Gartenfeld 1 nördlich der St. Philippus Kirche (Flurstücke 22/7, 22/21 tlw., 22/22, 22/27 tlw., 23/5, 50/2, 50/3, 51/12, 51/23, 51/36, 51/40, 51/41, 76/1 und 584 tlw. aus Flur 12 der Gemarkung St. Gertrud und die Flurstücke 41/1 tlw. und 41/3 aus Flur 12 der Gemarkung Schlutup).

Begrenzt wird das ca. 11,5 ha große Plangebiet im Norden durch den geschützten Landschaftsbestandteil Lauerhofer Feld, im Osten durch die verbleibenden Flächen der Kleingartenanlage Lauerhof, im Süden durch die Gärten der Wohnbebauung an der Straße Am Pohl und im Westen durch die Grundstücke Schlutuper Straße 33, 35 und 37.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die vorgesehene Entwicklung von Wohngebieten. Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner siedlungsstrukturell günstigen Lage und der guten infrastrukturellen Ausstattung für eine Flächenentwicklung zu Gunsten von Wohnungsbau hervorragend geeignet. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll dem Wohnraumbedarf in der Hansestadt Lübeck entsprochen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, da der Bereich der geplanten Wohnnutzung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt und das beabsichtigte Vorhaben somit nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.32.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnsiedlung geschaffen werden. Um einer nachhaltigen und auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner abgestimmte Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, wurde zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes ein kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt. Ziel war die Ausarbeitung eines Konzeptes zur Realisierung einer Wohnbebauung aus einem Mix verschiedener Wohnformen des Geschosswohnungsbaus und des Einfamilienhausbaus. Dazu gehörte die Gestaltung von öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen ebenso wie die Vernetzung mit der Umgebung. Daneben wurden folgende Ziele berücksichtigt:

- Schaffung eines in die Umgebung eingebetteten Wohnquartiers.
- Verkehrliche Anbindung des Wohnquartiers unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Fuß- und Radwege.
- Berücksichtigung der Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr mittels Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren.

- Berücksichtigung des geschützten Landschaftsbestandteils durch Vorsehen eines moderaten Abstands zur Wohnbebauung.
- Festlegung eines nachhaltigen Konzeptes zum Umgang mit Regenwasser im Bebauungsplanverfahren.
- Berücksichtigung des Klimaschutzes durch ein nachhaltiges Energiekonzept durch Wärmebereitstellung mittels Nahwärme mit Geothermie als Energieträger und Nutzung von Solarenergie im Bebauungsplanverfahren.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen im Plangebiet in der Größenordnung von ca. 400 Wohneinheiten auf rund 7,2 ha trägt dem Wohnraumbedarf der Hansestadt Lübeck Rechnung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, durch die Schaffung von allgemeinen Wohngebieten für Geschosswohnungsbau sowie Reihen- und Doppelhäuser, so dass der Nachfrage nach Wohnraum gezielt entsprochen werden kann. Durch die Aufgabe der Kleingärten standen infrastrukturell gut eingebundene Flächen zur Verfügung, die ideal für eine Wohnnutzung geeignet sind.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld wurden für die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen waren, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan) ausführlich dargelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung haben folgende umweltbezogene Fachgutachten und Fachplanungen Berücksichtigung gefunden:

- Fachbeitrag Natur und Landschaft, Landschaftsarchitekten Brien, Wessel, Wernig, Lübeck, 15.09.2021
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan - Teil I, Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG (IPP) Kiel, 20.10.2020
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan - Teil II, Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG (IPP) Kiel, 25.05.2021
- Vermerk zur Regenwasserbeseitigung auf den ehemaligen Kleingartenflächen, Hansestadt Lübeck, 02.07.2021
- Verkehrskonzept, SHP-Ingenieure Stand Oktober 2020
- Vorplanung Umgestaltung Schlutuper Straße - Lagepläne, SHP-Ingenieure Stand Juli 2021
- Energiekonzept Lauerhofer Feld – Teil 1 Festlegung der Varianten, KAplus Eckernförde Stand 06.12.2019, Ergänzung 05.03.2020
- Energiekonzept Lauerhofer Feld – Teil 2 Energiestandard / Energieversorgung, KAplus Stand 28.04.2020
- Prüfbericht – Bodendeklaration gemäß Deponieverordnung, ehemalige Kleingartenanlage, Sachverständigen Ring Mücke GmbH Bad Schwartau, 21.05.2021
- Detailuntersuchungen Quadrant C, ehemalige Kleingartenanlage, Sachverständigen Ring Mücke GmbH Bad Schwartau, 11.05.2021

- Orientierende Untersuchung nach § 2 Nr. 3 BBodSchV – ehemalige Kleingartenanlage, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, 10.12.2019
- Orientierende Untergrunduntersuchung, Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH & Co. KG (IPP) Kiel, 09.08.2019
- Ergänzende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung, Sanierungsuntersuchung für das Grundstück Schlutuper Straße 35, Sachverständigen Ring Mücke GmbH Bad Schwartau, 07.05.2019
- Untersuchungen zur orientierenden Altlasten- und Baugrunderkundung, Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses Marli, Schlutuper Straße 35, Sachverständigen Ring Mücke GmbH Bad Schwartau, 08.03.2010
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme – Ersteinschätzung -, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, 08.02.2017
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, 16.09.2021
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH Hamburg, 28.03.2018
- Konkretisierung der Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH Hamburg, 07.09.2020

Auf Grundlage der vorangehend aufgeführten umweltbezogenen Gutachten und Planungen und der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Anregungen sind die Umweltbelange im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt worden:

Folgende Umweltbelange wurden auf Ebene des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld geprüft und bewertet:

- Belange des Immissionsschutzes (z. B. Schallimmissionen),
- Belange des Bodenschutzes,
- Belange des Gewässerschutzes,
- Belange des Schutzes von Natur und Landschaft und des Artenschutzes,
- Belange des Klimaschutzes.

Dominierend für Schallimmissionen im Plangebiet sind im Wesentlichen bestehende verkehrsbedingte Emissionen durch den Straßenverkehr auf der Schlutuper Straße, denen mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet wird. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit hinreichendem Minderungspotenzial lassen sich mit verhältnismäßigen Mitteln nicht umsetzen. Trotz teilweiser Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für die jeweiligen Teilflächen kann in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung von Innenraumpegeln, Grundriss) zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse von einer abwägungsfähigen Beurteilungssituation ausgegangen werden.

Der Umfang der Neuversiegelung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl definiert. Ein Konzept zum Umgang mit Regenwasser trägt zur Minimierung der Eingriffe bei. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Die zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser geeigneten Flächen wurden im Bebauungsplan festgesetzt und mittels textlicher Festsetzungen

(Text Teil B Nr. 9.1 – 9.8) konkretisiert. Daneben wurden Notwasserwege bestimmt (Text Teil B 10.).

Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft könnten die Inanspruchnahme natürlicher Lebensräume sowie die Veränderung des Landschaftsbildes sein. Die Wahrnehmbarkeit der geplanten Baukörper wird durch die umgebenen, vorhandenen und geplanten Eingrünungen deutlich gemindert.

Die durchgeführten Untersuchungen zum Artenschutz folgten den allgemein anerkannten Untersuchungs- und Methodenstandards. Im Ergebnis zeigen die für eine Vielzahl von Arten durchgeführten Untersuchungen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Amphibien-Schutzzaun, Nistkästen) ein durch das Vorhaben bedingter Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden kann. Auch mittelbare Beeinträchtigungen, die eine Störung hervorrufen könnten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art oder europäischer Vogelarten verschlechtern würde, wurden nicht identifiziert.

Die geplante Inanspruchnahme von Flächen und die Errichtung von Baukörpern bedingen einen Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Vermeidung und Minderung wurde eine Reihe wirksamer Maßnahmen abgeleitet. Für nicht vermeidbare Eingriffe wurden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die eine multifunktionale Kompensation der Eingriffsfolgen bei sowohl abiotischen und biotischen Wert- und Funktionselementen als auch für das Landschaftsbild schaffen. Die Bilanzierung des Eingriffs und der zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen zeigt, dass der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen erfolgt entweder durch Festsetzungen im Bebauungsplan selbst oder durch Bestimmungen in den Grundstückskaufverträgen.

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Planungsrelevante Anregungen bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld vorgebracht und ausgewertet worden.

- Der Forderung nach dem Erhalt des südlichen Grüngürtels wird entsprochen, indem die Fläche als Grünfläche festgesetzt wird.
- Eine Verbreiterung des südlichen Grünzugs aus Gründen des Artenschutzes erfolgt nicht, eine Erforderlichkeit kann aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten nicht abgeleitet werden. Die sich aus der Planung ergebenden Ausgleichsmaßnahmen werden zusammenhängend auf Flächen an der Grinau umgesetzt.
- Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Nutzung des Rasenplatzes im Bereich des südöstlichen Spielplatzes sind nicht erforderlich, da Geräusche, die durch spielende Kinder hervorgerufen werden, grundsätzlich als zumutbar gelten.
- Es erfolgt ein Verzicht auf freistehende Einfamilienhäuser zugunsten einer größeren Anzahl von Wohneinheiten durch das Vorsehen von Doppel- und Reihenhäusern.

- Das Baugebiet wird u.a. durch Anbindung an das vorhandene Wegenetz in die Umgebung eingebunden.
- Das Konzept zur Energieversorgung sieht ein kaltes Nahwärmenetz als umweltgerechte und klimaschonende Energieversorgung vor.
- Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der bestehenden Auslastung des Kanalnetzes ein Wasserwirtschaftliches Konzept erstellt mit dem Ziel, das Kanalnetz der Hansestadt Lübeck nicht durch die weitere Einleitung von Regenwasser aus dem geplanten Wohnquartier zu belasten. Um dies zu vermeiden, wird kein weiteres Regenwasser in die Kanalisation geleitet. Das Regenwasserkonzept sieht vor, dass sämtliches Regenwasser im Gebiet zurückgehalten und versickert oder verdunstet wird. Die Maßnahmen zur Behandlung des Regenwassers sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.
- Es wird vorgeschlagen die Grünsituation durch die Pflanzung von heimische Gehölze bei den Baufeldern WA 2, WA 7 und WA 11 an der südlichen und bei den Baufeldern WA 11 – WA15 an der östlichen Grenze vorzusehen. Der Baumbestand bedingt neben den positiven Aspekten der Einbettung in eine naturnahe Umgebung auch eine Verschattung der südlichen Gartenflächen. Unter Berücksichtigung der Verschattung soll es den späteren Bewohner:innen freigestellt werden, ob und in welcher Ausprägung weitere Gehölze im Rahmen der Gartengestaltung gepflanzt werden. Daher wurde hier im Gegensatz zu den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1, WA-3, WA-4, WA-5, WA-8, WA-9 und WA-10 in denen Baumpflanzungen vorgesehen sind, auf eine Pflanzbindung verzichtet.

#### Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB und der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind folgende Planungsrelevante Anregungen vorgebracht und ausgewertet worden.

- Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 besteht ein Altlastenverdacht, da die Altlast noch nicht eingegrenzt werden konnte und noch kein Sanierungskonzept vorlag, wurde es aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld genommen und soll zu einem späteren Zeitpunkt ein eigenständiges Verfahren durchlaufen.
- Der NABU und der BUND äußern Bedenken gegen die zusätzliche Flächenversiegelung eines ökologisch wichtigen Grüngürtels am östlichen Rand Lübecks. Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptverkehrsstraße, die direkt in die Innenstadt führt und im Umkreis sind alle erforderlichen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte usw. fußläufig erreichbar. Damit trägt die Umnutzung der Fläche zum Wohnen zur Stabilisierung vorhandener Infrastruktur bei, die Beanspruchung der Fläche ist gerechtfertigt.
- Der Bereich Stadtwald weist darauf hin, dass eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem geplanten Wohnquartier in die Medebek, nicht mit dem FFH Schutzstatus des angrenzenden Gebietes kompatibel ist. Dem entsprechend wird die Regenwasserbehandlung über ein naturverträgliches Regenwassermanagement erfolgen, dessen vorrangiges Ziel die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen durch Rückhalt in der Fläche ist. Eine zusätzliche Ableitung von Regenwasser in die Medebek aus dem geplanten Wohnquartier ist nicht vorgesehen.

- Auf Anregung des Bereiches Naturschutz soll der geforderte Pufferstreifen zwischen dem Baugebiet und dem angrenzenden Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) „Lauerhofer Feld“ auf mind. 30 m verbreitert und von baulicher und gärtnerischer Nutzung freigehalten werden, dem wird nicht gefolgt. Nur wenige Standorte in der Hansestadt Lübeck sind für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung dringend benötigter Wohngebiete geeignet. In der Konsequenz ist es geboten diese Flächen möglichst gut auszunutzen. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf gibt bezüglich des Schutzabstandes und der Ausnutzung der Flächen ein ideales Verhältnis vor. Der GLB wird im städtebaulichen Entwurf insoweit berücksichtigt, dass hier eine aufgelockerte Bebauung in Form von Doppelhäusern vorgesehen ist, deren Baufelder mindestens 25 m und deren Gärten mindestens 15 m Abstand zum GLB einhalten müssen.
- Aus Sicht des Naturschutzes sollten sämtliche Grundstücksparzellen, die an den östlichen Grünzug angrenzen, entfallen und der entstehende Geländestreifen durchgängig begrünt und durch Wegebeziehungen zwischen Wohnquartier und Grünzug strukturiert werden. Dem wird nicht entsprochen. Es ist Ziel der Planung, ein neues Wohnquartier zu entwickeln, eine Erweiterung des Grünzuges in dem bereits von den Grünflächen geprägten Stadtbezirk ist nicht erforderlich. Zumal dadurch etwa die Hälfte der geplanten Reihen- und Doppelhäuser wegfallen würde, was der Zielkonzeption der Bauleitplanung den Wohnraumbedarf zu decken widersprechen würde.

#### Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 17.11.2021 bis zum 17.12.2021 statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, die zu einer redaktionellen Anpassung des Bebauungsplanentwurfes geführt haben. Dies betrifft die zeichnerische Korrektur der Regenwassermulde am nördlichen Plangebietsrand und die Ergänzung einer Zweckbestimmung innerhalb der festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgung.

#### Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

- Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 17.11.2021 bis zum 17.12.2021 statt. Es wurde eine Stellungnahme vorgebracht, die zu einer redaktionellen Anpassung des Bebauungsplanentwurfes geführt hat. Dies betrifft die Ergänzung eines Hinweises zur Luftreinhaltung und die Verlängerung der Heckenpflanzung das Baufeld 45 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA-15 betreffend.

#### Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

- Der Satzungsbeschluss wurde am 19.05.2022 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck gefasst.

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

Im Zusammenhang mit den Bestrebungen Lübecks, den Wohnraummangel zu beheben und dennoch den Flächenverbrauch zu begrenzen und vermehrt auf ein Flächenrecycling zu setzen, war für die vom Kleingartenverein Lauerhof aufgegebene Teilfläche von Anfang an eine Bebauung mit Wohnungen vorgesehen. Die Frage nach einer Alternativenprüfung hat sich daher nicht gestellt. Weitere alternative Flächen, die für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet wären, kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stehen und bei denen es sich nicht um landwirtschaftlich genutzte oder für den Naturhaushalt bzw. für die Erholung bedeutsame Flächen handelt, sind in der Hansestadt Lübeck nicht vorhanden.