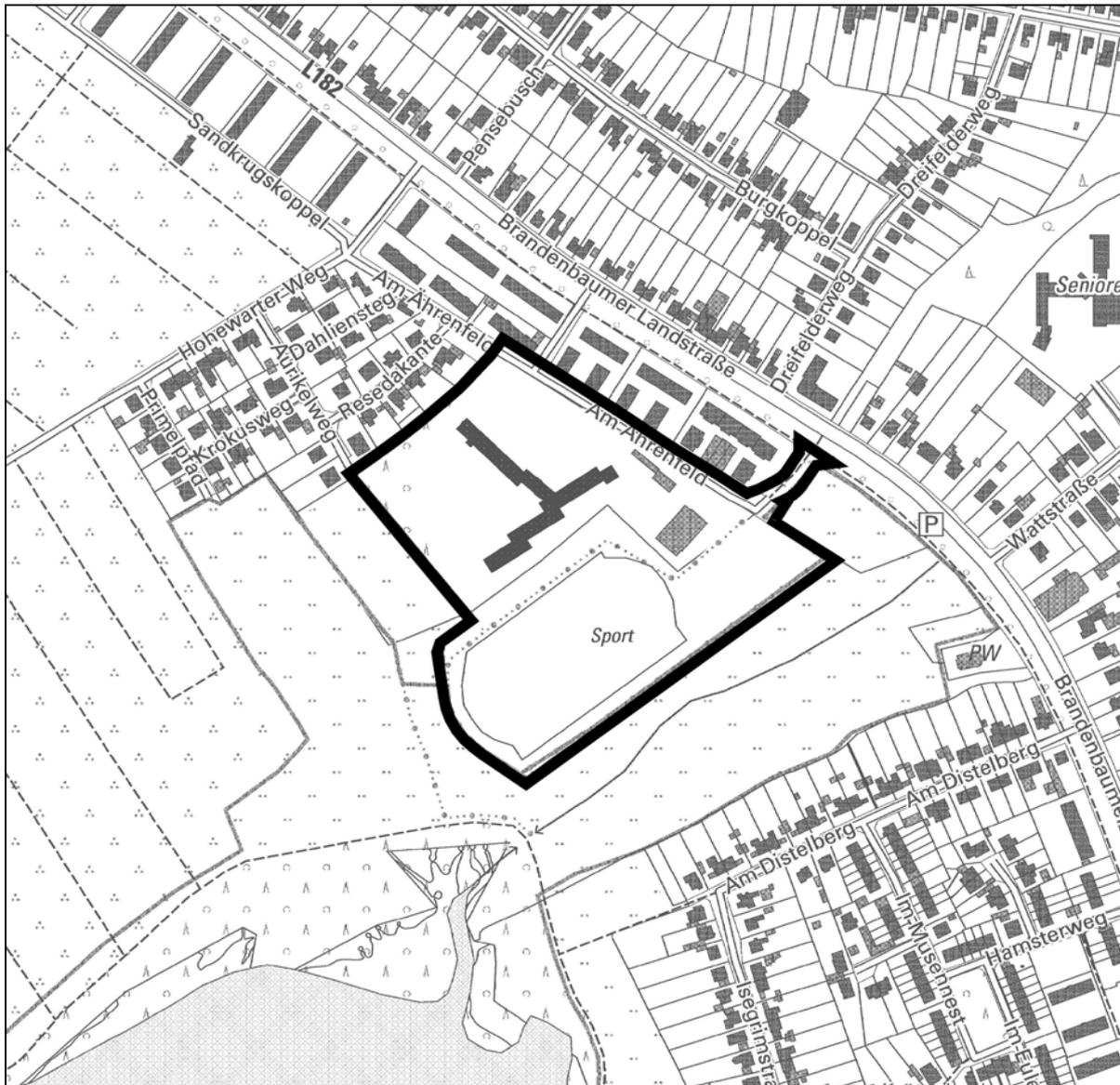


# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

## Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld –



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

## Inhaltsübersicht

<b>1. Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 – Am Ährenfeld –</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>8</b>

---

### **1. Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 – Am Ährenfeld –**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 07.44.00 liegt im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk Marli / Brandenbaum. Es umfasst das ehemalige Schulgrundstück der Johannes-Kepler-Schule mit dem südwestlich angrenzenden Sportplatz sowie Verkehrsflächen der Straße Am Ährenfeld und des Fuß- und Radwegs zwischen Am Ährenfeld und Brandenbaurer Landstraße.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 und die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplans war die 2016 erfolgte Aufgabe des Schulbetriebes der Johannes-Kepler-Schule und die dadurch mögliche Nachnutzung des Schulgeländes mit benachbartem Sportplatz als neues Wohngebiet. Grundlage der Planung war ein städtebauliches Gesamtkonzept, das vom Bereich Stadtplanung in enger Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Bereichen der Hansestadt Lübeck entwickelt wurde.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes war erforderlich, da die geplanten Nutzungen nach dem hier bisher geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 und § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig waren. Darüber hinaus bedurfte auch der Flächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Schulgeländes und Sportplatzes der Änderung, da die geplanten Wohngebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus der Gemeinbedarfs- und Grünflächendarstellung des bisher geltenden FNP entwickelt werden konnten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 und der parallelen 117. Änderung des Flächennutzungsplans sollten im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für 200 – 220 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Bauleitpläne sollen somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung leisten. Mit den Bauleitplanverfahren wurden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung des aufgegebenen Geländes der bisherigen Johannes-Kepler-Schule durch die Entwicklung als ruhiges Wohngebiet,
- Umsetzung eines Baukonzeptes für 200 – 220 Wohneinheiten bei unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- Sicherung eines Grundstücks für die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung neu entstehender und vorhandener Bedarfe,

- städtisch geprägte Einfamilienhausbebauung mit Hausgruppen aus zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern im südöstlichen Bereich (Quartier 1),
- Geschosswohnungsbauten in aufgelockerte Bebauungsstruktur im nördlichen Teilbereich (Quartier 2) mit freistehenden, bis zu viergeschossigen Einzelbaukörpern, die sich in den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand einfügen,
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Quartier 2 möglichst weitgehend in Tiefgaragen,
- Gliederung des neuen Wohngebietes durch Erhaltung des zusammenhängenden Gehölzbestandes zwischen Quartier 1 und Quartier 2, Entwicklung als durchgängige öffentliche Grün- und Wegverbindung,
- landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebietes durch Erhaltung randlicher Baum- und Gehölzbestände und Entwicklung naturnaher Randflächen zum angrenzenden Naturschutzgebiet (NSG) „Wakenitz“,
- Anbindung der öffentlichen Grün- und Wegeverbindung im Gebiet an den Wakenitz-Hauptwanderweg und den nördlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“,
- Errichtung eines Regenklärbeckens am östlichen Rand des Plangebietes als Ersatz für eine im NSG gelegene Anlage.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Nachnutzung der innerstädtisch gelegenen, erschlossenen, teilweise bereits überbauten Flächen der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule und des benachbarten Sportplatzes für die geplante Wohngebietsentwicklung erfolgt bereits eine grundsätzliche Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 wurde für die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 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:

- Verkehrsuntersuchung Projekt Johannes-Kepler-Quartier, Am Ährenfeld –Marli/ Brandenbaum, Urbanus und Ingenieurbüro Brandt, August 2016
- Erschließung Johannes-Kepler-Quartier in Lübeck, Verkehrsanlagen und Wasserwirtschaft, Entwurfsplanung, Übersichtsplan und Kurzerläuterung Entwässerung, pbh – Planungsbüro Hahm, Stand: 13.12.2017
- Regenwasserableitung, Entwurfsplanung, pbh – Planungsbüro Hahm, Stand: 25.01.2018
- Vorgezogene Verträglichkeitsbewertung Landschaftspflege für die Einleitungen aus dem B-Plan Kepler-Quartier in den Krögerlandgraben (Entwurf), BBS Greuner-Pönicke, 21.12.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier der Hansestadt Lübeck, - Teil 1: Verkehrsgeräuschmissionen -, ALN – Akustik Labor Nord, 31.07.2017

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier der Hansestadt Lübeck, - Teil 2: Verkehrsgeräuschmission durch planinduzierten Neuverkehr -, ALN – Akustik Labor Nord, 06.10.2017 mit ergänzender Stellungnahme vom 07.11.2017
- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“; Stand 02/2010
- Klimawandel in Lübeck, Thematischer Landschaftsplan zur Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck, Entwurf, Stand: 30.10.2014
- Historische Erkundung (Phase 1), Bebauungsplan 07.44.00 Am Ährenfeld, Lübeck, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, 04.02.2015
- Orientierende Untersuchung Altlasten (Phase 2a) und Baugrundvoruntersuchung Bebauungsplan 07.44.00 Am Ährenfeld, Lübeck, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, 02.05.2016
- Geotechnischer Bericht, Johannes-Kepler-Quartier, Am Ährenfeld, 23564 Lübeck, - Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlungen -, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, 07.11.2017
- Biotoptypenkartierung und Baumkartierung für den B-Plan 07.44.00, PROKOM, Stand: 08.02.2018
- Hansestadt Lübeck, Kepler-Schule, Artenschutzrechtliche Untersuchung der Fledermäuse 2015/2016 zum Abriss, BBS Greuner-Pönicke, 15.09.2016
- Hansestadt Lübeck, B-Plan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier“, Artenschutzrechtliche Prüfung, BBS Greuner-Pönicke, 01.11.2017
- Johannes-Kepler-Quartier, Lübeck – Fledermaus-Höhlenbaumuntersuchung, BBS Greuner-Pönicke, 06.12.2017
- Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet "Wakenitz und Falkenhusen") vom 13. Juli 1970 mit Stadtverordnungen zur Änderung dieses Landschaftsschutzgebietes vom 09. Juni 1978 sowie vom 09. März 2016
- Entwurf der Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 09. März 2016, Stand 24.11.2017
- Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ – Erläuterungen zur Entlassung einer Fläche aus dem zuvor genannten LSG im Zuge der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Planes 07-44-00 – Am Ährenfeld -, PROKOM, 03.11.2017

Auf Grundlage der vorangehend aufgeführten umweltbezogenen Gutachten und Planungen und der im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Anregungen sind die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt worden:

Die geplante Wohnbebauung und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind mit Neuversiegelungen, Lebensraumverlusten sowie Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren verbunden. Der Umfang der Neuversiegelung und die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere werden durch die Wiedernutzung bereits überbauter Flächen, die Erhaltung eines großen Teils der vorhandenen Bäume und Gehölzflächen im Gebiet und die Erhaltung eines

naturnahen Pufferstreifens zwischen Neubebauung und angrenzendem NSG „Wakenitz“ von vornherein minimiert. Gleiches gilt durch die Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen für die verkehrliche Anbindung an die Brandenbaumer Landstraße, die weitgehend im vorhandenen Querschnitt erneuert bzw. umgebaut werden. Die ansonsten vorgesehenen allgemeinen naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden z.T. innerhalb des Geltungsbereiches realisiert (Flächenentsiegelung und Gebäudeabbruch, Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Teilversickerung von Niederschlagswasser, Vorreinigung des abzuleitenden Niederschlagswassers, Baumanpflanzungen, Anlage einer naturnahen artenreichen Wiese im o.g. randlichen LSG-Pufferstreifen) sowie durch Baumanpflanzungen im weiteren Stadtgebiet und flächige Gehölzanpflanzungen im Bereich der städtischen Ökopoolfläche „Neue Koppel“ in der Hansestadt Lübeck durchgeführt.

Durch das neue Wohngebiet sind weiterhin Betroffenheiten geschützter Tierarten zu erwarten (Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus). Zur Vermeidung und zum Ausgleich dieser speziellen artenschutzrechtlichen Konflikte wurden Vermeidungs-, Minderungs-, CEF<sup>1</sup>- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die z.T. im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen umzusetzen sind (Beschränkungen für die Baudurchführung sowie für Beleuchtungen im Gebiet, Schaffung von Ersatzlebensraum für die Haselmaus und Ersatzquartieren für Brutvögel und Fledermäuse sowie Baumanpflanzungen) und z.T. multifunktional mit den o.g. allgemeinen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden (Baumanpflanzungen im weiteren Stadtgebiet, flächige Gehölzanpflanzung auf der Ökopoolfläche „Neue Koppel“).

Vorhandene Verkehrslärmimmissionen, die von der nahegelegenen stark befahrenen Brandenbaumer Landstraße in das neue Wohngebiet einwirken, werden durch den dortigen straßennahen Gebäudebestand soweit abgeschirmt, dass für das neue Wohngebiet keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Die durch das neue Wohngebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen auf den vorhandenen Erschließungsstraßen bleiben weitestgehend im Rahmen der für die vorhandene Wohnbebauung anzusetzenden Orientierungswerte, so dass auch hier keine Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich werden.

Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich ist entweder durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder verpflichtend durch Aufnahme in begleitende städtebauliche Verträge zwischen der Hansestadt Lübeck und der Entwicklungsgesellschaft gesichert worden.

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

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht. Anregungen zum ursprünglich im Geltungsbereich geplanten Neubau für die Sternwarte Lübeck waren im weiteren Planungsverlauf nicht mehr von Belang, da der Verein der Sternfreunde Lübeck e.V. zwischenzeitlich Abstand von der Planung eines Neubaus im künftigen Wohngebiet Am Ährenfeld Abstand genommen hat. Hinweise auf mögliche Verschattungen der künftigen Wohnbebauung durch die geplante Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen sind bei der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

---

<sup>1</sup> CEF-Maßnahmen = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion

im weiteren Planungsverlauf im Abwägung mit dem Ziel der Erhaltung diese Bestände so weit wie möglich berücksichtigt worden.

Bedenken bezüglich des Umfangs erforderlicher Baumfällungen im Geltungsbereich wurden in der Abwägung aus verschiedenen Gründen zurückgestellt. So sind die geplanten Baumfällungen im oberen Bereich der Planstraße A nicht vermeidbar, da der Flächenbedarf für das angrenzend geplante Regenklärbecken einer Verlagerung der Straße zugunsten des Baumbestandes entgegensteht. Auf die Fällung einzelner Bäume am Rand des ehemaligen Schulwaldes soll in Abwägung mit den Belangen der künftigen Wohnnutzung (Vermeidung von Gebäudeschäden, bessere Belichtung etc.) auch deshalb nicht verzichtet werden, weil der Großteil des auf dem betreffenden Grundstück vorhandenen Baumbestandes erhalten bleibt und die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht noch darüber hinaus eingeschränkt werden soll. Gleiches gilt für den angeregten Erhalt eines einzelnen Gingkobaumes auf dem künftigen Kitagrundstück, der darüber hinaus auch nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde nicht dauerhaft erhalten werden kann.

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

Im Zuge der Behördenbeteiligungen wurden diverse Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht, die wie folgt berücksichtigt worden sind:

Die vom Bereich Soziale Sicherung, angeregte Sicherung eines Mindestanteils von 30% für den sozialen Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau, war als Quoten-Festsetzung im Bebauungsplan nicht umsetzbar, wird aber im Rahmen der Grundstücksvergabe berücksichtigt. Da die weiterhin vorgeschlagene Unterbringung von Einrichtungen für generationenübergreifende Begegnungen und/oder für eine tägliche Nahversorgung im Gebiet im geplanten Wohngebiet grundsätzlich zulässig ist, wurde von einer zwingenden Festsetzung solcher Nutzungen abgesehen.

Auf Hinweis von der für die Kita-Bedarfsplanung zuständigen Jugendhilfeplanung auf das Erfordernis eines Kita-Standortes im Plangebiet aufgrund neu entstehender sowie bereits vorhandener Bedarfe wurde ergänzend ein Kita-Standort an der Straße Am Ährenfeld im Nordwesten des Plangebietes in die Planung aufgenommen und als Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Der weitere Hinweis zur Berücksichtigung des Bedarfs an kleinen Wohnungen für junge Erwachsene und Alleinerziehende mit Kindern im Rahmen der geplanten Wohnbebauung kann dagegen erst im Rahmen der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden.

Die von der Handwerkskammer geäußerten Bedenken bezüglich der weitgehend eingeschränkten Zulässigkeit von Handwerksbetrieben innerhalb des künftigen Wohngebietes wurden in Abwägung mit der Zielsetzung zur Schaffung ruhiger Wohnquartiere zurückgestellt.

Von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr und von der Straßenverkehrsbehörde wurden vor allem Hinweise und Anregungen zur konkreten Ausgestaltung der verkehrlichen Erschließung vorgebracht, die in Abstimmung mit dem Bereich weitestgehend in die Entwurfsplanung für den Straßenbau eingeflossen und im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind. Von der angeregten Einbeziehung des Blütenweges in das Plangebiet wurde jedoch einvernehmlich abgesehen, da eine Straßenverbreiterung nicht umsetzbar ist und die Straße daher im vorhandenen Querschnitt umgebaut werden wird.

Die vorgebrachten Bedenken des Bereichs Stadtgrün und Verkehr gegenüber Erhaltungsbindungen für Bäume im Nahbereich zu geplanten öffentlichen Wegen wurden mit Verweis

auf die konkrete Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Wege zurückgestellt. Ansonsten wurde auf Anregung des Bereichs die Zweckbestimmung für die geplante zentrale Grün- und Wegeverbindung insoweit ergänzt, als dass hier auch Angebote für das Kinderspiel geschaffen werden können („Grün- und Wegeverbindung mit Spielangeboten“). Weiterhin wurde der Anregung berücksichtigt, die randlich um das südliche Quartier 1 geplante Grünfläche als „private Grünfläche“ festzusetzen, da die Fläche vorrangig als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dient und nicht als öffentliche Parkanlage hergerichtet werden wird.

Die Hinweise der unteren Wasserbehörde und der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) auf die erschwerten Rahmenbedingungen am Standort für die Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung (hoher Grundwasserstand im östlichen Geltungsbereich und zu lösende Probleme bei der Regenwasserbewirtschaftung im Gebiet) und die Anregung, ein wasserwirtschaftlichen Gutachten zu erarbeiten, wurden in der Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan unter Einbeziehung der Unteren Wasserbehörde und der EBL berücksichtigt, so dass auch die bereits vorhandenen Planungen der EBL für ein Regenwasserklärbecken im Geltungsbereich berücksichtigt werden konnten. Weitere Anregungen der EBL bezüglich der Regen- und Schmutzwasserentsorgung wurden im Rahmen der abwassertechnischen Planung ebenfalls berücksichtigt und - soweit erforderlich und möglich – durch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (Vorgaben zur Versickerung von Regenwasser im Gebiet sowie Festsetzung von Leitungsrechte für die erforderlichen Entsorgungsleitungen). Die Anregung der EBL, die geplante Fläche für das RKB aus dem LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ zu entlassen, da hier mögliche Probleme für Unterhaltungsmaßnahmen gesehen werden, wurde nicht berücksichtigt, da die Anlage eines Regenklärbeckens und dessen Unterhaltung an dieser Stelle nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu den Zielen des LSG steht.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden insbesondere Anregungen und Bedenken im Hinblick auf die geplanten Überbauungen, die Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes im Geltungsbereich, die Schaffung einer durchgängigen Grün- und Wegeverbindung im neuen Wohngebiet mit Anschluss an vorhandene Hauptwanderwege im Norden und Süden des Geltungsbereichs sowie die Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz und allgemeinen Naturschutz vorgebracht. Die hinsichtlich der vorgesehenen Grundstücksversiegelungen geäußerten Bedenken konnten für den nördlichen Teilbereich widerlegt werden; an der maximal zulässigen Versiegelung von insgesamt bis zu 60 % im südlichen Teilbereich wurde in Abwägung mit der angestrebten flächensparenden Bebauung festgehalten. Die Anregungen zur Reduzierung der Baufelder im Nahbereich von zu erhaltenden Bäumen und zum vollständigen Ausschluss von Nebenanlagen unter den zu erhaltenden Bäumen wurden weitestgehend berücksichtigt. Auch die vorgebrachten Anforderungen an die Artenauswahl erforderlicher Ausgleichsbäume und an eine verbindliche Regelung zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden weitgehend berücksichtigt. Der Anregung, die Grün- und Wegeverbindung auch im nördlichen Abschnitt der Planstraße A als straßenbegleitende Trasse zur Straße Am Ährenfeld zu führen, wurde dagegen nicht gefolgt, da die Separation von Fahrbahn und Geh-/Radweg hier im Widerspruch zu der im Übrigen umgesetzten Verkehrsberuhigung (mit Gehen und Fahren auf der Mischverkehrsfläche) stünde.

Von den Naturschutzverbänden hat sich der BUND Schleswig-Holstein grundsätzlich gegen eine Wohnbebauung auf den tlw. im LSG liegenden Sportplatzflächen und für die Anlage eines Naturerlebnisraumes in diesem Bereich ausgesprochen, um mögliche Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnnutzung für das NSG zu vermeiden. Diesen Einwänden wurde in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen nicht gefolgt. Der Anregung des Naturschutzbundes Deutschland (NABU), Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Fledermäuse festzuset-

zen, wurde durch Festsetzungen im Bebauungsplan gefolgt, während die weiterhin geforderten Fertigstellungskontrollen mit nachfolgendem Monitoring für die vorgesehenen auf Natur- und Artenschutz bezogenen Maßnahmen nicht im Bebauungsplan, sondern im Rahmen des abzuschließenden Ausgleichsvertrages weitgehend berücksichtigt werden sollen.

Vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck wurde im Hinblick auf die Sachthemen Klimaschutz und Gesundheitsschutz/ Lärm die Erstellung eines Energiekonzeptes und eines Schallgutachtens angeregt und auf die erforderliche Berücksichtigung der Wakenitzniederung als „Ruhiges Gebiet“ gemäß § 47d Abs. 2 BImSchG bei der Abwägung und im Umweltbericht verwiesen. Während entsprechend ein Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan erarbeitet worden ist (Ergebnis s.o), wurde auf die Erarbeitung eines Energiekonzeptes zum Bebauungsplan jedoch verzichtet, da eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung eines BHKW in Verbindung mit Anschluss- und Benutzungszwängen im Bebauungsplan jedoch nicht möglich ist, die Anlage von Blockheizkraftwerken und anderen Anlagen der dezentralen Wärme und Energieversorgung im Plangebiet aber grundsätzlich zulässig ist. Die konkrete Umsetzung der Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und eines Blockheizkraftwerkes im Hinblick auf den Klimaschutz sollen im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets geprüft werden. Der Anregung, die festgesetzte Mindesterddeckung von Tiefgaragen zu erhöhen, um hier auch Großgehölze zugunsten des Klimaschutzes anpflanzen zu können, wurde nicht gefolgt, da auf den Grundstücken ausreichende Flächen für Baum- und Strauchpflanzungen zur Verfügung stehen bzw. die Grundstücke bereits einen überdurchschnittlichen Gehölzbestand aufweisen.

Der Hinweis der unteren Forstbehörde auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 30 m zwischen geplanter Bebauung und dem südöstlich gelegenen Waldbestand wurde im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Hinweise von der unteren Bodenschutzbehörde und vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Sachgebiet Technischer Umweltschutz auf die Einhaltung einschlägiger Verordnungen zum Bodenschutz bzw. zum Lärmschutz während der Bauphase und Entwicklung des Baugebietes wurden zur Kenntnis genommen, eine Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan aber nicht für erforderlich erachtet, da die Verordnungen ohnehin im Zuge der Erschließungsmaßnahmen beachtet werden müssen.

Der Hinweis auf eine über das Plangebiet verlaufende Richtfunkverbindung und damit verbundene Höhenbeschränkungen für Gebäude und Baukonstruktionen wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Hinweis vom Bereich Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck auf die Möglichkeit archäologischer Funde im Geltungsbereich und dafür bestehende Meldepflichten nach Denkmalschutzgesetz wurde als Hinweis in den Teil B – Text des Bebauungsplans aufgenommen.

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

Die grundsätzliche Entscheidung zur Nutzung des innenstädtisch gelegenen früheren Geländes der Johannes-Kepler-Schule mit benachbartem Sportplatz für eine bauliche Nachnutzung und Entwicklung als Wohnstandort erfolgte auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Die Prüfung anderer Standortalternativen war daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgestellte städtebauliche Entwurf für das neue Johannes-Kepler-Quartier wurde auf der Grundlage eingegangener Anregungen aus

der frühzeitigen Beteiligung in Teilen weiterentwickelt. Die Grundkonzeption einer Gliederung in zwei unterschiedliche Wohnquartiere, die in ein zusammenhängendes Grün- und Freiflächenkonzept eingebunden sind, ist jedoch geblieben. Auch an der Maßgabe der Erhaltung möglichst vieler Gehölzflächen, Baumgruppen und Einzelbäume als Beitrag zur besonderen Wohnqualität des Gebietes wurde weiter festgehalten. Eine Beschränkung der geplanten wohnbaulichen Nutzung auf den nordwestlichen Teil und ein Verzicht auf die Baugrundstücke im Bereich der bisherigen LSG-Flächen kam aufgrund des bestehenden dringenden Wohnraumbedarfs in Lübeck nicht in Betracht.