

# BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 09.04.00 – Hochschulstadtteil

Fassung vom 19.02.2002

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 20.000)



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	100,9	ha
Wohngebiete	ca.	23,0	ha
Mischgebiete	ca.	7,6	ha
Kerngebiete	ca.	1,9	ha
Gewerbegebiete	ca.	3,7	ha
Sondergebiete „Einkaufszentrum“	ca.	2,2	ha
Verkehrsflächen	ca.	8,8	ha
Gemeinbedarfsflächen	ca.	1,1	ha
Ver- und Entsorgungsflächen	ca.	1,2	ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	13,8	ha
Private Grünflächen	ca.	33,7	ha
Waldflächen	ca.	3,4	ha
Wasserflächen	ca.	1,5	ha

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen. Er umfasst folgende Flurstücke:

### Gemarkung St. Jürgen, Flur 12:

165/78 tlw., 91/1 tlw., 57/1 tlw., 93 tlw., 31/13 tlw., 28/43 tlw., 28/42 tlw., 99/12 tlw., 163/74 tlw., 164/76 tlw., 155/38, 152/37, 153/36, 122/98, 100

### Gemarkung Strecknitz, Flur 4

4/23 tlw., 38/18 tlw., 38/19 tlw., 38/15 tlw., 38/24, 38/35, 42/50, 42/52, 42/49, 38/34, 42/48, 42/47, 42/18, 42/17, 38/33, 42/46, 42/45, 38/23, 38/32, 42/43, 38/22, 42/41, 42/15 tlw., 38/21, 38/20, 42/39, 42/16, 42/44, 42/53

### Gemarkung Strecknitz, Flur 3

9/1 tlw., 22/1 tlw., 9/5, 9/3, 9/4, 9/2, 8/555 tlw.

### Gemarkung Strecknitz, Flur 2

69/2 tlw., 51/40 tlw., 70/3, 39, 5/5, 5/4, 6/2, 6/6, 38/4, 41, 72/8 tlw., 9/1 tlw., 11/15 tlw., 52/42 tlw., 43/20 tlw., 33/10 tlw., 43/19 tlw., 11/18, 11/20, 43/18, 33/9, 43/16, 43/17, 33/8, 33/1, 11/9, 43/15, 43/14, 43/13, 33/7, 33/5, 43/12, 43/11 tlw., 33/6 tlw., 43/10, 43/9, 11/17, 11/16, 43/8, 33/4, 43/7, 33/3, 43/6, 33/2, 43/5, 23/8, 43/4 tlw., 6/9 tlw., 43/3 tlw., 43/2, 23/7, 23/6 tlw., 43/1 tlw., 18/7 tlw., 6/7 tlw., 6/8 tlw., 18/3 tlw., 38/5, 18/5 tlw., 18/4, 18/2 18/6 tlw.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich der Medizinischen Universität und der Fachhochschule Lübeck. Bei den Plangebietsflächen handelt es sich im Wesentlichen

um Acker- und Grünlandbrachen ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen, die vormals vom außerhalb des Plangebiet liegenden Gut Mönkhof bewirtschaftet wurden, um einen Schweinemastbetrieb und abgeräumte Kleingartenflächen.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher bis auf kleine Teilbereiche keine Festsetzungen im Rahmen von Bebauungsplänen getroffen. Die bisher überplanten Teilbereiche liegen in den Bebauungsplänen 09.10.00 – Bundesstraße B 207 (neu) und 09.11.00 – Teil I, Bundesstraße B 207 (neu). Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

### 3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat (sowie der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich „Hochschulstadtteil“), entwickelt.

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1 Bisherige informelle Planungen

Den Anstoß für die Planungen gab 1990 das gemeinsame Vorhaben des Landes Schleswig-Holstein und der Hansestadt Lübeck, die Ansiedlung von innovativen technologischen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe der bestehenden Hochschuleinrichtung zu fördern.

Auf der Grundlage des 1991 durchgeführten und anschließend mehrfach überarbeiteten Wettbewerbs hat die Hansestadt Lübeck 1999 die neu gegründete Hochschulstadtteil-Entwicklungsgesellschaft (HEG) mit der Entwicklung und Realisierung des Hochschulstadtteils beauftragt.

Der vorliegende Rahmenplan für den Hochschulstadtteil aus dem Jahr 2001 wurde von einem interdisziplinär zusammengesetzten Planungsteam unter Federführung der HEG in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Hansestadt Lübeck erarbeitet und als Grundlage für die weitere Realisierung des Stadtteils von der Bürgerschaft am 28.06.2001 beschlossen. Er bildet somit die Grundlage für die aufzustellenden Bebauungspläne.

### 4.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Hochschulstadtteil soll Raum für ca. 2000 Wohneinheiten und umfangreichen Arbeitsplätzen bieten. Er ist damit das umfangreichste Projekt für die langfristige Lübecker Stadtentwicklung. Der Bedarf an Wohnraum wurde 1999 durch das Büro Analysen & Konzepte in Bezug auf die Marktperspektiven im Hochschulstadtteil untersucht. Insbesondere wurde eine hohe Nachfrage nach Eigenheimen analysiert. Der Hochschulstadtteil soll deshalb helfen, den kurzfristigen Bedarf an Bauland für Eigenheime mit abzudecken, mittelfristig ein Flächenangebot für den Geschosswohnungsbau zu schaffen und ein Angebot für eine enge Verknüpfung von Wohnung und Arbeitsplatz zu ermöglichen.

In den geplanten Gewerbe-, Misch- und Kerngebieten soll insbesondere ein Wissenschafts- und Technologiepark (WTP) entwickelt werden, der den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Lübeck stärken soll. Die unmittelbare Nähe zur Medizinischen Universität Lübeck und zur Fachhochschule bietet gute Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer technologie- und dienstleistungsorientierter Zielbetriebe. Ein zentrales Ziel des einfachen Bebauungsplanes ist es, die erschließungsmäßigen Voraussetzungen für die Erschließung des Hochschulstadtteils zu schaffen. Die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Bebauung wird durch qualifizierte B-Pläne für mehrere Erschließungs- und Bauabschnitte geschaffen.

Grundlage für den Bebauungsplan ist das städtebauliche Konzept, das im Rahmenplan 2000 für den Hochschulstadtteil definiert ist. Das Konzept geht von einer Vernetzung von Wirtschaft, Wohnen und Wissenschaft aus.

Im Rahmenplan 2000 wurden dazu folgende Leitziele definiert:

- Überregionale, wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Impulse durch den neuen Stadtteil
- Nachhaltige Stadtentwicklung: Gleichgewicht von ökologischen, ökonomischen und sozialen Belangen
- Ergänzung des südlichen Stadtgebietes St. Jürgen und Vernetzung mit den Hochschulbereichen
- Dichte gemischte städtische Strukturen für Technologie und Arbeiten, Wohnen und Versorgung, Kultur und Freizeit
- Sicherung von Wohn- und Lebensqualität für verschiedene Zielgruppen unter Berücksichtigung geschlechtsspezifischer Lebenssituationen, Alltagsstrukturen und Bedürfnisse
- Soziale Mischung durch vielfältige Quartiere, unterschiedliche Wohnformen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Sicherung des öffentlichen Raumes für den Prozess der sozialen Aneignung

- Urbanität und soziale Leistungsfähigkeit durch vielfältige Infrastruktureinrichtungen und kulturelle Angebote
- Integratives Freiraumkonzept mit hohem Identifikationsgrad und Korrespondenz mit dem landschaftlichen Umfeld und vielgestaltigen, naturnahen, auch zum Naturerleben geeigneten Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Umweltschonendes Regenwasserkonzept mit geringem Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt
- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch vielfältige ÖPNV-Angebote, ein attraktives Fuß- und Radwegenetz und ein flächensparendes Parkierungskonzept
- Solare und energetische Optimierung und ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept
- Offenes prozessuales Beteiligungsverfahren mit allen Akteuren

Das dem Rahmenplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept konkretisiert die Ziele:

- Schaffung eines Stadtteilparks als Mittelpunkt und Verbindungselement der Flächen von Fachhochschule und Medizinischer Universität mit dem neuen Stadtteil.
- Freihaltung von Flächen für einen Campus als funktionales und räumliches Gelenk zwischen Stadtteil alt und Stadtteil neu mit Audimax, Mensa, Fachhochschule und WTP-Multifunktionsgebäude.
- Errichtung einer gemischt genutzten Parkrandbebauung unterschiedlicher Dichte mit Orientierung zur Straße und zum Park, die Verbindungen zwischen den Baugebieten und dem Park ermöglicht.
- Schaffung eines westlichen Parkrandabschlusses des Stadtteilparks mit sozialen Infrastruktureinrichtungen und gemischtgenutzter Randbebauung
- Errichtung eines Quartiers mit klein- und großflächigem Einzelhandel im Stadtteileingangsbereich, mit geschlossener Bebauung zur B 207 neu (Schallschutz) sowie einer Fußgängerbrücke über die B 207 neu und die Bahntrasse zum vorgesehenen Haltepunkt Bahn sowie zur freien Landschaft
- Errichtung eines westlich orientierten Quartiers für den Wissenschafts- und Technologiepark mit besonderen Wohnungsangeboten in den Obergeschossen (Lofts, etc.) mit geschlossener Bebauung zur B 207 neu, Parkieranlagen (Schallschutz) entlang der B 207 neu.
- Schaffung von gemischt genutzter Block- und Zeilenbebauung mit vielfältigen Wohnungsangeboten im Geschoss und über mehrere Ebenen sowie kleinteilige Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen im nördlichen Stadtteilbereich

- Schaffung von Wohngebieten mit überwiegend Eigenheimbebauung in kleinmaßstäblicher, aufgelockerter Baustruktur mit kleineren Baufeldern für individuelle und Gruppenbauprojekte – am südlichen Rand Zeilenbaukörper für Geschosswohnungen, Stadthäuser u. Ä. im südlich des Stadtparks gelegenen Stadtteilbereich.

#### 4.3 Zweistufiges Bebauungsplanverfahren

Es ist ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren vorgesehen. In der 1. Stufe wird für den gesamten Bereich des geplanten Hochschulstadtteils ein sog. „einfacher“ Bebauungsplan aufgestellt. Dieser „einfache“ Bebauungsplan setzt im Wesentlichen die Straßenverkehrsflächen, die Flächen zur Ver- und Entsorgung, die Grünflächen und die Baugebietsart fest. Damit regelt er die einzelnen Flächenansprüche und bildet insbesondere die Grundlage für die Erschließungsplanung und deren Realisierung sowie die Grundlage zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung. Weitergehende Festsetzungen insbesondere zum Maß der Nutzung, grünordnerische Festsetzungen und Gestaltungsfestsetzungen werden in Bauabschnitten in qualifizierten Bebauungsplänen geregelt. Der Vorteil dieses 2-stufigen Verfahrens liegt darin, auf der Grundlage einer planungsrechtlich abgesicherten Erschließungsplanung in der 2. Planungsstufe konkrete Wünsche von Investoren, Baugruppeninteressenten, Experten (z. B. Energiekonzept, frauenrelevante Belange), Wettbewerbsergebnissen in den jeweiligen Erschließungs- und Bauabschnitten berücksichtigen zu können.

### 5. Inhalt der Planung

#### 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der einfache Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB trifft Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung, sowie Ausgleichsflächen. Der Bebauungsplan bestimmt u. a. die Baugebietsart, um unter Berücksichtigung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung zur Grundflächenzahl und hilfsweiser Heranziehung der im Rahmenplan 2000 vorgesehenen Nutzungsmischung und Geschossigkeit mit hinreichender Genauigkeit die Vorgaben für die Dimensionierung der Verkehrsflächen sowie der Ver- und Entsorgungsmaßnahmen ableiten zu können, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Auf der Grundlage des Rahmenplanes 2000 ist mit einer Wohnungsanzahl von ca. 2.000 Wohnungen zu rechnen. Etwa 1/4 davon wird in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden.

Das Hauptgewicht des Gewerbes konzentriert sich auf die Gewerbeflächen nördlich des Stadtteilparks, östlich der B 207 neu. Hier soll ein Wissenschafts- und Technologiepark entstehen.

In den geplanten Mischgebieten und Kerngebieten soll eine feinkörnige Mischung aus Arbeiten und Wohnen entstehen, um im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine Vernetzung von Wohnen, Wirtschaft und Wissenschaft zu erreichen.

Die Spezifizierung der Art und die Festsetzung des Maßes der Nutzung, die Festsetzung von überbaubaren Flächen und sonstige Festsetzungen werden in der nachfolgenden Planungsstufe der qualifizierten Bebauungspläne festgesetzt. Der qualifizierte B-Plan für den 1. Bauabschnitt wird mit einem geringen Zeitversatz unmittelbar folgen, um Genehmigungen einzelner Bauvorhaben auf dieser Grundlage erteilen zu können.

## 5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Hochschulstadtteils erfolgt über die (im Bau befindliche) B 207 neu (1. Abschnitt), die ab Kronsfordner Allee an das städtische Verkehrsnetz angebunden wird und bis zur neuen Autobahn A 20 weitergeführt werden soll. Ein Kfz-Durchgangsverkehr von der B 207 neu zum Mönkhofer Weg soll mit Ausnahme einer Trasse für den ÖPNV nicht ermöglicht werden.

Die innere Erschließung trägt der Zielvorstellung Rechnung, den motorisierten Individualverkehr durch vielfältige ÖPNV-Angebote und attraktive Fuß- und Radwegenetze zu reduzieren.

Die Haupterschließung erfolgt über zwei Anbindungen an die B 207 neu. Zur internen Verteilung dient eine kreuzende Hauptsammelstraße (Straße 692), die auch dem ÖPNV dient. In der Straße 705 werden ebenso wie in der Planstraße 692 Flächen für eine evtl. zukünftige Stadtbahntrasse in Richtung Kronsfordner Allee /Berliner Straße freigehalten. Bis zur evtl. Realisierung einer Stadtbahn wird die ÖPNV-Bedienung der Planstraße 692 und 705 durch Stadtbusse sichergestellt, die in Höhe Verlängerung der Rosa-Luxemburg-Straße über eine – für den allgemeinen Kfz-Verkehr gesperrte – ÖPNV-Trasse für Busse und Taxen von /zur B 207 neu Richtung Stadtmitte fahren können. Eine weitere Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt von der Stephensonstraße über das Gelände der Fachhochschule.

Das Haupterschließungsnetz wird ergänzt durch schleifenförmig angeordnete Anliegerstraßen oder Stichstraßen.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine Trasse in Verlängerung der Planstraße 719 freigehalten für eine mögliche Anbindung des geplanten Wohngebietes Bornkamp auf der westlichen Seite der Bahnlinie. Diese Trasse ist auch die Querungsstelle für den Fuß- und Radwegverkehr.

Der Weg Nr. 707 ist als gemeinsamer Geh- und Radweg zu einem in Aussicht genommenen DB – Haltepunkt „Hochschulstadtteil“ sowie zum Ringstedtenhofweg in die freie Landschaft vorgesehen.

Die Fahrverkehrsflächen werden ergänzt durch selbstständig geführte Geh- und Radwege im Bereich des „Stadt Parks“ und in den öffentlichen Grünflächen am Rande der Baugebiete, sowie in der für die Stadtbahn freigehaltene Trasse und im Mönkhofer Weg im Bereich der geplanten Wohngebiete.

Das vorgesehene Erschließungskonzept ist in der Anlage dargestellt.

### 5.3 Parkplätze und Stellplätze

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der öffentlichen Straßen vorgesehen. Öffentliche Fahrradstellplätze sollen insbesondere im Bereich der Straße 705 und am Ostende des Stadt Parks (Campusbereich) eingerichtet werden.

Private Stellplätze sollen auf im qualifizierten Bebauungsplan noch nachzuweisenden Sammelstellplatzanlagen geschaffen werden. Davon ausgenommen sind die notwendigen Stellplätze in den Bereichen, in denen freistehende Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen. Dort sollen die Stellplätze auf dem Einzelgrundstück untergebracht werden.

### 5.4 Grün- und Freiflächen, Eingriff in Natur und Landschaft

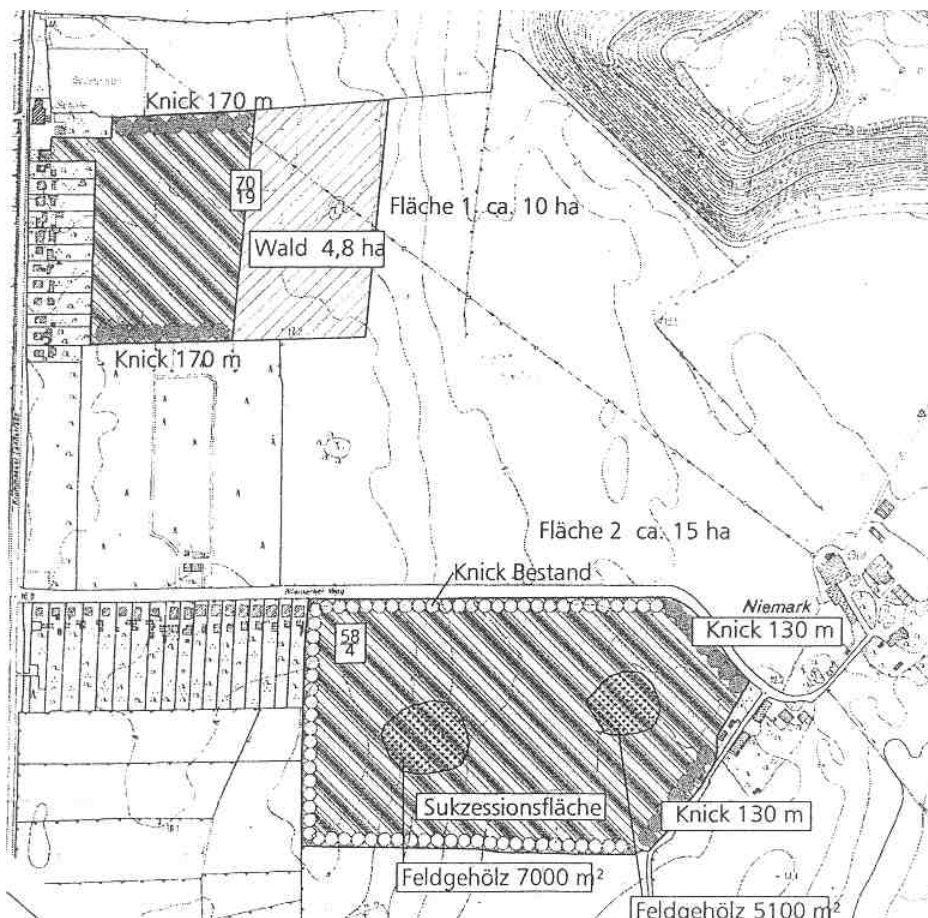
Die vorhandene Grünsituation ist durch das Büro für Landschaftsarchitektur Trüper, Gondesens und Partner im Rahmen der Erstellung eines Grünordnungsplanes (Anlage 1) und einer Umweltverträglichkeitsstudie ermittelt und daraus ein Freiflächenkonzept entwickelt worden. In der vorliegenden ersten Stufe des Bebauungsplanes (einfacher B-Plan) werden parallel zum B-Plan die grünordnerischen Ziele und die flächenmäßigen Konsequenzen im Grünordnungsplan für den gesamten Hochschulstadtteil dargestellt. Weitergehende Grünfestsetzungen erfolgen in der zweiten Planstufe (qualifizierter B-Plan).

Der Grünordnungsplan enthält außerdem die Ermittlung des gesamten Ausgleichsbedarfs für den Hochschulstadtteil (ca. 63,9 ha).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen rechnerisch ca. 36 ha zum Ausgleich zur Verfügung, die jedoch wegen ihrer unterschiedlichen Anrechenbarkeit nur zu 26,7 ha als Ausgleichsfläche gerechnet werden können. Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind somit noch 37,2 ha (63,9 ha – 26,7 ha) bereitzustellen. Dieser Bedarf soll im Bereich Niemark und Groß Grönau abgedeckt werden.



Im Bereich Niemark (siehe Abbildung) stellt die Hansestadt Lübeck Flächen zur Verfügung. Hier soll eine Sukzession zu gebüschreichen Brachen stattfinden. Die Flächen sind 10 ha bzw. 15 ha groß. Sie liegen nicht im Bereich vorrangig zu entwickelnder Biotopverbundflächen und können deshalb nur eine lokale Funktion übernehmen. Ein hundertprozentiges Anrechnen ist deshalb nicht möglich. Unter Berücksichtigung einer Fläche für die Aufforstung eines Waldes können ca. 12 ha als anrechenbare Ausgleichsfläche herangezogen werden.



Der restliche Ausgleichsbedarf von 25,2 ha (37,2 ha – 12,0 ha) soll im Bereich Groß Grönau (siehe Abbildung) kompensiert werden.



Die Flächen sind ca. 61,6 ha groß und können auf Grund ihrer Wertigkeit zu 43,3 ha Ausgleichsflächen angerechnet werden. Diese Flächen werden somit nur teilweise zur Abdeckung des Ausgleichsflächendefizites erforderlich. Das Ausgleichsflächenkonzept ist mit den unteren Naturschutzbehörden des Kreises Lauenburg und der Hansestadt Lübeck abgestimmt. Das Ausgleichskonzept ist in der Anlage zum GOP dargestellt. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt privatrechtlich.

Der Bebauungsplan überplant im Bereich der Allgemeinen Wohnfläche WA 14 und der öffentlichen Grünfläche G 3 eine vorhandene Waldfläche von ca. 1,52 ha. Das Forstamt Trittau als untere Forstbehörde hat der Waldumwandlung zugestimmt.

## 5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

### 5.5.1 Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserkanalisation wird im Bereich der Fachhochschule an das städtische Schmutzwassernetz angeschlossen. Die Höhenverhältnisse erfordern die Anlage von 2 Pumpwerken.

#### 5.5.2 Regenwasserbewirtschaftung

Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung im Hochschulstadtteil verfolgt das Ziel, die bestehenden wasserwirtschaftlichen Verhältnisse so gering wie möglich zu verändern. Auch nach erfolgter Bebauung trägt das Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung im Gebiet und zum Niedrigwasserabfluss im Landgraben bei. Eine signifikante Hochwasserverschärfung wird vermieden.

Für die bauliche Nutzung und die Realisierung des Entwässerungskonzeptes ist im nördlichen Baugebiet eine Grundwasserbewirtschaftung erforderlich.

Voraussetzung für die dauerhafte Betriebssicherheit der Grundwasserbewirtschaftung ist die Übertragung der Unterhaltung in die Hand einer öffentlich rechtlichen Körperschaft. Die Gründung eines Wasser- und Bodenverbandes ist beantragt.

Die Landgrabenniederung wird für Retentionsmaßnahmen herangezogen.

##### 5.5.2.1 Bereich südlich des „Stadtteilparkes“

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden i.d.R. an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Sofern jedoch die Anbindung an semi-zentrale Versickerungsmulden entlang der Südgrenze und im Grünzug am Mönkhofer Weg möglich ist, werden diese genutzt.

Auf Grund des für den Hochschulstadtteil aufgestellten Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser mindestens zu 50 % zu versickern. Der Anteil der Niederschlagsabflüsse, der an den im öffentlichen Straßenraum angeordneten Regenwasserkanal angeschlossen wird, darf maximal 50 % der Abflüsse betragen, die von der maximal zugelassenen, versiegelbaren Flächen abfließen können. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden i. d. R. an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Die privaten Verkehrsflächen werden an semi-zentrale private Versickerungsmulden am Ende der Straßen und entlang der Süd- sowie der Ostgrenze der Bebauung angeschlossen.

Die Fläche des Stadtteilparkes wird nicht an die öffentlichen Regenwasseranlagen angeschlossen.

##### 5.5.2.2 Bereich nördlich und westlich des „Stadtteilparkes“

Zur Vermeidung der temporär auftretenden hohen Grundwasserstände wird ein Dränsystem installiert, das die Grundwasserstände auf ein definiertes Maximum von etwa 1,5 – 2,0 m unter GOK begrenzt. Damit wird die Bebaubarkeit dieses Teilbereiches und eine ganzjährige entwässerungstechnische Versickerung des anfallenden Regenwassers im nördlichen Bebauungsgebiet ermöglicht. Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet Ringstedtenhof sind nicht zu befürchten. Die Trassen für das Dränsystem verlaufen entweder im öffentlichen Straßenraum oder sind grundbuchlich und durch Baulast zu sichern.

Auf den Privatgrundstücken müssen mindestens 50 % des anfallenden Regenwassers (bezogen auf die max. versiegelbare Fläche) auf den Grundstücken versickert werden oder durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Regenwassernutzung, Zisternen, Dachbegrünung) zurückgehalten werden. Davon ausgenommen sind die Grundstücke in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet (WTP-Park), in den Baugebieten MI 2 und MI 3 und der Gemeinbedarfsfläche (zwischen MK 2 und MK 4). Hier muss das anfallende Regenwasser zu 100 % auf den Grundstücken versickern. Die Entwässerung des Randbereiches „MI 1“ wird über private offene Rinnen und Mulden in den Grünzug geleitet. Dort wird das Regenwasser in einer öffentlichen Mulde versickern.

Mit Ausnahme von Planstraßen 692 – 697 werden die öffentlichen Verkehrsflächen an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Die Abflüsse des öffentlichen Regenwasserkanalsystems nördlich des Stadtteilparks und östlich der Planstraße 692 werden über ein in der Grünen Fuge geplantes Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Regenklärbecken an das vorhandene städtische Regenwassernetz im Bereich der Fachhochschule angeschlossen.

#### 5.5.2.3 Einleitungen in den Landgraben

Die Abflüsse des südlichen Regenwasserkanalsystems und des Dränsystems werden an zwei Stellen in den Landgraben geleitet. Eine befindet sich bei Gut Mönkhof und die andere rd. 700 m weiter unterhalb.

Damit die Anforderungen an die Einleitung von Niederschlagsabflüssen in Gewässer umgesetzt werden können, ist im Bereich der östlichen Einleitungsstelle eine Retention im Landgraben erforderlich. Ausgelegt für eine Häufigkeit von  $n = 3/a$  wird der Abfluss auf 360 l/s gedrosselt. Dafür beträgt die maximale Einstauhöhe NN + 4,00 m und die eingestaute Fläche 2,3 ha. Die Retention führt zu keiner signifikanten Einschränkung für die Vorflut der Vorbek und oberhalb liegender Einzugsgebietsflächen des Landgrabens. Eine Schädigung des Bruchwaldes kann ausgeschlossen werden.

Für die Regenwasserbehandlung des normal verschmutzten Niederschlagsabflusses wird vor der Einleitungsstelle ein Regenklärbecken angeordnet. Das Dränsystem erhält eine eigene Einleitungsstelle.

### 5.5.3 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Stadtteils mit Wasser, Elektrizität, Gas (z. T.), Fernwärme (z. T.), Telefon und Kabel ist vorgesehen.

## 5.6 Umweltbericht

### 5.6.1 Beschreibung

Parallel zur Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich Hochschulstadtteil ist eine Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser Studie gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan. Die Ergebnisse dieser Umweltverträglichkeitsstudie sind in der Anlage 2 als „Umweltbericht“ zusammengefasst.

### 5.6.2 Bewertung

Die UVS kommt zu dem Ergebnis, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen durch den Flächenverlust, durch den Verlust wertvoller Lebensräume und mögliche Störwirkungen des Vorhabens auf Brutvögel sowie Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und des Landschaftsbildes ergeben. Für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft werden hingegen keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Die genannten Beeinträchtigungen können jedoch an anderen Stellen ausgeglichen werden. Im Hinblick auf die sich mit der Realisierung des Hochschulstadtteils bietenden positiven Impulse für die gesamte Stadtentwicklung der Hansestadt Lübeck, den Bedarf an neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen und der Tatsache, dass die Realisierung des Hochschulstadtteils wegen der Benachbarung zur Hochschule nur an der ausgewiesenen Stelle sinnvoll ist, räumt die Hansestadt Lübeck den Belangen der Wohnungswirtschaft und der Wirtschaft Vorrang vor den Umweltbelangen ein.

## 5.7 Altlasten

Für den Bereich des Hochschulstadtteils wurde 1977 durch das Hanseatische Umwelt-Kontor Lübeck eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu der Aussage, dass nach derzeitigem Kenntnisstand auf Grund der festgestellten Schadstoffgehalte, der Möglichkeit der Ausbreitung der Schadstoffe sowie der hydrologischen und geologischen Verhältnisse keine akute Gefährdung von



Schutzgütern gegeben ist, die Gefahrenabwehrmaßnahmen (Sicherung/Sanierung) erfordern würden.

#### 5.8 Lärmschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur neuen B 207 neu. Es ist mit einem Verkehrsaufkommen von 19.000 Kfz /24 h zu rechnen. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden in den qualifizierten Bebauungsplänen festgesetzt.

#### 5.9 Gemeinbedarfseinrichtungen, Sportflächen

Im Bebauungsplan sind u. a. eine 2-zügige Grundschule mit einer 2-Felder Sporthalle, 3 Kindertagesstätten, Stadtteilbüro und Jugendeinrichtungen vorgesehen. Diese Einrichtungen sind innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche und der Allgemeinen Wohngebiete geplant. Sportplatzflächen sollen innerhalb des Stadtteilparks realisiert werden. Dabei wird von einem integrierten Sportkonzept ausgegangen, das sowohl dem Schulsport als auch dem Freizeitsport mit der Ausübung insbesondere von Trendsportarten Rechnung trägt.

### 6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten (incl. Mehrwertsteuer):

1. Straßenbau incl. öffentl. Wege und Baumpflanzungen	ca.	8,95 Mio. EUR
2. Schmutzwasserkanalisation	ca.	3,15 Mio. EUR
3. Regenwasserbewirtschaftung	ca.	3,03 Mio. EUR
4. Grundwasserbewirtschaftung	ca.	0,28 Mio. EUR
5. Öffentliche Grünflächen	ca.	5,42 Mio. EUR
6. Ausgleichsflächen	ca.	<u>0,33 Mio. EUR</u>
Gesamtkosten:	ca.	21,16 Mio. EUR

Die Kosten für die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas und Fernwärme werden im Rahmen der qualifizierten Bebauungspläne ermittelt.

Es ist beabsichtigt, die Erschließung der HEG zu übertragen, die auch die diesbezüglichen Kosten übernimmt.

Darüber hinaus beteiligt sich die HEG mit 4,1 Mio. EUR an den Kosten der für eine Grundschule, 1 Turnhalle, 2 Kindertagesstätten, 1 Jugendcafe, 1 Kulturveranstaltungsraum und einem Vermarktungs- und Beteiligungsbüro. Weitere Kostenübernahmen

sind durch die Förderung des Landes und durch einen privaten Träger für eine Kindertagesstätte zu erwarten.

**7. Übersichtsplan M: 1: 10.000**  
(Anlage)

Lübeck, 19.02.2002  
5.611.3 - Bereich Stadtentwicklung  
Ol/Ti/Dz Be-090400.doc  
14.02.2002