

## BEGRÜNDUNG

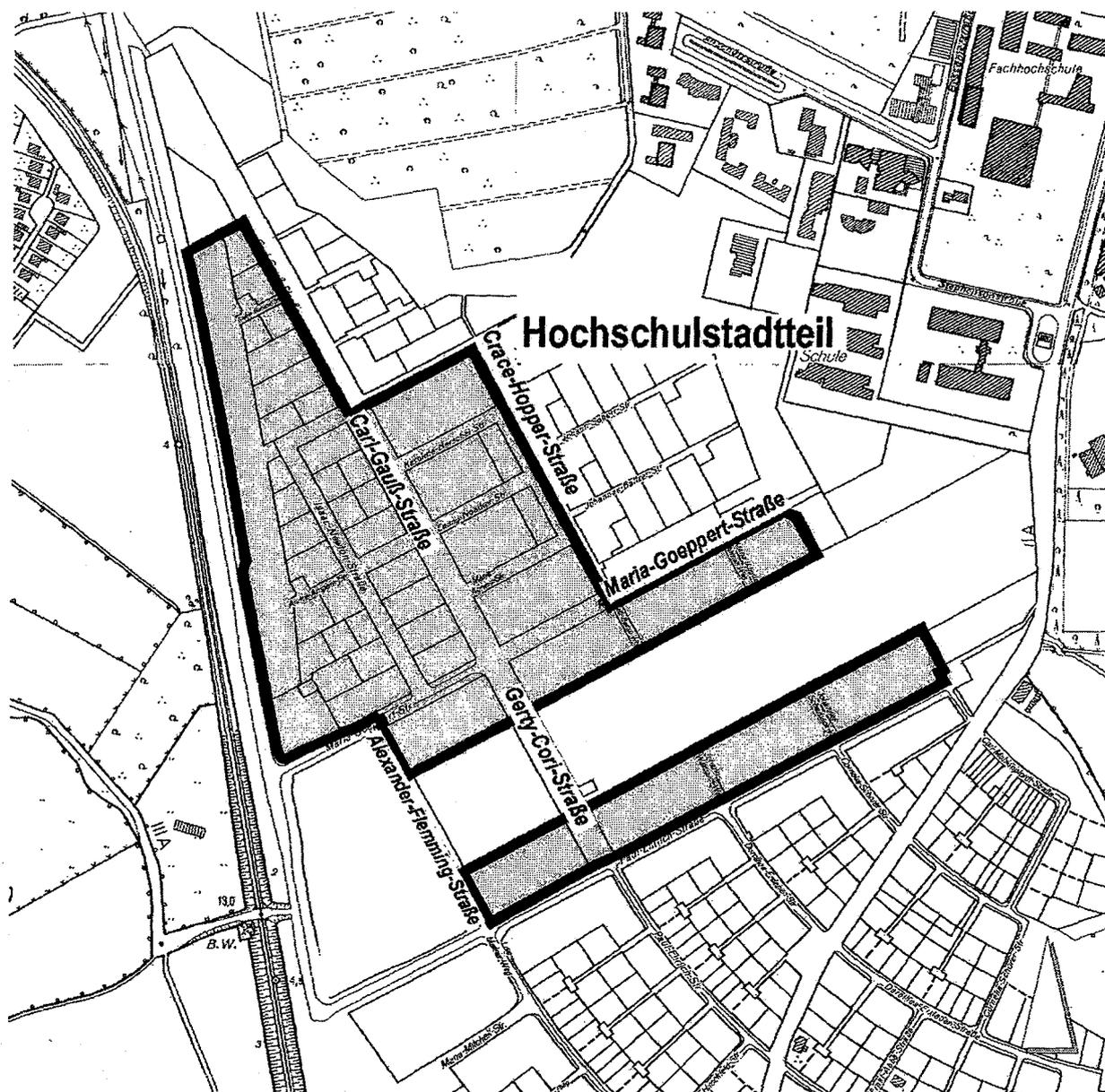
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 09.04.02 – Hochschulstadtteil

Fassung vom 21.05.2007

Übersichtsplan

Lageplan



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	12,81	ha
Wohngebiete	ca.	1,14	ha
Mischgebiete	ca.	3,53	ha
Kerngebiete	ca.	0,91	ha
Gewerbegebiete	ca.	4,65	ha
Verkehrsflächen	ca.	2,56	ha
Ver- und Entsorgungsflächen	ca.	0,02	ha

1.2 Wohnungen ca. 820

## 2. Plangebiet

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

Gemarkung Strecknitz, Flur 2:

Flurstücke: 569/3, 485/1, 485/2, 569/4, 497/1, 497/2, 569/12 tlw.,

361, 457 bis 463; 482, 483, 484, 486 – 496, 498 – 511, 540, 541, 542, 622 tlw.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen der neuen B 207 und der Universität zu Lübeck westlich der Fachhochschule Lübeck. Die Bebauungsplanflächen sind erschlossen und liegen zzt. brach.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher Festsetzungen im Rahmen der Bebauungspläne 09.04.00 – Hochschulstadtteil, Teilbereiche I und II getroffen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes treten an die Stelle der bisherigen.

### 3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im wesentlichen 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. Abweichungen von der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **4. Planungsgrundsätze**

##### **4.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Bebauungsplanänderung wird im wesentlichen vorgenommen, um bisher noch nicht vermarktete Flächen nachfragegerecht auszuweisen. Dieses betrifft insbesondere

1. die Ausweisung von Gewerbegebieten für technologieorientierte Gewerbebetriebe,
2. die bauliche Trennung der Misch-/Kerngebiete beidseits des Stadtparks und
3. die Ausweisung von Hochgaragen in den Mischgebieten 6 und 7

##### **Zu 1**

Der Bebauungsplan 09.04.00 – Hochschulstadtteil, Teilbereich II, lässt als Gewerbebetriebe nur Gewerbebetriebe die technologieorientiert sind zu. Die langjährige Vermarktung hat gezeigt, dass kein nennenswerter Bedarf an Gewerbeflächen für technologieorientierte Betriebe vorhanden ist. Neben technologieorientierten Betrieben sollen deshalb auch Büro- und Verwaltungsgebäude, gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Anlagen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Außerdem ist deutlich geworden, dass die Anzahl der möglichen Stellplätze in der festgesetzten Hochgarage den erforderlichen Stellplatzbedarf aus den Gewerbegebieten voraussichtlich erheblich übersteigt. In dem Bereich der bisherigen Hochgarage sollen deshalb neben Stellplatzanlagen auch die in den anderen Gewerbegebieten zugelassenen Nutzungen sowie Einzelhandelsflächen für Kfz-Betriebe zulässig sein.

##### **Zu 2**

In den Bebauungsplänen 09.04.00 – Hochschulstadtteil – Teilbereiche I und II, ist in den Bauflächen beidseits des Stadtparks jeweils eine 14 m breite mittige Trennung der Blöcke vorgesehen.

Von Investoren wird in der Regel eine bauliche Verbindung der Blöcke gewünscht, die im Rahmen der Bebauungsplanänderung ermöglicht werden soll.

##### **Zu 3**

In den Mischgebieten 5 bis 8 des Bebauungsplanes 09.04.00 – Hochschulstadtteil, Teilbereich II, sollte der Stellplatzbedarf in den festgesetzten Hochgaragen der Mischgebiete 6 und 7 abgedeckt werden.

Dieses Konzept ist offensichtlich nicht nachfragegerecht. Stattdessen wird eine Unterbringung der Stellplätze im jeweiligen Baublock (Tiefgarage oder ebenerdig) gewünscht.

Außerdem ist erkennbar geworden, dass die Nachfrage nach kleinteiligen Gewerberäumen, die in Mischgebieten zulässig sind, gering ist. Die östlichen Teile der bisherigen Mischgebiete 5 bis 8 werden deshalb als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen (WA 17 – WA 20).

Zusätzlich wird bis auf den Erhalt einer Baulinie an der Westgrenze der Mischgebiete 5 – 8 auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Damit wird eine flexible Gestaltung der Baublöcke ermöglicht. Neben einer Blockrandbebauung sind damit auch zeilenartig angeordnete Baukörper für z. B. Stadthäuser /Reihenhäuser zulässig.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete 1-8 sind insbesondere für technologieorientierte Gewerbebetriebe wie z. B. in den Bereichen Biotechnologie, Medizintechnik, Anlagentechnik und Informatik vorgesehen. Damit soll eine stärkere Kooperation von Wirtschaft und Hochschule gefördert werden. Daneben sind sonstige Gewerbebetriebe, die in Geschäfts- und Bürogebäuden zulässig sind, gesundheitlich dienende Anlagen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

In den Mischgebieten beidseits des Stadtparks sowie östlich der Gerty-Cori-Straße soll eine Mischung von Wohnungen und kleinteiligen Gewerbebetrieben (in der Regel Dienstleistungsbetriebe), u. a. Wohnen und Arbeiten im gleichen Gebäude, ermöglicht werden.

In den Mischgebieten ermöglicht die festgesetzte Geschosßflächenzahl teilweise eine Überschreitung der nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen. Diese Überschreitung ist im Hinblick auf die individuelle Lage innerhalb des Bebauungsplangebietes (Lage am Stadtpark, Lage an der breiten Carl-Gauß-Straße) und der geplanten Nutzungsmischung gerechtfertigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

### **5.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist in der ersten Ausbaustufe angelegt. Durch die Änderung des B-Planes ergeben sich keine gesonderten verkehrlichen Anforderungen.

### **5.3 Parkplätze und Stellplätze**

Im Bereich der öffentlichen Straßen sind öffentliche Parkplätze teilweise bereits mit angelegt worden.

Private Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

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

Die vorhandene Grünsituation ist durch das Büro für Landschaftsarchitektur Trüper, Gondesen und Partner in Vorbereitung auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes für den „einfachen“ Bebauungsplan 09.04.00 – Hochschulstadtteil ermittelt worden. Die grünordnerischen Ziele und die flächenmäßigen Konsequenzen sind im Grünordnungsplan für den „einfachen“ Bebauungsplan dargestellt und durch „Grünfestsetzungen“ in den qualifizierten Bebauungsplänen 09.04.00 Hochschulstadtteil für die Teilbereiche I und II konkretisiert worden. Diese „Grünfestsetzungen“ sind im vorliegenden Bebauungsplan übernommen worden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für den gesamten Hochschulstadtteil sind im Rahmen des „einfachen“ Bebauungsplanes ermittelt und im Rahmen der Bebauungspläne 09.04.00 – Hochschulstadtteil für die Teilbereiche I und II präzisiert worden. Durch die Änderung der B-Pläne ergibt sich kein erhöhter Ausgleichsbedarf.

Infolge des vorliegenden Grünordnungsplanes für den gesamten Hochschulstadtteil und der vorliegenden grünordnerischen Fachbeiträge für die Teilbereiche I und II ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

#### 5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

##### 5.5.1 Schmutz- und Regenwasserkanalisation

Die Schmutz- und Regenwasserkanalisation für den Hochschulstadtteil ist vorhanden.

##### 5.5.2 Regenwasserbewirtschaftung

Das Konzept der 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 ist eine Grundwasserbewirtschaftung erforderlich.

Die dauerhafte Betriebssicherheit eines Dränsystems ist durch die Übertragung der Unterhaltung an eine öffentlich rechtliche Körperschaft gewährleistet. Die Gründung eines Wasser- und Bodenverbandes ist erfolgt.

Nach dem Niederschlagswasser-Bewirtschaftungskonzept für den Hochschulstadtteil ist das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser mindestens zu 50 % zu versickern. Somit darf der Anteil der Niederschlagsabflüsse, der an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen wird, in den Gebieten außerhalb der Gewerbegebiete 1-8 maximal 50% betragen.

In den Gewerbegebieten 1-8 ist das Niederschlagswasser 100 % zu versickern. Die Versickerungsanlagen dürfen Notüberläufe haben. Diese können an eine entsprechende private Entlastungsleitung angeschlossen werden. Hierfür sind Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei extremen Regenfällen sind im Gewerbegebiet 8 freizuhalten Überflutungslichttraumprofile von 4,0 m Breite und 1,0 m Höhe festgesetzt worden.

### 5.5.3 Versorgung

Die Versorgung des Stadtteils mit Wasser, Elektrizität, Telefon und Kabel ist vorhanden.

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Fernwärme ist teilweise vorhanden. Diese erfolgt über das vorhandene Blockheizkraftwerk (Holzhackschnitzel) nördlich des Gewerbegebietes 1.

### 5.6 Umweltbericht

Der vorliegende Umweltbericht (s. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass keine bzw. keine nennenswerte Erhöhung von Beeinträchtigungen gegenüber den bisher geltenden Bebauungsplänen zu erwarten sind.

### 5.7 Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Belastungen von Verkehrslärm der B 207n (ca. 24.000 Kfz /24 h) und der DB-Strecke nach Büchen ausgesetzt.

Die Auswirkungen des Lärms sind von dem Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch in einem Lärmgutachten untersucht worden. Die entsprechenden Anforderungen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

**6. Kosten und Finanzierung**

Die Erschließungsmaßnahmen sind bis auf teilweise ausstehende Maßnahmen zum Endausbau realisiert. Die Kosten trägt die HEG.

**7. Übersichtsplan M: 1: 10.000**

(Anlage)

Lübeck, 21.05.2007

5.610.2 - Stadtplan

OI/Ti 16.05.2007



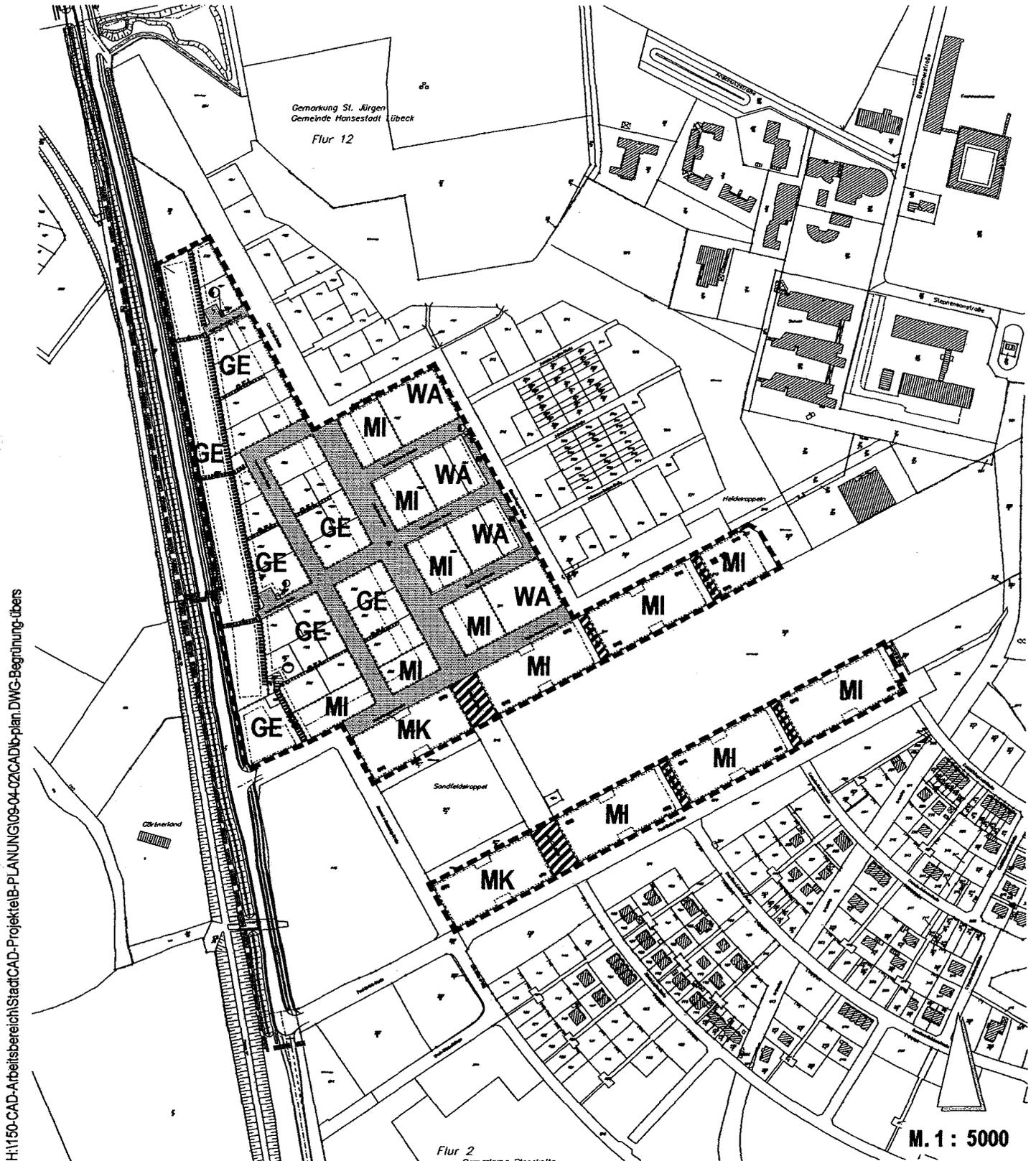
Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung  
Im Auftrag

Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel

# 09.04.02 - HOCHSCHULSTADTTEIL



H:\150-CAD-Arbeitsbereich\StadtCAD-Planung\09-04-02\CAD\plan.DWG-Begründung-übers

## ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete		Versorgungsanlagen
MI	Mischgebiete		Verkehrsflächen
MK	Kerngebiete		Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
GE	Gewerbegebiete		

# UMWELTBERICHT

(§ 2a BauGB)

zum Bebauungsplan 09.04.02 Hochschulstadtteil Lübeck

Fassung vom 21.05.2007

## 1 Einleitung/Vorbemerkung

Bei der Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich Hochschulstadtteil wurde parallel eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet.

Die anschließende verbindliche Bauleitplanung zum Hochschulstadtteil Lübeck wurde in einem zweistufigen Verfahren vollzogen. Dem sog. „einfachen“ Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich sich über den gesamten Hochschulstadtteil erstreckt, folgten zwei qualifizierte Bebauungspläne, in denen konkrete Festsetzungen zum Maß der Nutzung, Gestaltungsfestsetzungen sowie grünordnerische Festsetzungen geregelt wurden.

Im einfachen Bebauungsplan 09.04.00 wurden die Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht abgearbeitet, in dem die Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Grundlage hierfür bildet die oben genannte Umweltverträglichkeitsstudie.

Des weiteren wurde zum einfachen Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, der entsprechende Ausgleichsflächen festlegt, die bei der Aufstellung der beiden qualifizierten Bebauungsplänen in „Grünordnerischen Fachbeiträgen“ konkretisiert wurden.

---

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 09.04.02 handelt es sich um Änderungen von Festsetzungen, die in den B-Plänen 09.04.00 Teilbereich II und teilweise im Teilbereich I getroffen sind. Es sind dies Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung, die im nachfolgenden Kapitel beschrieben sind.

In den derzeit gültigen Fassungen der B-Pläne 09.04.00 Teilbereich I und Teilbereich II sind in den betroffenen Änderungsbereichen bereits Bauflächen ausgewiesen, die in der Bilanzierung des B-Planes 09.04.00 bereits berücksichtigt sind. Insofern handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 09.04.02 nicht um einen zusätzlichen bzw. neuen Eingriff in Natur und Landschaft.

Der vorliegende Umweltbericht konzentriert sich auf die Frage, in welcher Weise sich im Vergleich zu den Ausweisungen der derzeit gültigen B-Pläne durch diese Bebauungsplan-Änderung auch Änderungen in den Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Grundlage hierfür bildet die o. g. UVS zur 21. FNP-Änderung der Hansestadt Lübeck sowie der Umweltbericht zum einfachen B-Plan 09.04.00, auf die in diesem Zusammenhang verwiesen wird.

## **1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplan-Änderung**

Der Bebauungsplan 09.04.02 sieht gegenüber den zur Zeit gültigen B-Plänen 09.04.00 Teilbereich I und II folgende Änderungen vor:

### Gewerbegebiete:

- Die bisherige Ausweisung lässt in den Gewerbegebieten nur technologieorientierte Gewerbebetriebe zu. Neben diesen Betrieben sollen nun auch Büro- und Verwaltungsgebäude, gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Anlagen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- Im Bereich der bisherigen Hochgarage sollen neben Stellplatzanlagen auch die in den anderen Gewerbegebieten zugelassenen Nutzungen sowie Einzelhandelsflächen für Kfz-Betriebe zulässig sein.
- In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 5 a fällt die bislang festgesetzte Mindesttraufhöhe von 6,0 m weg. Damit ist in diesen Bereichen auch eine eingeschossige Bauweise möglich.

### Misch- und Kerngebiete beidseitig des Stadtteilparks

- Die in den Bauflächen beidseitig des Stadtparks vorgesehene jeweils 14 m breite mittige Trennung der Blöcke entfällt.

### Mischgebiete 5-8

- Von der bisherigen Planung, den Stellplatzbedarf in festgesetzten Hochgaragen in den Mischgebieten 6 und 7 unterzubringen, wird abgerückt. Stattdessen wird eine Unterbringung der Stellplätze im jeweiligen Baublock vorgesehen (Tiefgarage oder ebenerdig).
- Die östlichen Teile der bisherigen Mischgebiete 5-8 werden als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen (WA 17-WA 20).
- Mit Ausnahme der Westgrenze der Mischgebiete 5-8 wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Die verkehrliche Erschließung im Geltungsbereich ist fertig gestellt. Ein Großteil der Bauflächen liegt derzeit brach.

## **1b Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung**

Gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z.B.:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit....
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen

gungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);

Die Umweltbelange sind bei der Aufstellung der B-Pläne 09.04.00 Teilbereich I und Teilbereich II berücksichtigt worden. In welcher Weise dieses geschehen ist, ist den jeweiligen Fachplanungen (Umweltbericht, Grünordnerische Fachbeiträge) zu entnehmen.

Die folgenden Ausführungen legen dar, in welcher Weise und in welchem Umfang die Bebauungsplanänderung 09.04.02 auch zu veränderten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter führen.

### **1c Alternativenprüfung**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Änderung von bestehenden B-Plänen handelt, stellt sich die Frage einer Alternativenprüfung nicht.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2a Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der B-Plan-Änderung werden im Vergleich zu den Umweltauswirkungen der zur Zeit gültigen B-Pläne betrachtet (vgl. hierzu Umweltbericht zum einfachen B-Plan 09.04.00 „Hochschulstadtteil“). Bei deren Aufstellung sowie in dem dazugehörigen Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Vergleich zur un bebauten Landschaft ermittelt. Bei der vorliegenden B-Plan Änderung ist als derzeitiger Zustand derjenige zu verstehen, den die rechtskräftigen B-Pläne 09.04.00 Teilbereich I und Teilbereich II im Geltungsbereich ermöglichen.

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der B-Plan-Änderung dargestellt und bewertet.

Im einzelnen findet, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Zusammenfassende Beurteilung

#### **2.a.1 Schutzgut Mensch**

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Bei der Aufstellung der gültigen B-Pläne 09.04.00 Teilbereich I und Teilbereich II sind geltende Vorgaben des Immissions- und Lärmschutzes berücksichtigt worden. Auch Naherholungsaspekte sind berücksichtigt und in die Planung mit eingeflossen (Stadtteilpark, Ortsrand, Wegeverbindungen).

##### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die die Naherholung betreffenden Planungsinhalte werden durch die B-Plan-Änderung nicht berührt. Bei den durch die Bautätigkeiten hervorgerufenen Auswirkungen (Geräusche, Abgas- und Staubentwicklungen) wird es durch die B-Plan-Änderung keine erhöhten Beeinträchtigungen geben.

Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen durch das Vorhaben sind zu vernachlässigen. Stark emittierende Betriebe oder Anlagen sind in dem Gebiet nicht zulässig.

##### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung wird es für das Schutzgut Mensch zu keinen nennenswerten Veränderungen der Beeinträchtigungen kommen.

##### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die B-Plan-Änderung erfordert in Bezug auf das Schutzgut Mensch keine zusätzlichen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen.

##### Zusammenfassende Beurteilung

Die vorgesehene B-Plan-Änderung führt zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

Durch die Zulassung von Büro- und Verwaltungsgebäuden, gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienenden Anlagen sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den Gewerbegebieten werden die Anwohner profitieren und die Attraktivität der umliegenden Wohngebiete wird gesteigert.

## 2.a.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### Zusammenfassende Beurteilung

Im Vergleich zu den derzeitigen Ausweisungen der gültigen B-Pläne führt die B-Plan-Änderung zu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Diese Auswirkungen sind in den Grünordnerischen Fachbeiträgen der gültigen B-Pläne bilanziert und mit entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen belegt.

Wie die Nachbilanzierung (Kap. 2.a.3) zeigt, führen die Planänderungen zu einer Verringerung der möglichen Versiegelung.

### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im GOP sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ermittelt. Auf externen Ausgleichsflächen werden zahlreiche neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

Bei der Realisierung des Planes sind zudem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920.
- Lärminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm).
- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen. Schutz zukünftiger Grünflächen.
- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen.

## 2.a.3 Schutzgut Boden

### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Durch die bereits erfolgten Erschließungsmaßnahmen ist das ursprünglich vorhandene natürliche Bodengefüge stark überformt bzw. nicht mehr vorhanden.

Die derzeitig gültigen B-Pläne weisen auf den von der B-Plan-Änderung betroffenen Flächen Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,6 aus. Dieses Maß ist incl. der in § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung in der bisherigen Bilanzierung berücksichtigt.

An den Grundflächenzahlen wird im B-Plan 09.04.02 überwiegend festgehalten. Lediglich bei den Mischgebieten 5-8 werden die östlichen Teile als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. In diesen Bereichen (WA) wird die Grundflächenzahl von bislang 0,6 auf 0,4 reduziert.

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Überbauung infolge der Versiegelung durch Gebäude und Straßen wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen können.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Baustraßen, Baustelleneinrichtungen und Baugruben sind zu vernachlässigen, da der überwiegende Teil dieser Flächen anschließend bebaut/versiegelt wird.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der B-Plan- Änderungen wären die Ausweisungen der zur Zeit gültigen B-Pläne weiterhin wirksam.

### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens
- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Wiedereinbau soweit als möglich im B-Plangebiet ohne Vermischung der Bodenschichten (z.B. für Verwallungen, Grünflächen)
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf dem Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden
- Bodenmanagement: vorausschauende Planung bei der Abwicklung der Bauvorhaben zum eingriffsnahen Wiedereinbau von Aushubböden, Bodenbewegungen sollen minimiert werden
- Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden auf externen Ausgleichsflächen kompensiert.

### Zusammenfassende Beurteilung

Aufgrund der Beibehaltung der Grundflächenzahlen werden durch die B-Plan-Änderung keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht. Ausnahmen bilden die MI-Flächen 5-8, wovon Teilbereiche in WA-Flächen geändert werden.

Eine Nachbilanzierung für diesen Bereich ergibt folgendes:

#### Bisherige Planung:

<u>Baufeld</u>	<u>Größe</u>	<u>GRZ</u>	<u>Mögliche Versiegelung</u>
MI 5-8	18.070 m <sup>2</sup>	Max. 0,8	14.456 m <sup>2</sup>
MI 6a+7a	2.080 m <sup>2</sup>	Max. 0,8	1.664 m <sup>2</sup>
		Summe:	16.120 m <sup>2</sup>

Erforderlicher Ausgleich bei 1:0,5: 8.060 m<sup>2</sup>

#### B-Plan-Änderung:

<u>Baufeld</u>	<u>Größe</u>	<u>GRZ</u>	<u>Mögliche Versiegelung</u>
MI 5-8	8.650 m <sup>2</sup>	max. 0,8	6.920 m <sup>2</sup>
WA 17-20	11.544 m <sup>2</sup>	max. 0,6	6.926,40 m <sup>2</sup>
		Summe:	13.846,40 m <sup>2</sup>

Erforderlicher Ausgleich bei 1:0,5: 6.923,20 m<sup>2</sup>

Somit ergibt sich durch die B-Plan-Änderung ein reduzierter Ausgleichsbedarf von  $8.060 \text{ m}^2 - 6.923,20 \text{ m}^2 = 1.136,80 \text{ m}^2$

Die Veränderungen der Baufelder nördlich und südlich des Stadtteilparks (Wegfall der jeweils 14 m breiten mittigen Trennung der Blöcke) führen zu keinem zusätzlichen Ausgleichsbedarf, da diese Baufelder bereits voll in die bisherige Ausgleichsbilanzierung eingeflossen sind.

#### **2.a.4 Schutzgut Wasser**

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Im derzeitigen B-Plan ist festgesetzt, dass mindestens 50 % des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu versickern ist. An dieser Festsetzung wird festgehalten.

##### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden infolge einer Reduzierung der möglichen Versiegelung (vgl. oben) geringfügig vermindert.

##### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens.
- Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

##### Zusammenfassende Beurteilung

Infolge einer Reduzierung der möglichen Versiegelung erhöht sich der Anteil der Freiflächen, auf denen Niederschlagswasser versickern kann.

#### **2.a.5 Schutzgut Klima/Luft**

##### Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Planänderungen sind keine Veränderungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

##### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Durchgrünung des Baugebietes z.B. auch mit Fassadenbegrünung, Dachbegrünung
- Pflanzung von Großbäumen (z. B. zur Überstellung von Parkplätzen)
- Minimierung von Versiegelung
- Minderung von Abwärmeproduktion durch Isolierung von Gebäuden, verdichtete Bauweise, Nutzung von Regenwasser zu Kühlzwecken

#### **2.a.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild**

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

In den von den Planänderungen betroffenen Bereichen ist derzeit eine drei bis fünfgeschossige Bauweise ausgewiesen.

Infolge der B-Plan-Änderung fällt in den Gewerbegebieten GE 3-5 die bisherige Mindesttraufhöhe von 6,0 m weg, wodurch auch eine eingeschossige Bauweise ermöglicht wird.

In den Bauflächen beidseitig des Stadtteilparks entfällt die bislang vorgesehene Trennung der Blöcke.

Die Mischgebiete 5-8 werden teilweise zu WA-Gebieten. Hier entfallen die bislang festgesetzten Baulinien (mit Ausnahme der Westgrenze).

Durch diese Umwandlung von MI- in WA-Flächen und den Wegfall von Baulinien in diesen Bereichen wird es zu einer aufgelockerten und städtebaulich nicht so stringenten Bebauung kommen.

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Erscheinungsbild der Baukörper wird in Teilbereichen des Geltungsbereiches verändert. Da es sich um vergleichsweise geringfügige Veränderungen von bereits als Bauflächen ausgewiesenen Bereichen handelt, die lediglich aus dem Inneren des Stadtteils heraus wahrnehmbar sind, lösen diese Veränderungen keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarf aus.

#### Zusammenfassende Beurteilung

Das Schutzgut Landschaft wird durch das Bauvorhaben verändert. Im Vergleich zur bisherigen Ausweisung führen die B-Plan-Änderungen jedoch zu keinen höheren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild.

### **2.a.7 Schutzgut Sachgüter und kulturelles Erbe**

#### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Im gesamten Plangebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Kulturdenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden.

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3a Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kenntnislücken**

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse der Fachplanungen herangezogen, die im Zuge der Bauleitplanung erarbeitet worden sind. Hier sind zu nennen:

- Umweltbericht zum B-Plan Nr. 09.04.00 der Hansestadt Lübeck (TGP TRÜPER GONDESEN PARTNER, 2001)
- Grünordnungsplan zum einfachen B-Plan 09.04.00 Hochschulstadtteil (TGP TRÜPER GONDESEN PARTNER, 2001)
- Grünordnerische Fachbeiträge zu den qualifizierten Bebauungsplänen 09.04.00 Teilbereiche I und II (TGP TRÜPER GONDESEN PARTNER, 2001)
- Umweltverträglichkeitsstudie zur 21. Flächennutzungsplanänderung der Hansestadt Lübeck (TGP TRÜPER GONDESEN PARTNER, 2001)
- Nachbilanzierung zu den B-Plänen Nr. 09.04.00 Teilbereich I und Teilbereich II (TGP TRÜPER GONDESEN PARTNER, 2003)

Auf diese Fachgutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

#### **3b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) obliegt je nach Zuständigkeitsbereich der Hansestadt Lübeck, den Genehmigungsbehörden sowie dem Erschließungsträger. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beachtung des nach LNatSchG festgelegten Zeitraumes für die Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung und vertragliche Sicherung der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche.
- Beachtung und Überwachung der fach- und zeitgerechten Umsetzung der nach GOP festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Überprüfung des Schallschutzes bei Veränderungen an den nördlich angrenzenden Betrieben.

#### **3c Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung betrachtet, ob durch die vorliegende B-Plan-Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan veränderte Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Durch die teilweise Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,4 wird der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden um 1.136,80 m<sup>2</sup> reduziert.

Durch die lokale Änderung der Nutzung (MI in WA), den Wegfall von Baulinien und die Veränderung von Baugrenzen und Geschossigkeit in Teilbereichen des B-Planes wird in den betroffenen Baufeldern das Erscheinungsbild der künftigen Bebauung verändert. Dies ist allerdings nur im Stadtteil selbst wahrnehmbar und wirkt sich nicht auf das umliegende Landschaftsbild aus. Insofern sind auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu vernachlässigen.

Bei der Betrachtung der übrigen Schutzgüter ergibt sich durch die B-Plan-Änderungen keine bzw. keine nennenswerte Erhöhung der Beeinträchtigung im Vergleich zu den Ausweisungen der derzeit gültigen Bebauungspläne 09.04.00 Teilbereich I und Teilbereich II.

Insofern sind für den vorliegenden Bebauungsplan 09.04.02 – Hochschulstadtteil keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.