

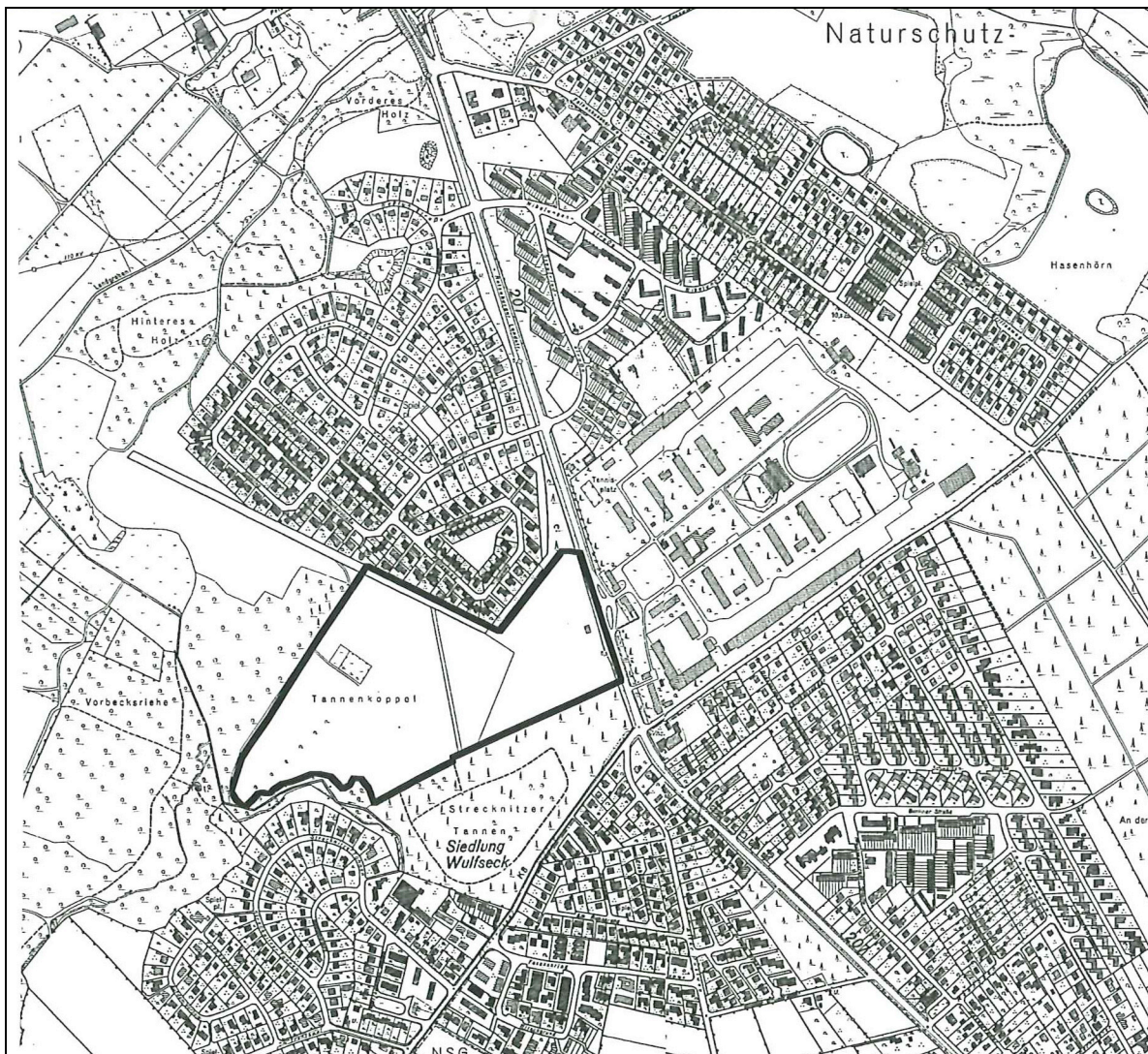
BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB zum

Bebauungsplan 09.54.01

- Ratzeburger Landstraße / St. Hubertus -

Fassung vom Oktober 2012



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

1.	Städtebauliche Vergleichswerte	3
2.	Plangebiet	3
3.	Ausgangssituation	3
3.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
3.2	Entwicklungen aus anderen Planungen	4
4.	Planungsgrundsätze	5
4.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
4.2	Ziele und Zweck der Planung	5
5.	Inhalt der Planung	6
5.1	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	6
5.2	Erschließung	12
5.3	Park-/Stellplätze und Nebenanlagen	14
5.4	Ver- und Entsorgung	14
5.5	Umwelt-, Klima-, Immissions- und Waldschutz	15
5.6	Außerkräftreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen	20
6.	Bodenordnung	20
7.	Umweltbericht	20
7.1	Einleitung	20
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	20
7.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	21
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
7.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	24
7.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
7.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
7.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
7.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
7.3	Zusätzliche Angaben	41
7.3.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	41
7.3.2	Maßnahmen zur Überwachung	41
7.3.3	Zusammenfassung	41
8.	Finanzielle Auswirkungen	43
9.	Verfahrensübersicht	44
9.1	Aufstellungsbeschluss	44
9.2	Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB)	44
9.3	Planungsanzeige (gem. § 16 (1) LPlanungsG)	45
9.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)	45
9.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB)	47
9.6	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	47
9.7	Öffentlichkeitsbeteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung (gem. § 3 (2) BauGB)	47
9.8	Satzungsbeschluss	48
9.9	Inkrafttreten	48

1. Städtebauliche Vergleichswerte

Plangeltungsbereich	ca.	16,1 ha
Wohngebiete	ca.	6,8 ha
Sondergebiet	ca.	0,9 ha
Öffentl. Verkehrsflächen inkl. Parkplatz	ca.	2,3 ha
Fläche Rückhalt. Niederschlagswasser	ca.	0,8 ha
Grün- u. Maßnahmenflächen	ca.	3,7 ha
Wald	ca.	1,1 ha
Fläche Lärmschutz	ca.	0,5 ha

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Strecknitz, RK 1566 (ehem. Flur 3). Es grenzt im Norden an die Wohnsiedlung am Pallasweg bzw. an der Plutostraße und im Osten an die Ratzeburger Landstraße. Im Süden und Westen wird es durch das Waldgebiet -Strecknitzer Tannen- begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 8/299 (tlw.), 16/66 und 16/65 sowie Teilstücke der Ratzeburger Landstraße und des nördlichen Walles, der sich auf dem Flurstück 8/560 befindet.

3. Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Eine rd. 2 ha große Fläche unmittelbar an der Ratzeburger Landstraße wird als öffentliche Parkplatzfläche (P & R-Parkplatz) genutzt und ist durch einen aufgeschütteten Wall von den westlich angrenzenden Flächen getrennt. Hinter dem Wall erstreckt sich eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Ackerfläche). In einem Teilbereich unmittelbar hinter dem Wall ist zudem eine dreieckige, eingezäunte Ausgleichsfläche als Offenland-Entwicklungsfläche vorhanden.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnnutzung, die Bundespolizeiakademie und durch Wald gekennzeichnet. Südlich des Plangebietes befindet sich im Waldbereich eine ortsfeste Funkanlage mit Sendeantennen von Mobilfunkanbietern.

Der momentane Ortsbildcharakter ist u. a. durch den „schlicht“ gestalteten Parkplatz und einem leer stehenden Imbissgebäude gekennzeichnet. Dieser gestalterische Misstand stellt momentan den „Ort des ersten Erkennens“ am Stadteingang der Hansestadt Lübeck dar.

Momentan befindet sich der bestehende Park & Ride Parkplatz sowie Grundstücke, die überwiegend als Ausgleichsflächen festgelegt sind, im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die restliche Brachfläche ist im Eigentum des Investors.

3.2 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Hansestadt Lübeck ist als Oberzentrum eingestuft und Schwerpunkt der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 21.01.2009 auf folgendes hingewiesen:

„Der Planbereich liegt nach der Karte des Regionalplans für den Planungsraum II im Randbereich des Siedlungsachsenraums Lübeck. Im westlichen Teil des Plangebietes, insbesondere im Bereich der geplanten Wohnbaufläche / des geplanten Wohngebietes wird die Achsenabgrenzung überschritten.“¹

Deshalb wurde auf Antrag der Hansestadt Lübeck ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis wird folgendes dargelegt (hier: landesplanerische Gesamtbewertung und Begründung des Ergebnisses des Zielabweichungsverfahrens unter Abwägung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen):

„1. Prüfung der Abweichung im Einzelfall aufgrund einer veränderten Sachlage

Aufgrund der veränderten Sachlage, die sich aus dem Verzicht einer geplanten Trasse für die B 207 neu ergibt, hat sich eine Einzelfallsituation ergeben. Die ursprüngliche Planung zur B 207 hatte maßgeblich den Verlauf der Achsenabgrenzungslinie beeinflusst. Dieser Trassenverlauf wird durch die nunmehr realisierte -B 207 neu-, die westlich des geplanten Quartiers Tannenkoppel verläuft und über die der Hochschulstadtteil erschlossen wird, nicht mehr benötigt. Der freigehaltene Trassenbereich kann insoweit überplant werden. Darüber hinaus stellt die Hansestadt Lübeck dar, dass trotz der großen Neubaugebiete Hochschulstadtteil und Bornkamp, die bereits seit 2 Jahren im Segment der Einfamilienhausgrundstück komplett verkauft sind, im Stadtteil St. Jürgen nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken besteht. Alternativflächen innerhalb des Achsenraumes im Bereich St. Jürgen sind nicht vorhanden. Die Veränderung der Sachlage ist insoweit auch mit Blick auf den fortgeschrittenen Planungszeitraum gegeben.

Die Abweichung betrifft einen Einzelfall, der durch das Zielabweichungsverfahren einer den Umständen Rechnung tragenden Lösung zugeführt werden kann.

2. Die Abweichung darf die Raumordnungspläne in ihren Grundzügen nicht berühren

Die beantragte Abweichung von den Zielen der Raumordnung berührt die Raumordnungspläne nur dann, wenn die mit den landesplanerischen Zielaussagen verbundenen Langfristkonzeptionen für eine geordnete Raumentwicklung grundsätzlich in Frage gestellt werden. Die Planungsabsichten berühren die Zielaussagen des Achsenkonzeptes im Ordnungsraum zu Lübeck. Das Achsenkonzept bleibt durch die erkennbare Überschreitung im Grundsatz erhalten. Die geplante neue Siedlungsfläche fügt sich an den baulichen Siedlungszusammenhang der Hansestadt Lübeck an.“²

Trotz der bedeutsamen Entwicklung in den letzten 5 Jahren besteht immer noch ein erheblicher Bedarf an Wohngrundstücken für die Eigentumsentwicklung im höher- bis hochpreisigen Segment. Diese Entwicklungsorientierung wird mit der

¹ aus: Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel, 2009

² aus: Abschließende landesplanerische Stellungnahme / Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel, November 2011

vorliegenden Planung angestrebt, zumal das Umfeld des Plangebietes bereits durch entsprechende Wohnnutzungen geprägt ist. Der Standort ist zudem infrastrukturell gut anzubinden.

Der Stadtteil St. Jürgen hat eine hohe Lagegunst im gesamtstädtischen Gefüge und beheimatet u. a. das Universitätsklinikum Schleswig-Holstein / Campus Lübeck nebst angegliederten Instituten sowie die Fachhochschule Lübeck. Hieraus resultiert u. a. eine Bevölkerungsklientel, welche das höher- bis hochpreisige Wohnraumsegment nachfragt. Dieser gut situierten Nachfragegruppe soll das künftige Wohngebiet angebotsorientiert entgegenkommen, zumal eine räumliche Nähe zu den o. g. Einrichtungen besteht.

Die Planung umfasst u. a. den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 09.54.00 – Ratzeburger Landstraße / St. Hubertus -, der die planungsrechtliche Grundlage für den derzeit hier vorhandenen P & R-Parkplatz bildet.

Der geltende Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet Wald und Verkehrsflächen dar, u. a. auch ein Teilstück der ehemals geplanten Umverlegungsstraße der B 207 –neu-. Es bedarf daher einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Planaufstellungen ist die geplante Entwicklung eines Wohngebietes und eines Nahversorgungsmarktes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 09.54.01 ist erforderlich, um die aktuellen Entwicklungsvorstellungen realisieren zu können.

4.2 Ziele und Zweck der Planung

Städtebauliche Zielsetzung ist in erster Linie die Entwicklung und Sicherung eines Wohngebietes mit hoher Qualität zur gezielten Stärkung des Wohnstandortes Lübeck.

Die Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes und eines Nahversorgungsmarktes schaffen. Ein P & R-Parkplatz ist weiterhin vorgesehen, allerdings mit einer geringeren Flächengröße gegenüber dem heutigen Parkplatz, da die fehlende Nachfrage nicht zu einer entsprechenden Auslastung des Platzes führte.

Ziele der Planung sind insbesondere:

- die Erschließung eines Wohngebietes
- die Schaffung eines Einzelhandelsmarktes mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche
- die Neuordnung der Parkplatzsituation auf einer Teilfläche des bereits vorhandenen P & R-Parkplatzes

Ein siedlungsstruktureller Zusammenhang mit vorhandenen, angrenzenden Siedlungs- bzw. Baustrukturen (hier: so genannte Planetensiedlung, Bundespolizeiakademie, Siedlungsrand der Gemeinde Groß Grönau) ist städtebaulich unverkennbar. Es ist somit nicht von einer absolut isolierten städtebaulichen

Randlage auszugehen, wenngleich Waldstrukturen den Raum begrenzen, was im Sinne einer klar abgegrenzten Siedlungs- und Raumstruktur wiederum positiv zu bewerten ist. Der Standort verfügt neben der vorhandenen Infrastruktur zudem über positive Erschließungsvoraussetzungen, da sowohl die äußere Erschließung als auch eine gute ÖPNV-Anbindung vorhanden sind und somit eine umfassende, gebietsübergreifende Neuerschließung nicht erforderlich ist.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Nutzung

In der Flächennutzungsplan-Änderung werden eine Wohnbaufläche und eine Sonderbaufläche –Großflächiger Einzelhandel / Nahversorger- als bauliche Nutzung dargestellt. Daraus entwickeln sich im Rahmen des Bebauungsplanes Reine und Allgemeine Wohngebiete nach § 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Großflächiger Einzelhandel / Nahversorger- nach § 11 BauNVO.

Die Nettobaulandfläche des Wohngebietes beträgt rd. 6,8 ha. Bei einer Spanne der Nettowohnungsdichte von 10 bis 15 WE/ha ergeben sich überschlägig rd. 70 bis 100 Wohneinheiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten (dargestellte Baufelder 1 und 2) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) 2-4 BauNVO) nicht zulässig, da sie nicht mit der geplanten städtebaulichen Zielsetzung des Wohnstandortes vereinbar sind.

In den Reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig, da sie nicht mit der angestrebten Wohnqualität vereinbar sind.

Städtebaulich-konzeptionell sind im Rahmen der Wohngebietsplanung Einzelhäuser (Baufelder 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 13 und 14), Doppelhäuser und/oder Hausgruppen (in den Baufeldern 1,2 und 8) und „Mehrfamilienhäuser“ mit max. 5 Wohnungen je Gebäude (Baufelder 15 und 16) als Option an künftige Bedarfe zulässig, wobei die bauliche Verdichtung insbesondere innerhalb der geplanten Ringstraßenerschließung stattfinden wird und eine bauliche Auflockerung zum Wald hin erfolgen soll. Dieses spiegelt sich u. a. in der Festsetzung der Größe der Baugrundstücke und den zulässigen Bauweisen wider.

Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um einer ungeordneten Entwicklung in den rückwärtigen „Gartenbereichen“ entgegenzuwirken. Freisitze, Kinderspieleinrichtungen, Pools etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese Nebenanlagen auch nur in den hinteren Gartenbereichen Sinn machen.

Die Vorgärten stehen in einem gestalterischen Wirkungsverhältnis mit dem Straßenraum. Um eine gestalterisch positiv Entwicklung erreichen zu können, sollen auch Vorgärten von untergeordneten Anlagen frei bleiben.

Von den o. g. Einschränkungen können jedoch auch Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen würde und die gestalterische Gesamtkonzeption dadurch nicht in Frage gestellt wird.

Durch die Planung des Wohngebietes wird ein Eingriff in Boden und Landschaft vorbereitet, der neben den rechtlich vorgeschriebenen Ausgleichsregeln auch einer Auseinandersetzung mit ökologischen Qualitäten bedarf. In dem Gebiet soll allerdings aufgrund der Stadtrandlage, des Umfeldes und der avisierten Klientel keine urbane, kompakte und flächensparende Bauweise entwickelt werden. Gerade vor diesem Hintergrund soll die Planung einen Qualitätsanspruch erfüllen, der u. a. durch entsprechende Freiraumqualitäten zum Ausdruck kommen wird. Dazu gehören insbesondere quartiersbezogene und gebietsgliedernde Grünflächen sowie rahmenbildende Bepflanzungen der Grundstücke zum Wald und des öffentlichen Raums mit den entsprechenden positiven mikroklimatischen Auswirkungen. Ein wesentlicher Bestandteil ist dabei eine mittig durch das Gebiet verlaufende Grünanlage (Anger als „Grüne Mitte“), in der u. a. Wohnfolgeeinrichtungen untergebracht werden können. Die Planungsabsichten sehen darüber hinaus den uneingeschränkten Erhalt des Waldgebietes – Strecknitzer Tannen- vor. Hieraus resultiert auch ein mind. 30 m breiter Waldschutzstreifen, der von der Bebauung freizuhalten ist. Zudem wird durch eine Waldneubildung und der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche die bisher schmale Waldstruktur im südwestlichen Plangebiet, zwischen der Siedlung – Wulfseck / Strecknitzer Tannen- und der Ackerfläche im Plangebiet, deutlich verbreitert bzw. aufgewertet.

Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist darüber hinaus ein Baustein für ein nachhaltiges Regenwasserkonzept, hier in Form der geplanten Rückhalte- und Verzögerungsmulde.

Bei der künftigen Bebauung muss darüber hinaus prinzipiell von hohen ökologischen Standards ausgegangen werden, die bereits durch bestehende Regelwerke eingehalten werden müssen. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die EnEV 2012, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes. Zur Unterstützung einer energetischen Optimierung lässt der Bebauungsplan innovative Baustile zu unter anderem in der Form einer durchgängigen Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen da mehr Möglichkeiten bestehen, als nur in der klassischen eingeschossigen Einfamilienhausvariante.

Der südlich der Zufahrtstraße zum Wohngebiet geplante großflächige Einzelhandelsmarkt soll der Versorgung der Bevölkerung des geplanten Wohngebietes sowie der vorhandenen Wohngebiete südlich des Grönauer Baums und der Siedlung Strecknitzer Tannen mit einem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln dienen. Die Sortimentsausrichtung wird im Bebauungsplan festgesetzt, um letztendlich nicht nahversorgungsrelevante Sortimente ausschließen zu können.

Nachdem bereits vor Jahren der kleinflächige SB-Markt in der Nibelungensiedlung geschlossen wurde, befinden sich die nächstliegenden Nahversorgungsmärkte jeweils in rd. 2 km Entfernung. In südlicher Richtung liegt das Nahversorgungszentrum Grönauer Heide / Groß Grönau und in nördlicher Richtung die Einzelhandelsagglomeration „Wirth-Center“ Osterweide / Ratzeburger Allee. Es wird nunmehr -zeitversetzt- ein neuzeitlicher Markt entstehen können, der einen Nahversorgungscharakter an zentraler Stelle aufweisen wird. In diesem Sinne

ist ein städtebaulich integrierter Markt, der sowohl zu Fuß, per Rad, mit dem Auto sowie mit dem Bus zu erreichen ist, an diesem Standort prädestiniert. Er stärkt die wohnungsnaher Versorgung und minimiert Einkaufswege.

Das Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Ratzeburger Landstraße kommt zu folgendem Ergebnis: „Das Planvorhaben löst v. a. gegenüber dem Zentralen Versorgungsbereich Grönauer Heide in Groß Grönau Heide modellhaft wahrnehmbare Wettbewerbseffekte aus, was die Umverteilungsquote von rd. 14 % (Variante 1 Lebensmittelvollsortimenter) bzw. knapp 15 % (Variante 2 Lebensmitteldiscountmarkt) im Segment Lebensmittel- und Reformwaren verdeutlicht. Mit einer Quote im Segment Lebensmittel- und Reformwaren von ca. 9 % ist auch das STZ Wirth-Center nennenswert tangiert. Hinsichtlich der modellhaft ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte im hier untersuchten Segment des vorhabenbezogenen periodischen Bedarfs präsentiert sich hierbei der Vollsortimenter geringfügig verträglicher als der Lebensmitteldiscountmarkt. Die „hauptbetroffenen“ Lagebereiche – ZV Grönauer Heide sowie das STZ Wirth-Center - präsentieren sich als gut aufgestellte, verkehrsbezogene Kopplungsstandorte und sind deshalb in der Lage, die durch das Vorhaben ausgelösten Wettbewerbseffekte zu tolerieren. Im Ergebnis schätzt die CIMA das Vorhaben deshalb als städtebaulich verträglich ein. D. h. es sind modellhaft keine maßgeblichen Auswirkungen gemäß der hier relevanten städtebaulichen Kriterien – Stichworte: Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche, Induzierung von Leerstand, relevante Störung der Nahversorgungsstruktur – anzunehmen.

Das Planvorhaben führt zu einer deutlichen Stärkung der Nahversorgungssituation (Stichwort: fußläufige Erreichbarkeit) im südlichen Bereich des Lübecker Stadtbezirks Strecknitz sowie im nördlichen Gemeindegebiet von Groß Grönau (nördlicher Bereich St. Hubertus).

Die Realisierung eines Vollsortimenters wäre versorgungsstrukturell zu bevorzugen (...)“³

Bei dem planerischen Angebot zur Großflächigkeit steht eine realitätsorientierte Sichtweise im Vordergrund. Die Ansiedlungsbereitschaft des Einzelhandels außerhalb von Einzelhandelsagglomerationen ist bei Verkaufsflächengrößen unterhalb der 1.000 qm-Marke zunehmend nicht mehr gegeben. Für einen so genannten convenience-shop (kleinflächiger Nachbarschaftsladen mit eingeschränkter, eher höherwertiger Sortimentsauswahl) erscheint der Standort nicht geeignet, da diese i. d. R. an Standorten angesiedelt werden, an denen ein hoher Anteil an Laufkundschaft zu verzeichnen ist.

Bei dem Einzelhandelsvorhaben sind Warengruppenschlüssel des Handels zu berücksichtigen, die die Warenangebotsstruktur umfassen. Diese Warengruppen beinhalten u. a. Randsortimente, die innenstadtrelevant sind. Die Randsortimente gehören jedoch zu einem handelsüblichen Gesamtsortimentsangebot eines SB-Marktes dazu. Ein Ausschluss oder eine erhebliche Eingrenzung dieser Sortimente würde diese Betriebe schlechter gegenüber anderen vergleichbaren Betrieben stellen. Dieses wäre als Eingriff in den Wettbewerb des Handels zu werten. Bei Festlegungen von Sortimenten in einem Bebauungsplan ist jedoch immer die gebotene Wettbewerbsneutralität des Bauleitplanes zu beach-

³ aus: Verträglichkeitsgutachten zu Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Ratzeburger Landstraße, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, 21. März 2012

ten. Die Eingrenzung der Randsortimente auf 10 v. H. der Gesamtverkaufsfläche entspricht der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeit.

Gem. der Lübecker Sortimentsliste gelten als zentrenrelevante Sortimente:⁴

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Im Zusammenhang mit dem Marktstandort bietet der Bebauungsplan die Zulässigkeit für eine Schank- und Speisewirtschaft im Sinne eines ergänzenden Angebotes.

Betreuungs- und Bildungserstangebote für Kinder sind durch die evangelische Kindertagesstätte St. Augustinus am Falkenhusener Weg sowie durch die offene Ganztagschule Grönauer Baum am Reetweg (Grund- und Hauptschule in Trägerschaft der Hansestadt Lübeck) gegeben.

Der Bebauungsplan setzt in der Mitte des Baugebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Parkanlage- und –Spielplatz- fest. Gem. dem Jugendförderungsgesetz, § 32 (3) JuFöG, ist die Anlage, Ausstattung und Unterhaltung von nicht grundstücksbezogenen Spiel- und Bolzplätzen Aufgabe der Gemeinde. Ungeachtet dessen können Pflegemaßnahmen usw. mit Dritten verhandelt werden. Ein Bedarf an Spielplätzen ist bei Neubaugebieten immer anzunehmen. Da Grünflächen und Spielstraßen zum Spielen zur Verfügung stehen und entsprechende Flächen in zumutbaren Entfernungen liegen, ist bei Umsetzung des Planes die Größe und Ausstattung des Spielplatzes im Einver-

aus: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, Hrsg. Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Heft 105, April 2011

nehmen mit der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün, zu bestimmen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (hier Firsthöhe oder Oberkante) bestimmt.

Aufgrund der geplanten Nutzungsausrichtungen und der Lage der möglichen Baugrundstücke am Waldrand bzw. im Inneren der Siedlung wird von einer zulässigen GRZ von 0,25 (hier Baufelder 3 bis 6) und 0,3 (hier Baufelder 1, 2 und 7 bis 16) sowie 0,4 für den Einzelhandelsstandort ausgegangen.

Die GRZ von 0,25 bis 0,3 lässt in Relation zu den Mindestgrundstücksgrößen eine adäquate Bebauung für das avisierte Klientel zu.

Bei einer GRZ von bspw. 0,25 für die Baufelder 3 bis 6 und der Minimalgröße eines Grundstückes von 700 qm ergibt sich bereits eine Gebäudegrundfläche von 175 qm. Werden, wie anzunehmen ist, auch größere Grundstücke veräußert, so vergrößert sich dementsprechend die mögliche Überbauung. Bspw. sind es bei einem Baugrundstück von 1.000 qm bereits 250 qm Gebäudegrundfläche. Diese Größenordnung wird der avisierten Klientel insofern gerecht, als dass hier keine kleinsiedlungsspezifischen Bebauungsdichten entstehen.

Um innovative Gebäudeformen, wie z. B. auch ein Passiv-Solarhaus, grundsätzlich umsetzen zu können, sollen 2 Vollgeschosse im Wohngebiet zugelassen werden. Aufgrund der Umgebung des Plangebietes und der beabsichtigten Höhenstaffelung des Baugebietes ist jedoch die Gebäudehöhe an sich durch Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen von 9,00 m lassen in den dargestellten Baufeldern 1, 2, 8, 10, 12, 13 und 15 oberhalb der 2 Vollgeschosse auch Staffelgeschosse zu, die visuell als 3 Geschosse wirken können. Die zulässige Höhenentwicklung ist im Eingangsbereich der Wohnsiedlung und in der Kernzone der Siedlung auch gewollt. Dennoch soll sich das Staffelgeschoss gestalterisch von den Vollgeschossen absetzen, was zum einen durch die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben und zum anderen durch ein mindestens 1,50 m breites Zurücktreten an mindestens 3 Seiten gegenüber der Außenwand von dem darunter liegenden Geschoss erreicht werden kann.

Für die verbleibenden Baufelder des Wohngebietes sind Gebäudehöhen von 7,30 m zulässig. Damit wird die Höhenentwicklung zur Wohnsiedlung am Pallasweg bzw. an der Plutostraße sowie zum Wald hin abgestuft.

Die Wohnsiedlung am Pallasweg bzw. an der Plutostraße besteht aus eingeschossigen Flachdachgebäuden, so dass hier aus städtebaulichen Gründen eine angepasste Höhenentwicklung vollzogen werden soll. Die Bebauung am Pallasweg zeichnet sich durch eine homogen geplante und entsprechend einheitlich gestaltete Bebauung aus, die für sich steht und zu betrachten ist. Gerade vor diesem Hintergrund sieht die Planung vor, dass zum einen der Wall als abschirmendes Element zu erhalten ist und dass zum anderen in dem direkt angrenzenden Baufeld 7 nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer zuläs-

sig sind und das bei einer maximalen Gebäudehöhe von relativ geringen 7,30 m. Eine Ausnahme stellt hier das Baufeld 1 dar, welches auch an die so genannte Planetensiedlung angrenzt und wo der Wall künftig fortfallen wird. Die zulässigen Gebäude dürfen hier eine Höhe von 9 m erreichen. Dieses ist der gewollten Betonung der städtebaulichen Situation im „Eingangsbereich“ des Wohngebietes geschuldet. In allen Fällen liegen die vorhandenen und künftigen Gebäude mindestens 30 m auseinander. In den meisten Fällen sogar bis zu 40 m. Verschattungen oder eine Unterschreitung des so genannten Sozialabstandes sind hier nicht zu vermuten. Darüber hinaus sind diese Abstände im städtischen Vergleich recht großzügig.

Der Wald soll trotz „Vorbebauung“ u. a. seine visuelle Wirkung entfalten. Bei Baumhöhen über 10,00 m und Gebäudehöhen von max. 7,30 m bleiben die Bäume, auch aus dem Baugebiet heraus, sichtbar.

Gestaltung

Zwecks einer gestalterischen Rahmgebung für das Wohngebiet sind Festsetzungen über die äußere Gestaltung getroffen worden, die sich insbesondere auch auf die Dachgestaltung beziehen. Gerade die Dachform und –gestaltung hinterlassen einen ortsbildprägenden Eindruck.

Um eine gewisse Homogenität der Siedlungsgestaltung zu erreichen, werden die Dachformen in den einzelnen Baufeldern unterschiedlich festgesetzt. Dabei gilt der Grundsatz, dass geneigten Satteldächer und Pultdächer auf der einen Seite und flach geneigte Pultdächer und Flachdächer zum anderen in Erscheinung treten sollen.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird aus ortsgestalterischen Gründen und im Abgleich mit der landschaftlichen und sonstigen Umgebung auf ein vertretbares Maß beschränkt.

Grün- und Freiflächenstruktur

Der geplante Einzelhandelsmarkt wird aufgrund seiner Kubatur ortsbildprägend auf den Straßenraum der Ratzeburger Landstraße einwirken, zumal eine Gebäudelänge über 50 m zulässig ist. Es wird daher eine „Grünabschirmung“ in Form einer Hecke und Baumreihe (hier: vorhandene Bäume) erforderlich, ergänzt durch Baumpflanzungen auf der Stellplatzfläche. Das Dach des Gebäudes ist zudem zu begrünen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine Reihe von baugebietsinternen und randeinfassenden Bepflanzungen fest, die die gestalterische Qualität des Standortes unterstreichen sollen. Teile davon können auch für den Ausgleich herangezogen werden. Es wird an dieser Stelle auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 09.54.01 verwiesen, der u. a. Aussagen zum Freiraum- und Begrünungskonzept trifft.

Es soll eine klar gegliederte, identitätsstiftende Siedlungsstruktur mit einer gut funktionierenden Anbindung und einer attraktiven inneren Erschließung geschaffen werden. Ziel des Grün- und Freiflächenkonzeptes ist es dabei auch, qualitätvolle und zugleich „gebrauchsfähige“ öffentliche Freiflächen sowie Straßenräume anzulegen, die die Werthaltigkeit des neuen Wohngebietes maßgeblich mit prägen.

Herzstück der Siedlung ist der großzügige Anger als ruhige grüne Mitte, die den Fußgängern und Radfahrer vorbehalten ist.

Am Außenrand der Siedlung ist eine frei wachsende, 5 m breite Hecke aus heimischen Gehölzen geplant, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahme frühzeitig und als Ganzes hergestellt werden soll. Damit wird ein einheitlicher, großzügiger Gesamteindruck des Gebietes an dessen Außenrand geschaffen. Der Gehölzgürtel wird temporär mit einem Wildschutzzaun eingefasst, langfristig ist dieser Strauchgürtel nach außen frei und ohne Einzäunung. Auf der Innenseite des Gehölzrandes, zu den privat genutzten Gärten, wird die Aufstellung eines Zaunes angeraten. Dies ist auch damit begründet, dass in den benachbarten Waldflächen ein hoher Wildbesatz vorhanden ist (vor allem mit Wildschweinen).

Der vorhandene Wall zwischen der Wohnsiedlung am Pallasweg und dem geplanten Wohngebiet war als Schutz gegenüber der geplanten B 207 –neu- vorgesehen. Er verliert aufgrund anderer Straßenführungen seinen schützenden Sinn, erhält jedoch nunmehr als „grünes Trenn- bzw. Gliederungselement“ zwischen privaten Gärten eine neue Bedeutung. Insofern geht die Planung vom Erhalt des Walles aus und zwar i. S. einer privaten Grünfläche, die den angrenzenden Grundstücken jeweils zugeordnet werden soll.

Im Sinne einer relativ homogenen Gestaltung der Vorgarten- und Straßenräume sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Schnitthecken oder Natursteinmauern zulässig. Dieses unterstreicht die Zielsetzung der Entwicklung und Sicherung eines Wohngebietes mit hoher Qualität.

5.2 Erschließung

Anbindung an überörtliche und örtliche Straßenverkehrswege

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Ratzeburger Landstraße (L 331). Diese Straße stellt als örtliche Hauptverkehrsstraße eine Verbindung zur B 207 und zu der Autobahnanschlussstelle Groß Sarau an der A 20 her.

Die Straßenerschließung des Baugebiets soll durch eine Anbindung an die Ratzeburger Landstraße erfolgen und zwar in Höhe der gegenüberliegenden Einfahrt der Bundespolizeiakademie. Der Anbindungspunkt an die Ratzeburger Landstraße steht durch eine neu zu erstellende Lichtzeichenanlage fest. Zudem sind bereits 2 Linksabbiegerspuren zur Einfahrt der Bundespolizeiakademie und zum bestehenden P & R-Parkplatz vorhanden. Bei Bedarf können hier Anpassungen erfolgen. Dafür steht die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche als Fläche zur Verfügung.

Die Erschließung des Plangebietes direkt gegenüber der Zufahrt zur Bundespolizeiakademie sichert die optimale Anbindung der drei geplanten Nutzungen – verbleibender P&R-Platz, Verbrauchermarkt und Wohngebiet – unter Berücksichtigung der gesicherten Zufahrtssituation zur Bundespolizeiakademie und der vorhandenen Bushaltestellen.

Für den Umbau des Knotenpunktes - L 331 / Erschließungsstraße / Zuwegung Bundespolizeiakademie - sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die Untersuchung anderer Erschließungspunkte wurde aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit, verbunden mit erheblichen Eingriffen in Natur- und Landschaft bzw. Lärmbelastungen für die Anwohner in der „Planeten“-Siedlung nicht weiterverfolgt.

An das Baugebiet grenzt südlich Wald an. Eine Erschließung von der Blankenseer Straße durch den Wald ist aufgrund wald-, naturschutz- sowie straßenrechtlicher Voraussetzungen nicht möglich. Eine Einfahrt nördlich des Wohngebietes ist aufgrund der nahegelegenen Wohnsiedlung sowie vorhandener naturhafter Flächen nicht konfliktfrei realisierbar. Eine Zufahrt direkt durch das nördliche Wohngebiet ist straßentechnisch ausgeschlossen, da die vorhandenen Siedlungsstraßen zu gering bemessen sind, um als Sammelstraße dienen zu können und die Anwohner durch Fremdverkehre belastet würden und dies zu nicht zumutbaren Belastungen des bestehenden Wohngebietes führen würde. Die städtebaulich und verkehrsplanerisch beste Verkehrsanbindung ergibt sich insofern in der o. beschriebenen und geplanten Form.

Die innere Erschließung erfolgt über eine „Verbindungs- bzw. Sammelstraße“, die den Verkehr des Wohngebietes und des P & R-Parkplatzes sowie den Kunden- und Lieferverkehr des Einzelhandelsmarktes aufnimmt. Das geplante Straßenprofil lässt u. a. auch Abbiegefahrspuren im erforderlichen Umfang zu.

Das Wohngebiet wird durch eine „Ringstraße“ erschlossen. Abzweigend davon wird ein verkehrsberuhigter Bereich im Siedlungsinernen ausgebildet.

Für künftige Bewohner am östlichen Ende des Baufeldes 9 kann es erforderlich werden, dass sie ihre Müllbehälter zu den Abfuhrtagen an die vordere Straßenecke verbringen müssen. Das hängt letztendlich von den künftigen Grundstückszuschnitten ab. Wahrscheinlich ist eine Entfernung von rd. 15 m von dem letzten Grundstück zur o. g. Straßenecke.

Entlang der Ratzeburger Landstraße ist ein Anbauverbot von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, wirksam.

ÖPNV-Anbindung

Die vorhandene ÖPNV-Anbindung an der Ratzeburger Landstraße genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009). Der weiteste Abstand zwischen dem Baufeld 5 des gering verdichteten Wohngebietes und der Haltestelle -St. Hubertus- beträgt rd. 500 m.

Die relevanten 500 m werden von den „hintersten“ Baugrundstücken im Baufeld 5 bis zur Straßenkante der Ratzeburger Landstraße per Luftlinie erreicht. Bis zu den jeweiligen Haltestellen kommen jedoch noch wenige Meter dazu. Diese geringe „Überschreitung“ wird als zumutbar erachtet.

Wege

Für die Naherholung nimmt der Bebauungsplan erkennbare und vorhandene Wegebeziehungen, insbesondere am Wald- und Siedlungsrand auf und verknüpft diese u. a. mit den Siedlungsstrukturen. Dadurch wird auch eine gewisse soziale Kontrolle am Waldrand forciert.

Derzeit verlaufen im Plangebiet so genannte Trampelpfade entlang des Waldes, die lediglich geduldet werden.

Die Flächen der Waldwege im südlichen Plangebiet werden als Wald mit Einschrieb -Weg- ausgewiesen. Damit wird u. a. der forstwirtschaftlichen Ausrichtung der Wege Rechnung getragen. Die Zufahrt zum Funkmast ist durch eine dingliche Sicherung sicherzustellen, wenn diese nicht schon vorliegt.

Wege, die im Privatbesitz verbleiben aber der Allgemeinheit dienen sollen, werden im B-Plan mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.3 Park-/Stellplätze und Nebenanlagen

Öffentliche Parkplätze

Ein P & R-Parkplatz stellt zur Entlastung der Innenstadt und der in die Innenstadt führenden Zufahrtsstraßen eine bedeutsame Komponente im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung dar. Trotz dieser sinnvollen Zielrichtung ist die bürgerliche Akzeptanz zum Umsteigen vom Auto auf den Bus leider nicht in der von Fachplanern gewünschten Form vorhanden. Daran ändert auch das Vorhalten großflächiger Parkplätze wenig.

Der vorhandene Parkplatz ist in seiner jetzigen Form bedarfsmäßig überdimensioniert. Eine Vollbelegung ist zu keiner Tageszeit zu beobachten. Das Gegenteil ist der Fall; meistens ist die Fläche überwiegend leer, was wiederum das städtebauliche Erscheinungsbild am Ortseingang mindert.

Dennoch soll i. S. eines sinnvollen Parkraumangebots nicht auf einen Parkplatz verzichtet werden. Der flächenmäßig reduzierte Parkplatz soll künftig mit rd. 60 Parkplätzen nördlich der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet errichtet werden, wobei zugleich eine grünordnerische Einbindung der Fläche angestrebt wird.

Darüber hinaus sind an geeigneten Stellen im Straßenraum des Wohngebietes straßenbegleitende, öffentliche Parkplätze zu schaffen, die als wohngebietsorientierte „Besucherparkplätze“ dienen. Als Faustregel gelten 25 v H. der notwendigen Stellplätze als Besucherparkplätze im öffentlichen Raum. Die Planung geht von überschlägig 70 bis 100 Wohneinheiten aus. Bei 100 notwendigen Stellplätzen ergibt dieses 25 Parkplätze. Hierfür stehen ausreichende Straßenraumflächen zur Verfügung. Die geplanten Straßenprofile bzw. ausgewiesenen Straßenbreiten lassen zudem die Unterbringung von Parkplätzen grundsätzlich zu.

Private Stellplätze

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellanlagen für Fahrräder sind im Rahmen der Umsetzung der Planung nachzuweisen bzw. zu schaffen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der möglichen baulichen Entwicklungen wird durch den Anschluss an vorhandene Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Hansestadt Lübeck und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung soll über das in der Ratzeburger Landstraße und das im Pallasweg vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke

Lübeck erfolgen. Telekommunikationsanschlüsse erfolgen über das Angebot örtlicher Anbieter.

Auf Anregung der Stadtwerke Lübeck ist im Zufahrtsbereich zum P & R-Parkplatz ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist und wird im ausreichenden Maße über die Trinkwasserversorgung in Verbindung mit Hydranten zur Löschwasserentnahme sichergestellt. Die Löschwassermenge beträgt mindestens 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Von den Stadtwerken Lübeck ist ein Grundschutz gemäß der Vereinbarung über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem innerhalb der öffentlichen Straße zur Verfügung zu stellen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist letztendlich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Erforderliche Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sowie Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

Eine Einleitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Ratzeburger Landstraße möglich.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Regenwasserleitungen.

Zum Wohngebietsvorhaben -Tannenkoppel- liegt mit Datum vom 27.02.2009 ein Gutachten vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH vor, das sich mit der Baugrunderkundung und der abfalltechnischen Bewertung beschäftigt und dabei auch auf die Versickerungseignung des Untergrundes eingeht.

Aufgrund der nicht bzw. nur bedingt geeigneten Versickerungsmöglichkeiten des Untergrundes im Wohngebiet soll das Niederschlagswasser gem. Aussage des Ingenieurbüros Bertz GmbH, Lübeck, abgeleitet werden. Vorflut hierfür ist der Grenzgraben. Es kann jedoch nur der „landwirtschaftliche Abfluss“ mit ca. 15 l/sec. abgeleitet werden. Aus diesem Grund ist ein Regenrückhaltebecken als Trockenbecken mit vorgeschaltetem Sandfang und Tauchwand vorgesehen.

5.5 Umwelt-, Klima-, Immissions- und Waldschutz

Umweltschutz

Hinsichtlich der Umweltprüfung der Schutzgüter wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch geeignete Maßnahmen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften ausgeglichen werden. Es wird hierzu auf den Umweltbericht verwiesen.

Im Umweltbericht werden auch Aussagen zu der hinter dem Wall vorhandenen Ausgleichsfläche (Offenland-Entwicklungsfläche) getroffen. Teilflächen sollen auch künftig erhalten bleiben.

Klimaschutz

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Aufgabe der Planung ist es, durch Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten den Energiebedarf und den Flächenverbrauch zu vermindern.

Bereits die Lage des Plangebietes hat Auswirkungen auf die Klimaschutzbelange. Bei der vorliegenden Planung ist ein siedlungsstruktureller Zusammenhang des Plangebietes mit vorhandenen, angrenzenden Siedlungs- bzw. Baustrukturen (hier: so genannte Planetensiedlung, Bundespolizeiakademie, Siedlungsrand der Gemeinde Groß Grönau) städtebaulich unverkennbar. Durch die Planung an dieser Stelle kann die Inanspruchnahme völlig abseits liegender Flächen im Außenbereich mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen (z. B. gänzlich fehlende Infrastruktur) reduziert werden.

Der Standort verfügt zudem über eine sehr gute, vorhandene Erschließung, insbesondere auch über den ÖPNV sowie über Fuß- und Radwege.

Auch der geplante Einzelhandelsmarkt, der sowohl zu Fuß, per Rad, mit dem Auto sowie mit dem Bus zu erreichen ist, minimiert Einkaufswege für die Bewohner des Quartiers.

Klimatisch positive Auswirkungen gehen zudem von dem festgesetzten Gründach auf dem geplanten Einzelhandelsmarkt aus.

Zugunsten der avisierten Klientels, das in Lübeck keine und schon gar keine ausreichend großen Grundstücke angeboten werden können, wurde auf eine urbane, kompakte und flächensparende Bauweise weitgehend verzichtet.

Der B-Plan gibt den Rahmen, in dem zeitgemäße energetische Standards umgesetzt werden können.

Grundstückskäufer, die Solarmodule bevorzugen, finden in den ausgewiesenen Baufeldern 5 und 6 in dem Satteldachneigung von 35° zulässig sind, so dass Solarmodule parallel zur Dachhaut errichtet werden können, hier ihr „passendes“ Grundstück. Darüber hinaus lassen innovative Techniken heute bereits Gebäude zu, die nicht das klassische, rd. 37° geneigte Solarmodul verwenden und dennoch einen sehr hohen energetischen Standard bieten, bis hin zum Energie-Plus-Haus.

Zur Sonne ausgerichtete Glasfassaden, Geothermie, Pelletheizungen und selbst eine dezentrale Gebietswärmeerzeugung sind grundsätzlich möglich.

Bei der künftigen Bebauung muss prinzipiell von hohen ökologischen Standards ausgegangen werden, da diese bereits durch bestehende Regelwerke eingehalten werden müssen. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die EnEV 2012, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes.

Um innovative Gebäudeformen, wie z. B. auch ein Passiv-Solarhaus, grundsätzlich umsetzen zu können, sollen per Bebauungsplan zwei Vollgeschosse im Wohngebiet zugelassen werden.

Der uneingeschränkte Erhalt des Waldgebietes -Strecknitzer Tannen- bzw. eine Ergänzung der Waldfläche sowie naturräumlicher Maßnahmen am Waldrand unterstützen den Klimaschutz.

Die geplanten Grünflächen sowie Bepflanzungen haben darüber hinaus positive mikroklimatische Auswirkungen.

Abfalltechnische Bodenbewertung

Zum Wohngebietsvorhaben -Tannenkoppel- liegt mit Datum vom 27.02.2009 ein Gutachten vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH vor, das sich mit der Baugrunderkundung und der abfalltechnische Bewertung beschäftigt.

Die abfalltechnische Bewertung kommt zu folgendem Ergebnis: „Das Material der untersuchten Proben erfüllt bei allen Mischproben den LAGA-Zuordnungswert Z 0. Das Material entspricht damit der Einbauklasse 0 und kann uneingeschränkt eingebaut bzw. verwertet werden.“⁵

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Auf den Grundstücken im Plangebiet können nach Auskunft des Amtes für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst – Munitionsfunde und Belastungen mit sonstigen Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten müssen die betreffenden Flächen daher auf Kampfmittel untersucht werden; die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt.

Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan 09.54.01 liegt mit Datum vom 15.09.2009 eine schalltechnische Untersuchung vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH vor. Es wurden die Lärmbelastungen durch den nahegelegenen Flughafen sowie des geplanten Einzelhandelsmarktes und des öffentlichen Verkehrs untersucht. Weiterhin wurden die Lärmimmissionen durch den Übungs- und Sprengbetrieb auf dem nahe gelegenen Standortübungsplatz Blankensee und die durch den Betrieb der Bundespolizeiakademie –insbesondere durch den Schwerlastverkehr- berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

A Straßenverkehrsgeräusche

„Im östlichen Planungsgebiet der Wohngebiete kommt es insbesondere nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, resultierend aus dem Verkehr auf der Ratzeburger Landstraße.

Die Prognosewerte (2020) an den Immissionsorten bei freier Schallausbreitung liegen nachts in 5 m Höhe im allgemeinen Wohngebiet bei max. 47,3 dB(A), im reinen Wohngebiet bei max. 44,7 dB(A), an den Immissionsorten in 1,5 m Höhe im allgemeinen Wohngebiet bei max. 46 dB(A), im reinen Wohngebiet bei max. 44 dB(A)“.

⁵ aus: Baugrundgutachten, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 2009

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen keine Grenzwerte dar, die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um für die geplanten Gebiete einen angemessenen Schutz von Lärmbelastungen zu erfüllen. Bei bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten, als weitere Beurteilungsgröße können dann auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen werden.

Die resultierenden Werte unterschreiten deutlich die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (gültig bei Neubau oder wesentlichem Umbau der Ratzeburger Landstraße) als obere Grenze des Abwägungsspielraumes.

Lärmmindernde Maßnahmen, wie eine Erhöhung des existierenden bzw. zu schließenden Walls am Rande des geplanten Wohngebietes oder der Bau einer Lärmschutzmauer auf diesem Wall, sind aufgrund der Entfernung zur Ratzeburger Landstraße uneffektiv, die zu erzielenden Lärmminderungen ($< 1\text{dB}$ bei einer Erhöhung um 2 m) stehen in keinem Verhältnis zum Aufwand.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand direkt an der Ratzeburger Landstraße ist aus städtebaulichen Erwägungen nicht erwünscht.

Die vorliegenden Beurteilungswerte wurden bei freier Schallausbreitung ermittelt. Durch die geplante Bebauung der Gebiete bzw. die bestehende Bebauung am Pallasweg / Plutostraße werden die im Beurteilungsgebiet erreichten Schallpegel je nach Lage des Immissionsortes sowie Art und Lage der vorgelagerten Bebauung aufgrund von Abschirmungen deutlich unterhalb der errechneten Beurteilungswerte liegen.

Die geplanten Wohngebiete liegen innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II nach DIN 4109. Auf eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen innerhalb dieses Bereiches kann erfahrungsgemäß verzichtet werden, ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB(A) wird von heutigen Neubauten in der Regel eingehalten.

Im Bereich des geplanten Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsmarkt / Nahversorger“ sind Lärmpegelbereiche ausgewiesen. Hier werden - je nach Lage eventueller Büro- und Aufenthaltsräume - passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

B Einzelhandelsmarkt

Die Festlegung des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel / Nahversorger“ ist grundsätzlich als durchaus verträglich mit der geplanten angrenzenden Wohngebietsnutzung anzusehen.

Die räumliche Nähe zu den geplanten Wohngebieten erfordert aber eine schalltechnische Planung des Einzelhandels mit Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohngebiete. Da eine detaillierte Planung des Einzelhandelsbetriebes zurzeit nicht vorliegt, sollte eine schalltechnische Beurteilung im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens für den Einzelhandelsbetrieb eingefordert werden.

Je nach geplanten Öffnungszeiten sowie baulicher Anordnung der Warenanlieferung, eventuellen technischen Aggregaten und den Kundenparkplätzen auf dem Baufeld kann es notwendig werden, lärmmindernde Maßnahmen (z. B. Warenanlieferung nur in der Zeit zwischen 07:00 und 20:00 Uhr, Verwendung

lärmarmen Einkaufswagen oder Einschränkungen der Öffnungszeiten) zu berücksichtigen.

C Standortübungsplatz Blankensee

Der maximal zu erwartende Beurteilungspegel durch Sprenglärm liegt am Tag bei 45 dB(A) und damit deutlich unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005. In der Nacht ist kein Sprenglärm zu erwarten.

Die zu erwartenden Spitzenpegel von 78 dB(A) liegen ebenfalls unterhalb der Spitzenpegelbegrenzung der TA Lärm.

D Fluglärm-Immissionen

Die Mittelungspegel der Fluglärmimmissionen liegen knapp unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete. Es ist daher in geringem Maße mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm zu rechnen.⁶

Seit 2011 ist der Lärmschutzbereich „Flughafen Lübeck-Blankensee“ festgesetzt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Tag- und der Nacht-Schutzzone hinsichtlich relevanter Lärmschutzbereiche.

Flughafen Blankensee

Das Gebiet liegt ca. 2 km nördlich des Flughafens Lübeck-Blankensee. Zeitweise ist evtl. in geringem Maße mit an- und abfliegendem Sichtverkehr zu rechnen.

Schutz vor elektromagnetischen Feldern

Südlich des Plangebietes steht im Wald eine ortsfeste Funkanlage mit Sendeantennen von 4 Mobilfunkanbietern. Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Immissionsschutz ist durch eine vorliegende Standortbescheinigung Nr. 320264, ausgestellt am 25.09.2008 von der Bundesnetzagentur, Außenstelle Hamburg, nachgewiesen. Der in dieser Standortbescheinigung festgelegte Sicherheitsabstand zu den Sendeantennen beträgt in der Hauptsendrichtung 19,24 Meter (horizontal). Hierbei sind alle Sendeanlagen berücksichtigt, die von den vier Mobilfunkanbietern am Standort betrieben werden. In vertikaler Richtung, also in Bodennähe weisend, beträgt der Sicherheitsabstand lediglich 7,13 Meter, wobei die Antennen in Höhen von mehr als 29,8 Meter montiert sind.

Vom Mast ausgehend weist eine Hauptstrahlrichtung mit einer leichten Neigung (Downtilt) nach Norden, d. h. in Richtung des geplanten Baugebietes. Das nächstmögliche Wohngebäude kann hier in ca. 55 m Entfernung zum Funkmast errichtet werden. Der Sicherheitsabstand wird in horizontaler Ausrichtung also um rd. 35 m überschritten.

Waldschutz

Westlich und südlich des Plangebietes grenzt Wald an. Der vermessene Waldrand ragt tlw. in das Plangebiet hinein.

⁶ aus: Schalltechnische Untersuchung, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 2009

Aufgrund der Nähe zum Waldrand sind in den dargestellten Baufeldern 3, 4, 5 und 6 mögliche Baugrundstücke von dem Waldschutzstreifen nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) betroffen. Der § 24 Abs. 1 LWaldG sagt folgende aus: „Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeige-freie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.“ Gebäude sind auch Geräteabstellschuppen, Carport, Gartenhäuschen und ähnliche Anlagen mit geringem umbautem Raum.

Dennoch ist eine private Grünflächennutzung zulässig. Eine gärtnerische oder naturnahe Gestaltung steht jedem Grundstückseigentümer offen.

5.6 Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen

Da der Bebauungsplan 09.54.01 – Ratzeburger Landstraße/ St. Hubertus - die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 09.54.00 - Ratzeburger Landstraße/ St. Hubertus-Stellplatzanlage - überplant und diesen für die betreffenden Flächen vollständig ersetzt, werden die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 09.54.00 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09.54.01 außer Kraft gesetzt.

6. Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da ein Verkauf städtischer Flächen, die zur Entwicklung des Wohngebiets eingezogen werden von der Hansestadt Lübeck an den Investor vorgesehen ist. Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll die Veräußerung der Grundstücke gem. Kaufvertrag der Hansestadt Lübeck mit dem Investor erfolgen.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

a) Ziele des Bebauungsplanes

An der Ratzeburger Landstraße ist ein rund 16 ha großes Baugebiet geplant, das vorwiegend für Wohnnutzungen konzipiert wird. Zudem ist am Rand des Neubaugebietes ein SB-Markt als Nahversorger vorgesehen.

b) Inhalte des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Strecknitz, RK 1566 (ehem. Flur 3). Es grenzt im Norden an die Wohnsiedlung am Pallasweg bzw.

an der Plutostraße (sog. Sternensiedlung) und im Osten an die Ratzeburger Landstraße. Im Süden und Westen wird es durch das Waldgebiet „Strecknitzer Tannen“ begrenzt.

Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen sind Wohngebiete (WA und WR), ein SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel und ein P+R-Parkplatz.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahlen betragen in den Wohnbaugebieten 0,25 bzw. 0,3; im Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. D.h. 25 % bzw. 30 % oder (SO) 40 % der Grundstücksfläche darf durch bauliche Anlagen überdeckt werden zuzüglich der zulässigen Überschreitung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der Wohnbauflächen werden offene Bauweisen (o) sowie Einzel-, Doppelhäuser (ED) und Hausgruppen (H) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe ist für die Baufelder am Außenrand der Wohnsiedlung überwiegend mit 7,30 m und innerhalb der Ringstraße überwiegend mit 9,0 m definiert. Auch im Bereich der geplanten Doppelhäuser, die die Hauptschließung im Eingangsbereich der Siedlung flankieren, sind Gebäudehöhen von 9,0 m zulässig. In den Baufeldern mit einer zulässigen Höhe von 9,0 m sind oberhalb der festgesetzten 2 Vollgeschosse auch Staffelgeschosse zulässig, die visuell als 3 Geschosse wirken können. Im SO-Gebiet ist eine 1-geschossige Bauweise vorgesehen mit einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m zuzüglich einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung von bis zu 2,0 m für technische Aufbauten auf dem Dach

Um das Erscheinungsbild der Siedlung vergleichsweise stringent zu gestalten und zugleich Variationsmöglichkeiten anzubieten, wurden die möglichen Dachformen reduziert. Möglich sind in den jeweiligen Baufeldern: Satteldach oder Pultdach (SD / PD) bzw. Flachdach oder Pultdach (FD / PD).

Regenwasserableitung

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser abzuleiten. Vorflut hierfür ist der Grenzgraben südwestlich des Plangebietes. Laut Aussage des Ing.-Büro Bertz, Lübeck, vom März 2010 kann jedoch nur der „landwirtschaftliche Abfluss“ mit ca. 15 l/sec. abgeleitet werden. Aus diesem Grund ist eine Regenwasserrückhaltung in der Südwestecke des Geltungsbereiches des B-Planes vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird von dort verzögert an den Grenzgraben abgegeben. Der Grenzgraben mündet in den Landgraben nördlich der Sternensiedlung und leitet das Wasser weiter in die Wakenitz.

7.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

a) Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

§ 1 (5) BauGB - menschenwürdige Umwelt

„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB - Umweltschutz

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...]“.

§1a (2) BauGB - Sparsamer Umgang mit Boden

(2) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen [...] die Möglichkeiten der Entwicklung [...] durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]“

§1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Sicherung / Wiederherstellung der Bodenfunktionen

„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. [...] Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. Ausgeglichen sind Eingriffe, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ (a.a.O.)

§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

§ 44 BNatSchG - Artenschutz

Die Verbote in Bezug auf besonders und / oder streng geschützte wild lebende Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung BImSchV)

Durch die Planung ist das Heranrücken der neuen Bebauung an eine vorhandene Schallquelle zu beachten. Ein ausreichender Schallschutz, als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, erfordert eine sachgerechte Konkretisierung dieses Ziels in der Bauleitplanung auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere DIN 18005 [1; 2]; 18. BImSchV).

b) Umweltschutzziele aus Fachplänen

Regionalplan Planungsraum II / Entwicklungskonzept Raum Lübeck (ERL)

Der Planbereich liegt nach der Karte des Regionalplans für den Planungsraum II im Randbereich des Siedlungsachsenraums Lübeck. Nach der Karte des Entwicklungskonzeptes der Region Lübeck -Gesamtkonzept- entwickelt sich das geplante Neubaugebiet im Westen in einen Bereich hinein, der als "Raum für eine naturverträgliche, nachhaltige Nutzung mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung" dargestellt ist." (Stellungnahme Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein vom 21.01.2009).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Landschaftsplan

Im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck ist die Fläche westlich des bestehenden P+R-Platzes als Eignungsfläche zum Aufbau eines Biotopverbundes und zur Waldneuentwicklung sowie partiell als Fläche mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

In der Umgebung des B-Plangebietes sind umfangreiche Biotopverbundflächen nach § 21 BNatSchG dargestellt. Sie erstrecken sich, beginnend an der Ratzeburger Allee, von den südlichen Waldflächen an der Siedlung Wulfseck über die westlichen Waldflächen („Hegebuchenkamp“) und die sich anschließenden Ausgleichsflächen anderer Bauvorhaben weiter in Richtung Landgraben nach Westen / Nordwesten.

Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck (2010)

Das ELK („Erholung in Lübeck“) zeigt in einer Übersichtskarte für den Raum westlich der Planetensiedlung den „Grünzug Planetensiedlung“, dessen Bestandteil auch die Tannenkoppel ist. Der Grünzug setzt sich vor allem aus Waldflächen zusammen, u.a. „Vorbecksröhe“ und „Strecknitzer Tannen“ sowie die offene Ackerfläche der Tannenkoppel. Er dient der ruhigen, landschaftsgebundenen Erholung in einem Raum, der durch den Wechsel zwischen offenen, landwirtschaftlich genutzten und geschlossenen Waldflächen bestimmt wird.

c) Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Um die o.g. Umweltschutzziele zu berücksichtigen, wurden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Grünordnungsplan mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Gunnar ter Balk, Landschaftsarchitekt BDLA, Lübeck, Oktober 2011
- Artenschutzbericht
Detlef Hammerich, BIOPLAN, Neumünster, April 2010
- FFH-Vorprüfung
Dr. Marion Schumann, BIOPLAN, Preetz, September 2009
- Baugrundgutachten, Gutachten Nr. 0902 105 Sachverständigenring
Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Lübeck, 11. 02. 2009
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 09.54.01 Ratzeburger Landstraße / St. Hubertus Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Lübeck, September 2009
- Die Ergebnisse der Fachplanungen sind in den Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen eingeflossen.

Darüber hinaus wird im Umweltbericht auf folgende Unterlage zurückgegriffen:

- Standortbescheinigung STOB-Nr. 320264 zum Funkmast in 23562 Lübeck, Gemarkung Strecknitz, Flur 3, Flurstück 18/2 vom 25. 09. 2008.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

a) Schutzgut Mensch

Lärm

Ausgangssituation

Lärmbelastungen werden derzeit von folgenden Quellen verursacht:

- öffentlicher Verkehr auf der Ratzeburger Landstraße
- öffentliche Parkfläche (P+R-Platz)
- Bundespolizeiakademie Lübeck
- Flugbetrieb Flughafen Blankensee
- Standortübungsplatz Blankensee (Sprengungen)

Beurteilungsgrundlagen - Lärm

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Beurteilung der Lärmbelastung herangezogen.

Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005

Nutzung	Tag (06:00 - 22:00 Uhr) dB(A)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) dB(A)
reines Wohngebiet (WR)	50	40/35
allgemeines Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiet (WS)	55	45/40

Bei den Nachtwerten soll der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden.

Diese Orientierungswerte bieten einen Anhaltspunkt, wann der Sachverhalt des Lärmschutzes in die Abwägungen der Belange der städtebaulichen Planungen einbezogen werden muss. Soll im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden, so sollte nach DIN 18005 ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Die Orientierungswerte der DIN18005 stellen keine Höchstwerte oder Grenzwerte dar. Sie können in einzelnen Bauleitplänen über- oder unterschritten werden, wenn nach einer Abwägung anderen Belangen der Vorzug zu geben ist oder wenn dies nach konkreten Verhältnissen unvermeidbar ist.

Die DIN 18005 („Orientierungswerte“, s.o.) gilt auch zur Beurteilung von Gewerbelärm auf der Ebene der Bauleitplanung. Für das spätere Bau- oder Nutzungsverfahren ist die TA Lärm zur Beurteilung von Gewerbelärm heranzuziehen.

Weiterhin wird die DIN 4109 herangezogen, die Anforderungen zum Schallschutz im Wohnungsbau definiert. Darüber ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BfSchV) zur Bewertung des Verkehrslärms anzuwenden.

Verkehrslärm – Ratzeburger Landstraße / P+R-Platz / Polizeiakademie

Auf fast allen Straßen ist eine Zunahme des Emissionspegels aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme zu erwarten. Die (alte) B207 – Ratzeburger Landstraße – stellt eine Ausnahme dar, hier ist auf Teilstrecken eine geringe Entlastung aufgrund des Neubaus der B207n zu verzeichnen. Bei der Lärmbeurteilung wird die Lichtanlage (Fußgängerbedarfsampel) in Höhe der Einfahrt zum Plangebiet von der Ratzeburger Landstraße für die Tageszeit berücksichtigt, die max. zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Die Emissionen der Bundespolizeiakademie (PKW-Verkehr) auf der Ratzeburger Landstraße sind als Bestandteil des Verkehrslärms zu sehen und werden nicht gesondert betrachtet. Die Bundespolizeiakademie ist eine Schulungseinrichtung. Die Ein- und Ausfahrt von (wenigen) schweren Fahrzeugen findet im Falle von Übungen oder Polizeigroßeinsätzen statt. Nach Einschätzung des Lärmgutachters sind die dabei entstehenden Emissionen vernachlässigbar.

Lärmbelastungen geringeren Umfangs werden derzeit durch an- und abfahrende Fahrzeuge auf dem P+R-Platz und durch die damit verbundenen Geräusche beim „Zuschlagen“ der Wagentüren verursacht.

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km nördlich des Flughafens Lübeck. Dem Lärmgutachten für den B-Plan 09.54.01 wurden Daten zugrunde gelegt, die für das Lärmgutachten im Rahmen des luftverkehrsrechtlichen Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau des bestehenden Flughafens Lübeck erhoben worden sind.

Die durch den Fluglärm resultierenden Außenlärmpegel liegen auch bei Ausbau des Flughafens (knapp) unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete. Maximalpegelüberschreitungen treten im Planungsgebiet in allen betrachteten Szenarien nicht auf. (Lärmgutachten S. 23).

Seit 2011 ist der Lärmschutzbereich „Flughafen Lübeck-Blankensee“ festgesetzt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Tag- und der Nacht-Schutzzone hinsichtlich relevanter Lärmschutzbereiche.

Standortübungsplatz – Lärm durch Sprengungen

Es finden an maximal 50 Tagen im Jahr Sprengungen statt, an einzelnen Tagen dabei bis zu 4 Sprengungen. Im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise geht der Lärmgutachter von regelmäßig 4 Sprengungen am Tag aus. Der geringste Abstand des nächstgelegenen Sprengpunktes zum Rand des Plangebietes beträgt ca. 800 m.

Aufgrund des Abstandes sowie durch die Bebauung und den vorhandenen Baum- und Strauchbewuchs ergibt sich eine Lärmdämpfung in Bezug auf das Plangebiet. Konservativ betrachtet ist ein maximaler Beurteilungspegel von 45 dB(A) durch Sprenglärm anzunehmen, als maximaler Spitzenpegel sind 78 dB(A) zu erwarten (Lärmgutachten S. 22).

Erholung

Die offene Ackerfläche im Plangebiet wird vor allem an den Rändern als Spazierweg genutzt. Trampelpfade, überwiegend auf der privaten Ackerfläche, unterstreichen die Bedeutung der bisher unbebauten Freifläche für die Feierabendholung und die alltäglichen Hundespaziergänge.

Zwischen dem Gelände der Bundespolizei und den südlich davon liegenden Wohnbauflächen (Groß Grönau) verläuft ein Wanderweg, der zum Naturschutzgebiet Wakenitz führt. Damit ist eine direkte Verbindung des B-Plangebietes an einen regionalen Grünzug mit besonderer Erholungsfunktion gegeben.

Weitere Wander- und Erholungswege durchziehen die Waldflächen südlich und westlich des Baugebietes. Sie dienen der ruhigen, landschaftsgebundenen Erholung in teilweise naturnaher Umgebung. In diesem Waldgebiet ist ein vergleichsweise sehr hoher Wildbesatz, vor allem mit Wildschweinen, festzustellen.

Innerhalb der benachbarten Siedlungsfläche stehen private Freiflächen in den Gärten der Einfamilien- und Doppelhäuser in ausreichendem Maße zur Verfügung. Derzeit gibt es eine gewisse Unterversorgung mit öffentlichen, parkartig gestalteten Grünflächen.

Technische Bauwerke in der Umgebung - Sendemast

Unweit des geplanten Baugebietes befindet sich ein Sendemast mit Antennen für die Mobilfunknutzung. Der Sendemast ist, aus Sicht des Schutzgutes Mensch, unter dem Aspekt der notwendigen elektromagnetischen Umweltverträglichkeit (Schutz vor elektromagnetischen Feldern) zu betrachten.

Maßgeblich ist dabei vor allem die Höhe der montierten Antennen am Mast in Relation zu der Höhe beispielsweise von Gebäuden, d.h. von Aufenthaltsräumen von Menschen, in Richtung der vorrangig horizontalen Funkausbreitung. Entsprechende Sicherheitsabstände sind daher insbesondere in der horizontalen Hauptsenderichtung der Antennen einzuhalten. In vertikaler Richtung ist ein deutlich geringerer Sicherheitsabstand erforderlich.

Der rund 45 m hohe Mast steht in den Strecknitzer Tannen am Rand des Waldes, der zugleich die südliche Begrenzung des Plangebiets definiert. Auf dem Sendemast sind in einer Höhe zwischen 29,8 m und 44 m mehrere genehmigte Funkanlagen verschiedener Mobilfunkanbieter montiert. Für diese Anlagen liegt die erforderliche sog. Standortbescheinigung vor. Aufgabe dieser Standortbescheinigung ist es, den Nachweis zur Gewährleistung des Schutzes von Personen in den durch den Betrieb von ortsfesten Funkanlagen entstehenden elektromagnetischen Feldern zu erbringen. Dabei ist insbesondere die Einhaltung eines definierten Sicherheitsabstandes nachzuweisen. Der Sicherheitsabstand beträgt in der Hauptsenderichtung 19,24 m (horizontal) und in vertikaler Richtung 7,13 m. Hierbei sind alle Sendeanlagen berücksichtigt, die am Standort Strecknitzer Tannen betrieben werden.

Mit der Montage auf dem Mast ist sichergestellt, dass überall dort, wo sich Personen dauerhaft aufhalten, insbesondere auch in der näheren Umgebung des Sendemastes, die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. (Quelle: STOB-Nr. 320264 zum Funkmast in 23562 Lübeck, Gemarkung Strecknitz, Flur 3, Flurstück 18/2 vom 25. 09. 2008).

b) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ackerflächen

Der Großteil des Planungsgebietes umfasst eine Ackerfläche, die aktuell noch bestellt wird.

Vegetationsfreie und vegetationsarme Flächen / Ruderalflächen

Die Flächen des P+R-Parkplatzes werden durch Schotterbelag geprägt, der weitgehend vegetationsfrei ist. Daran schließen sich im Norden und Westen Ruderalflächen an, die sich auch über den angrenzenden Lärmschutzwall am Westrand des Parkplatzes erstrecken. Dabei ist der Übergang zu halbruderalen Gras- und Staudenflächen fließend.

Die hinter dem Wall liegende eingezäunte dreieckige Ausgleichsfläche aus 1998 umfasst etwa 10.500 m². Sie wird durch eine vergleichsweise artenarme Grasflur bestimmt, Sträucher sind darin nur sehr vereinzelt vorhanden.

Gehölzstrukturen

Strauchflächen finden sich im Plangebiet vor allem am Nordrand im Bereich des dortigen Lärmschutzwalles zur Sternensiedlung und auf den vorgelagerten Flächen. Gehölzfrei sind vor allem die unteren Flächen der Wallböschungen sowie das nordwestliche Endstück des Walls.

Einzelbäume und Baumreihen

In den Gehölzflächen auf dem Wall sind vereinzelt Eichen mittlerer Größe zu finden. Auf den Rückseiten, die zu den Gärten der Sternensiedlung zeigen, stehen auch groß gewachsene Ahornbäume.

Großbäume sind an der Ratzeburger Landstraße mit den dortigen Reihen aus Eichen und Linden vorhanden. Auf dem Gelände des P+R-Platzes stehen einige Ahorne und zahlreiche Amerikanische Eichen. Beide Baumarten haben sich teilweise nur sehr schlecht entwickelt oder sind bereits abgängig.

Wald

Ausgedehnte Waldflächen mit Laub- und Nadelhölzern grenzen im Westen und Süden an das Plangebiet. Im Westen dominieren Laubwaldflächen mit naturnahem Charakter, Nadelforstflächen sind vorrangig im Süden zu finden.

Besondere faunistisch - floristische Lebensräume

Generell stellen die Gehölzstrukturen am Rand der Sternensiedlung als lineare und (klein-) flächige faunistisch - floristische Lebensräume eine wertvolle Struktur dar, jedoch mit deutlichen Einschränkungen aufgrund des Nutzungsdrucks aus der Umgebung (Stichworte: u.a. Störungen durch Hunde, Kompostablagerungen am Wallfuß).

Die halbruderalen Gras- und Staudenfluren bilden Rückzugsräume innerhalb des bebauten Gebietes, wenngleich sie teilweise einen hohen Nährstoffgehalt aufweisen.

Gemäß einer Reptilienerfassung ist ein Teil des B-Plangebietes Lebensraum einer Waldeidechsen-Population.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Mit Ausnahme mosaikartiger kleiner Flächen (z.B. eine knapp 400 m² große Trockenrasenfläche) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren nach § 30 BNatSchG (§ 21 LNatSchG) geschützten Biotope vorhanden.

Artenschutz (§ 42 ff BNatSchG)

Als Grundlage der Artenschutzrechtlichen Bewertung wurden über einen Zeitraum von Mai bis Juli 2009 die Fledermaus-, Brutvogel-, Amphibien- und Reptilienfauna mit bis zu sieben Begehungen pro Tierart erfasst. Im Rahmen der Geländeuntersuchung nicht erfasst wurde die Haselmaus, die potenziell im Gebiet auftreten kann. Die Haselmaus gilt als schwer erfassbar, in ihre Lebensräume (dichte Gehölzbestände) sollte nicht eingegriffen werden. Ihr Vorkommen wird daher für den Planungsraum auf der Grundlage der aktuellen Lebensraumausprägung prognostiziert.

Die **Fledermaus**gemeinschaft des Planungsraums ist als ausgesprochen arten- und individuenreich zu charakterisieren. Für die besondere Bedeutung sind ausschließlich die das B-Plangebiet umgebenden struktur- und höhlenreichen Waldbestände verantwortlich. Der hohe Grenzlinienanteil entlang der Waldränder und Waldwege sowie die hohe Zahl alter und sehr höhlenreicher Laubbäume bietet für waldbewohnende Fledermäuse wie Abendsegler, Langohren, Mü-

cken-, Wasser- und Fransenfledermaus ausgesprochen günstige Lebensbedingungen.

Die Ackerfläche mit den Ruderalfluren und den angrenzenden bewachsenen Schutzwällen wird dagegen kaum genutzt. Lediglich Große Abendsegler jagen regelmäßig auch direkt über dem Acker im hohen Luftraum.

Die **Brutvogel**gemeinschaft des Standorts ist im Spannungsfeld anthropogener Nutzungen (Land- und Forstwirtschaft, Erholungsnutzung, Siedlungsnähe) je nach Lebensraum als überaus arten- und individuenreich (Wälder), durchschnittlich (gehölzbestandene Wälle) oder sehr verarmt (gehölzarme Wälle, Offenländer) ausgebildet.

Die Waldstandorte besitzen eine hohe Bedeutung als Brutvogellebensraum. Die gehölzbestandenen Wälle sind als höchstens durchschnittlich einzuordnen. Das Brutvogelvorkommen besäße im Bereich der derzeitigen Ackerfläche in extensivem bzw. ungenutztem Zustand ein hohes Entwicklungspotenzial. So wären z.B. in ungenutztem Zustand Vorkommen weiterer gefährdeter Brutvogelarten wie Wachtel, Kuckuck, Feld- und Heidelerche oder Grauammer anzunehmen oder zumindest potenziell möglich.

Wenn überhaupt kommen im Plangebiet nur die anspruchslosesten **Reptilien**arten unserer Heimat (Waldeidechse und Blindschleiche) vor. In 2011 wurden auf dem Wall, der den heutigen P+R-Parkplatz an seiner Westseite begrenzt, sowie auf der westlich vorgelagerten dreieckigen Ausgleichsfläche Waldeidechsen nachgewiesen. Die aktuelle Bedeutung des Plangebietes für Reptilienarten ist darüber hinaus als eher gering einzustufen.

Der Planungsraum ist potenzieller Siedlungsraum der **Haselmaus**. Er ist strukturell über die gehölzbestandenen Wälle entlang der Nordseite gut mit den benachbarten Waldstandorten verzahnt, so dass anzunehmen ist, dass für die barriereempfindliche Art ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet existiert.

Biotopverbund (§ 21 BNatSchG)

Das künftige Baugebiet ist von Flächen umgeben, die als Biotopverbundflächen gemäß § 21 BNatSchG gekennzeichnet sind. Die Biotopverbundflächen befinden sich im Bereich der südlich angrenzenden Waldflächen und erstrecken sich von dort in westlicher Richtung.

Mit den Waldflächen zwischen heutigem Acker und der Siedlung Wulfseck besteht, über die Ratzeburger Landstraße hinweg, ein Verbindungskorridor zu dem Grünen Band entlang der Wakenitz. Dabei bildet der waldartige Baumbestand auf dem Gelände der Bundespolizeiakademie sozusagen eine Brücke mit Biotopverbundfunktion.

c) Schutzgut Boden

Boden und Hydrogeologie

Vorherrschend sind vor allem Feinsand oder Wechsellagerungen aus Feinsand und Schluff. Darunter wurde stellenweise toniger Schluff angetroffen, der eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bedingt.

Geomorphologie

Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topographie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes zunächst als nachrangig zu werten. Besonders wertvolle geowissenschaftlich schützenswerte Objekte (sog. Geosch Ob) befinden sich nicht im Planungsgebiet.

d) Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangeltungsbereich vorhanden.

Am Südwestrand außerhalb des Plangebietes verläuft im Wald der sog. „Grenzgraben“, der in Richtung Blankenseer Straße verrohrt ist. Nach Norden fließt dieses Gewässer zum Landgraben, dessen Vorflut in die Wakenitz mündet.

Bodenwasser

Siehe Ziffer 2.1.3 „Boden und Hydrogeologie“

e) Schutzgut Luft und Klima

Tagsüber sind Wälder eher als Kaltluftentstehungsgebiete (bzw. Frischluftentstehungsgebiete) wirksam, nachts gilt dies vorrangig für Ackerflächen. Insofern hat das Plangebiet durch die derzeitige Ackernutzung eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Die angrenzenden Waldflächen wirken in das Plangebiet hinein und sind ebenso für die bioklimatische Ausgangssituation bedeutsam.

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet werden durch unbebaute Flächen geprägt, die u.a. zu einer deutlich geringeren Wärmeabstrahlung in Relation zu versiegelten Flächen führen. Luftschadstoffe werden vor allem durch den Straßenverkehr auf der Ratzeburger Landstraße emittiert. Die vorhandenen Wälder und Gehölzstrukturen tragen dabei durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zu einer gewissen Luftregeneration bei.

f) Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Bewertungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfordern eine Flächenbetrachtung, die das Plangebiet umfasst und darüber hinaus geht.

Prägend für das Landschafts- und Ortsbild sind besonders folgende Elemente:

- Lage des Gebietes zwischen zwei Wohnbausiedlungen.
- Acker als offene, unbebaute Fläche
- Waldkulisse.
- Schotterfläche im Bereich des P+R-Platzes.
- Markante Baumreihen entlang der Ratzeburger Landstraße
- Relativ niedriger, weitgehend gehölzfreier Wall am Rand des P+R-Platzes.
- Gehölzrand auf dem Wall zur Sternensiedlung.
- Flachdachbebauung hinter dem nördlichen Wall (Sternensiedlung).
- Sendemast am Südrand als punktuelle Störung des Landschaftsbildes.

Charakteristisch für das Landschafts- und Ortsbild ist vor allem die Situation der offenen Ackerfläche inmitten des Waldes. Im Plangebiet sind kaum Grün- und Gehölzstrukturen vorhanden. Die „mageren“, relativ kleinkronigen Bäume auf dem P+R-Platz sind für das Orts- und Landschaftsbild von nachrangiger Bedeutung.

Als einziges Element mit einer gewissen Raumwirkung ist der Lärmschutzwall zu nennen, der das künftige Wohnhausgebiet von den vorgelagerten Flächen und der Ratzeburger Landstraße optisch abschirmt.

g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie z.B. wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten, im Planungsgebiet oder seiner Umgebung bekannt.

h) Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

a) Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Für die Beurteilungen der Auswirkungen, die durch Verkehrslärm zu erwarten sind, wird vorrangig die Ratzeburger Landstraße als Emissionsquelle betrachtet. Darüber hinaus wurde der geplante P&R-Parkplatz mit 60 Stellplätzen im Lärmgutachten berücksichtigt, als Oberfläche wurde aus konservativen Gründen eine wassergebundene Decke (Kies) angesetzt. Sollte der P&R-Platz mit Betonsteinpflaster oder asphaltierten Fahrgassen versehen werden, verringern sich die Emissionen des Parkplatzes.

Im Ergebnis kommt es im östlichen Planungsgebiet der Wohnbauflächen insbesondere nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, resultierend aus dem Verkehr auf der Ratzeburger Landstraße. (Lärmgutachten S. 25).

Die Beurteilungswerte des Lärmgutachtens wurden bei freier Schallausbreitung ermittelt. Es ist zu erwarten, dass die im Beurteilungsgebiet tatsächlich erreichten Schallpegel durch die geplante Bebauung bzw. die bestehende Bebauung am Pallasweg / Plutostraße und die damit verbundene abschirmende Wirkung deutlich unterhalb der errechneten Beurteilungswerte liegen. (a.a.O.).

Lärmindernde Maßnahmen wie eine Erhöhung des existierenden Walls am Rande des geplanten Wohngebietes oder Bau einer Lärmschutzwand auf diesem Wall sind aufgrund der Entfernung zur Ratzeburger Landstraße uneffektiv, da die zu erzielenden Lärminderungen (< 1dB bei einer Erhöhung um 2 m) in einem extrem ungünstigen Verhältnis in Relation zu dem damit verbundenen Aufwand stehen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand direkt an der Ratzeburger Landstraße ist aus städtebaulichen Erwägungen nicht erwünscht. (a.a.O.).

Die Wohngebieterschließungsstraße ist aus schalltechnischer Sicht zu vernachlässigen. (a.a.O.).

Im Bereich des geplanten Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsmarkt / Nahversorgung“ sollten Lärmpegelbereiche ausgewiesen werden, hier könnten - je nach Lage eventueller Büro- und Aufenthaltsräume - passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Lärm des Einzelhandelsmarktes

Die Festlegung des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel / Nahversorger“ ist grundsätzlich als verträglich mit der geplanten angrenzenden Wohngebietsnutzung anzusehen.

Je nach geplanten Öffnungszeiten sowie baulicher Anordnung der Warenanlieferung, eventuellen technischen Aggregaten und den Kundenparkplätzen auf dem Baufeld kann es notwendig werden, lärmindernde Maßnahmen festzulegen (z. B. Warenanlieferung nur in der Zeit zwischen 07:00 und 20:00 Uhr, Verwendung lärmarmer Einkaufswagen oder Einschränkungen der Öffnungszeiten).

Es wird empfohlen, die Anordnung der lärmintensiven Betriebsteile auf dem Baufeld (insbesondere Warenanlieferung und Kundenparkplatz) sowie deren Ausführung unter Berücksichtigung des Schallschutzes für die angrenzenden Wohngebiete vorzunehmen. Die räumliche Nähe zu den geplanten Wohngebieten erfordert eine schalltechnische Planung des Einzelhandels mit Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohngebiete. (Lärmgutachten S. 26 / 27).

Fluglärm

Die Mittelungspegel der Fluglärmimmissionen liegen knapp unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete. Es ist daher in geringem Maße mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm zu rechnen. (Lärmgutachten S. 27). Auf den o. g. Lärmschutzbereich um den Flughafen wird hingewiesen.

Lärm durch Sprengungen - Standortübungsplatz Blankensee

Der maximal zu erwartende Beurteilungspegel durch Sprenglärm liegt am Tag bei 45 dB(A) und damit deutlich unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005. Die zu erwartenden Spitzenpegel von 78 dB(A) liegen ebenfalls unterhalb der Spitzenpegelbegrenzung der TA Lärm. (Lärmgutachten S. 26). In der Nacht ist kein Sprenglärm zu erwarten.

Funkmast – Schutz vor elektromagnetischen Feldern

Auf dem rund 45 m hohen Sendemast nahe der südlichen Begrenzung des Plangebiets sind in einer Höhe zwischen knapp 30 m und 44 m Funkanlagen verschiedener Mobilfunkanbieter montiert. Unmittelbar am Mast gilt ein Sicherheitsabstand von 7,13 m in vertikaler Richtung, gemessen von der Höhe der Antennen am Mast. In der horizontalen Hauptsenderichtung beträgt der Sicherheitsabstand 19,24 m.

Der Abstand zur Baugrenze des nächst gelegenen Baufeldes (Baufeld 4) beträgt im Minimum ca. 40 m. In diesem Baufeld dürfen Gebäude mit einer maximalen Höhe des Firstes von 7,30 m errichtet werden. Damit besteht zwischen

Oberkante Gebäude und der Höhe der Antennen am Funkmast ein vertikaler Abstand von mindestens 20 m.

Die Aussage der Standortbescheinigung (STOB) hat auch bei Realisierung des Baugebiets Bestand: Mit der Montage auf dem Mast ist sichergestellt, dass überall dort, wo sich Personen dauerhaft aufhalten, insbesondere auch in der näheren Umgebung des Sendemastes, die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. (Quelle: STOB-Nr. 320264 vom 25. 09. 2008).

Erholung

Aufgrund der Bebauung der bisherigen Ackerfläche bzw. des P+R-Platzes (teilweise) ändert sich das Erscheinungsbild der Landschaft und somit das Landschaftserleben. Statt des Blickes über die offene unbebaute Feldflur wird der Raum künftig durch Wohnhäuser mit den umgebenden bzw. eingestreuten Grünstrukturen dominiert. Diese qualitative Änderung des Orts- und Landschaftsbildes ist insbesondere für Spaziergänger der benachbarten Wohnsiedlungen relevant (Sternensiedlung, Siedlung Wulfseck).

Im Hinblick auf die alltägliche (Feierabend-) Erholung muss einschränkend erwähnt werden, dass derzeit am Außenrand des geplanten Baugebietes Trampelpfade genutzt werden, die sich überwiegend auf privatem Grund befinden. Es handelt sich um eine widerrechtliche öffentliche Nutzung auf Privatgelände. Deutlicher erkennbar wäre dies, sobald auf der landwirtschaftlichen Fläche, statt der Ackernutzung, eine Weidenutzung mit Rindern, einschließlich der dafür notwendigen Umzäunung, stattfinden würde.

Mit der Planung des Neubaugebietes geht eine wesentliche Verbesserung einher, da insbesondere an der West- und Südflanke die Anlage neuer Wanderwege vorgesehen ist, die mit den übergeordneten Wegen in den umgebenden Waldgebieten verbunden sein werden. Damit wird das Wanderwegenetz im Umfeld der neuen Siedlung „Tannenkoppel“ wie auch im Umfeld der Planetensiedlung und der Siedlung Wulfseck erheblich gestärkt.

Aus der neuen Wohnbausiedlung heraus sind drei fußläufige Verbindungen in die Umgebung geplant, die an die angrenzenden Wald- und Forstflächen sowie die beiden benachbarten Wohnsiedlungen anknüpfen. Darüber hinaus gibt es am Westrand des Lärmschutzwalles eine Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Sternensiedlung und Strecknitzer Tannen. Diese bereits heute bestehende Querverbindung bleibt erhalten und wird damit in ihrer Bedeutung gestärkt.

Eine Beleuchtung der Wanderwege am Außenrand des Gebietes ist nicht vorgesehen und aufgrund der zu berücksichtigenden Artenschutzrechtlichen Belange auch nicht zulässig.

Durch das Gebiet hindurch gelangt man, wie bisher, zur Ratzeburger Landstraße und weiter bis zu dem übergeordneten Erholungsraum an der Wakenitz. Dafür sind vor allem die o.a. Querverbindungen geeignet sowie auch der neu entstehende Anger, der das neue Baugebiet in Längsrichtung durchdringt. In Verbindung mit den baumbestandenen Stichstraßen („Spielstraßen“) bieten sich hier attraktive Möglichkeiten, das Baugebiet auf kurzem Wege zu durchschreiten.

Der etwa 250 m lange und bis zu 30 m breite Anger bestimmt maßgeblich die neue Freiflächenqualität innerhalb des neuen Wohnquartiers. Die „Grüne Mitte“ steht als öffentliche, wohnungsnaher Freifläche für die alltägliche Erholung zur Verfügung. Dabei soll der Anger eine adäquate Ergänzung zur guten Versorgung mit privaten Hausgärten darstellen und einen Kontrast bieten zur naturnahen Erholung in den umgebenden Waldflächen. Die zentrale Grünfläche ist mit Längs- und Querverbindungen eingebunden in das zuvor beschriebene dichte Wegenetz im Quartier und darüber hinaus.

b) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Feldflur bedingt generell Verluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Ackerfläche besitzt, trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, eine gewisse, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht. Dabei ist auch die besondere Lage der von Wald umgebenen Flächen zu berücksichtigen, die Austauschbeziehungen zwischen der Offenlandfläche und den Waldarealen bedingen.

Durch den Bau der Haupteinfahrtsstraße des neuen Wohngebietes wird in dem vorhandenen Wall, der den P+R-Parkplatz an seiner Westseite begrenzt, eine etwa 20 m breite Lücke entstehen. Zugleich wird aber auch eine kleinere Lücke im Bereich eines vorhandenen Fußweges am Nordende des Walls geschlossen. Mit der Herstellung des etwa 20 m breiten Durchbruchs im Wall ist eine Gefährdung der jetzt bekannt gewordenen Waldeidechsenpopulation verbunden. Die Tötung der dort lebenden Waldeidechsen scheint, unter bestimmten Voraussetzungen, vermeidbar zu sein. Insofern muss hier von einem vermeidbaren Eingriff gesprochen werden, auf den entsprechend zu reagieren ist.

c) Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope, vor allem relativ kleinflächige Trockenrasenareale, bleiben erhalten und werden in die Neuplanung integriert. Ungeachtet dessen handelt es sich um Teile der bestehenden Ruderalflächen, die eine vergleichsweise rasche Regenerationszeit besitzen und in relativ kurzer Zeit unter geeigneten Standortbedingungen neu entstehen.

d) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Als Ergebnis der speziell angefertigten Artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass wesentliche Einschränkungen und Verluste im Sinne des Artenschutzes nach §§ 42 ff BNatSchG durch die Neubebauung nicht zu erwarten sind.

Im Gutachten heißt es im Einzelnen (BIOPLAN, April 2010, S. 35):

„Durch die optimierte Planung, die eine mindestens 30 m breite Pufferzone zum Waldrand und einen völligen Verzicht auf eine Beleuchtung der Wald- [und Wander]wege oder der besagten Pufferzone vorsieht, können artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der europäisch geschützten Tierarten nahezu vollständig vermieden werden.“

Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Lebensstätten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG tritt unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Gehölzrodungen nur in der Zeit von November bis zum 01. März), mit Ausnahme der Haselmaus, für keine der näher geprüften Arten oder Gilden ein, da davon auszugehen ist,

dass die ökologische Funktion der Lebensstätten für diese in ihrem räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

Für die Haselmaus ist der Lebensraumverlust von 900 m² im Verhältnis zu den verbleibenden Eignungsräumen quantitativ zu vernachlässigen. Allerdings ist es notwendig, eine dauerhafte Verbindungsstruktur (eine sog. „Haselmausbrücke“) zu belassen bzw. neu zu schaffen, die gewährleistet, dass die östlich und westlich des Stichweges zur Sternensiedlung gelegenen Gehölzbestände weiterhin ohne Funktionsverlust von der Lokalpopulation genutzt werden können. Über die rund 5 m breite Wegeschneise, die bereits aktuell besteht, sollte ein Austausch der Population weiterhin möglich sein. Im Vergleich zum Ausgangszustand wird sich die lokale Situation für die Haselmaus daher durch diese Maßnahme nicht nachteilig verändern. Durch die neu zu schaffenden Hecken rund um das B-Plangebiet und die ökologische Aufwertung des Waldrandes durch Gehölzneupflanzungen werden sich die allgemeinen Lebensraumvoraussetzungen für die Haselmaus vermutlich sogar verbessern.

Um vermeidbare Tötungen von Haselmäusen zu vermeiden, muss ein enger Zeitrahmen sowie eine konkrete Abfolge für die Gehölzbeseitigung am Schutzwall eingehalten werden.

Es kann somit festgehalten werden, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung der unten genannten Maßnahmen die Zulassungsvoraussetzung für das geplante Vorhaben gegeben ist.“

e) Biotopverbund (§ 21 BNatSchG)

Der Gehölzstreifen (Wall) am Nordrand der neuen Siedlung, zugleich der Südrand der Sternensiedlung, hat eine gewisse Biotopverbundfunktion, die erhalten bleibt. Am Südrand des Neubaugebietes ist der Biotopverbund im Zuge der Stecknitzer Tannen zu bewerten mit seiner Verbindung über die Ratzeburger Landstraße hinweg bis zur Wakenitz. Auch dieser Verbundkorridor bleibt bestehen.

Zusätzlich wird über den Anger, der das Gebiet in ost-westlicher Richtung durchdringt und sich in Baumreihen entlang der Haupteerschließungsstraße fortsetzt, eine Grünachse geschaffen, die mittelfristig auch als Biotopverbundachse wirksam sein kann.

f) FFH-Gebiete / EU-Vogelschutzgebiete

Die durchgeführte FFH-Vorprüfung hat die beiden nahegelegenen, eventuell für die Planung bedeutsamen Gebiete betrachtet: EGV-Gebiet 2130-491 „Grönauer Heide“ und das FFH-Gebiet 2130-391 „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“.

Als Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist festzustellen, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des EGV-Gebietes „Grönauer Heide“ oder eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ auszuschließen sind, da keine relevanten Wirkfaktoren ermittelt werden konnten. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

g) Schutzgut Boden

Die Eingriffe und Beeinträchtigungen betreffen:

- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Veränderung des Bodengefüges

Versiegelung

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch den Neubau von Gebäuden und Stellplatzflächen auf vorher unversiegelten Flächen, meist Ackerflächen, verursacht. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

Hinzu kommen temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens und Korngefüges.

h) Schutzgut Wasser

Das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird abgeleitet und vor Ort in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken als Trockenbecken mit vorgeschaltetem Sandfang und Tauchwand zurückgehalten. Es ergeben sich folgende Eingriffe und Beeinträchtigungen:

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

Die unbebaute Ackerfläche hatte bisher eine gewisse Funktion für die Grundwasserneubildung und besonders als Retentionsfläche übernommen. Dies gilt, in erheblich geringerem Umfang, auch für die mit Schotterbelag befestigten und durch das Befahren weitgehend verdichteten Flächen des vorhandenen P+R-Platzes. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen. Infolgedessen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Die Baufelder können in einer Größenordnung von bis zu 30 % bzw. 40 % versiegelt werden. Angesichts der Flächenanteile der Vollversiegelung wird die zu erwartende Beeinträchtigung zunächst als hoch angesehen. Durch Rückhaltung in der mindestens 5.000 m² großen Oberflächenwassersammelmulde am südwestlichen Siedlungsrand und die verzögerte Abgabe des Wassers an den Vorfluter soll jedoch eine gewisse Verdunstung ermöglicht und damit der Eingriffsumfang minimiert werden. Zudem soll das anfallende unbelastete Oberflächenwasser, soweit möglich, auf den Privatgrundstücken in Rigolen oder Sickergruben zur Versickerung gebracht werden, um Beeinträchtigungen zusätzlich zu reduzieren.

i) Schutzgut Luft und Klima

Die zu überbauenden Flächen können ihre klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion für die Luftreinhaltung und den Temperatenausgleich nicht mehr wahrnehmen. Bei versiegelten Flächen kommt es zu stärkeren Aufheizungen

und größerer Wärmeabstrahlung als bei begrünten Flächen, so dass sich die nächtliche Abkühlung verringert, woraus wiederum größere Temperaturmaxima resultieren.

Außerdem vergrößert sich der Schadstoffausstoß und damit die Belastung der lufthygienischen Situation. Dies betrifft generell die bisher unbebauten Flächen, die teilweise zu Verkehrsflächen umgewandelt werden. Das gilt besonders für den Park-Such-Verkehr im Bereich des neuen SB-Marktes an der Ratzeburger Landstraße.

Die zu erwartenden Mehrbelastungen sind jedoch vergleichsweise gering. Sie werden durch die umgebenden Waldflächen mit ihrer Funktion als Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiete deutlich abgemildert. Zudem ist anzunehmen, dass Ausstrahlungen vom Baugebiet in die naturnahen Umgebungsflächen kleinräumig begrenzt bleiben und sich allenfalls mikroklimatisch auswirken.

Zu den positiven Effekten tragen der unbebaute, begrünte Rand des Baugebiets sowie die Untergliederung der Wohnbausiedlung insbesondere mit dem mittig liegenden großflächigen Anger wesentlich bei. Dabei begünstigt der Anger die Durchlüftung der Bauflächen auch deshalb, da er in der Hauptwindrichtung – Süd-West – liegt. Darüber hinaus ist die insgesamt gut durchlüftete Ausgangssituation zu erwähnen mit der Folge, dass dadurch die zu erwartenden Auswirkungen auf klimatische Funktionen und Werte des Kleinklimas auf ein Mindestmaß reduziert werden können.

j) Schutzgut Landschaft

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind insbesondere im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch – Erholung – (vgl. S. 27 / 28) und mit dem Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung. Die Eingriffe und Beeinträchtigungen betreffen:

- Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche, dadurch
- Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschafts- bzw. Siedlungsraum
- Veränderung der Ausgangssituation für das Landschaftserleben

Durch die Bebauung wird der Gesamteindruck der bisher offener unbebauten (Acker-) Fläche vor dem Wald verändert. Die für das Landschaftsbild und für die Erholung wichtige Waldzäsur zwischen den einzelnen Siedlungsgebieten im Umfeld bleibt erhalten.

k) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

l) Wechselwirkungen

Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens werden einschließlich der Wechselwirkungen und Sekundäreffekte sowie der kumulativen Wirkungen und Entlastungseffekte betrachtet.

Es lassen sich folgende Wechselwirkungen und Wirkketten aufzeigen:

Überbauung / Versiegelung / Abgrabungen

→ Verlust belebten Bodens mit seinen Regulations-, Lebensraum- und Pufferfunktionen

Überbauung / Versiegelung

→ Vernichtung offener Bodenstrukturen

→ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate

→ Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und ggf. Erosion und Überlastung des Kanalnetzes

Temporäre Verdichtungen während der Bauzeit

→ Veränderung des Porenvolumen und des Korngefüges

→ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate

→ Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und ggf. Erosion und Überlastung des Kanalnetzes

Überbauung / Versiegelung

→ Erhöhung der Wärmeabstrahlung → Veränderung des lokalen Kleinklimas

Überbauung / Versiegelung

→ Vernichtung von Lebensräumen der Flora und Fauna

Überbauung / Versiegelung

→ Verlust des Bodens für die Nahrungsmittelproduktion

Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche

→ Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschaftsraum

Bau einer neuen Straße und von Stellplätzen

→ Erhöhung der Lärmbelastung

→ Erhöhung der Verschmutzungsgefahr durch Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser.

m) Entlastungseffekte – Standortvorteile des Neubaugebietes

Das neu entstehende Wohnquartier liegt im Stadtteil St. Jürgen, der eine hohe Lagegunst im gesamtstädtischen Gefüge besitzt. Vorteilhaft dabei ist vor allem, dass für das Baugebiet eine vorhandene, gut funktionierende Erschließung genutzt werden kann, die sowohl für den motorisierten Individualverkehr, den ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) wie auch für Radfahrer und Fußgänger schon heute existiert. Die günstige Ausgangssituation wird zudem durch die relativ kurzen Wege bis in das Stadtzentrum wie auch zu regionalen und überregionalen Straßenverkehrsachsen bestimmt. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt liegt nur etwa 2 km entfernt.

Die Lage des Gebietes trägt erheblich dazu bei, mobilitätsbedingte Verkehrsbelastungen, u.a. den Lärm- und Schadstoffausstoß und damit verbundene klimatische Belastungen, zu minimieren. Hier sind deutliche Vorteile zu sehen in Relation zur Erschließung eines Baugebietes außerhalb des städtischen Verdichtungsraumes. Relative Entlastungseffekte gibt es auch im Hinblick auf das Schutzgut Boden, da eine vorhandene Erschließung genutzt werden kann.

Da im Wesentlichen eine gehölzfreie (Acker-) Fläche für das Baugebiet in Anspruch genommen werden soll, sind auch hier Vorteile zu sehen, die u.a. das Schutzgut Pflanzen und Tiere betreffen.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die Fläche kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der weiteren Nutzung der Fläche richten.

a) Fortführung der derzeitigen Nutzung

Bei Fortführung der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche bleibt der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter erhalten.

b) Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würde sich auf der dann brach liegenden Fläche nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

7.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

- Teilversiegelung auf untergeordneten Verkehrsflächen
- Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelung im Baubetrieb
- Anpassung der Regenwassermulde an das Geländere relief, dadurch Beschränkung des Bodenaushubs auf ein Mindestmaß.

Schutzgut Wasser

- Verringerung der Vollversiegelung durch wassergebundene Wegeflächen
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers
- Soweit möglich: Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Schutz und Erhalt der bestehenden Gehölzstreifen, insbesondere im Norden des Baugebietes
- Schutz und Erhalt der Ruderalflächen, u.a. im Bereich des vorhandenen Lärmschutzwalles, der östlich vorgelagerten Flächen sowie der bisheri-

gen Ausgleichsfläche (letztere kann zumindest teilweise erhalten werden)

- Vermeidung von Bodenaushub, Bodenverdichtung und Materialablagerung im Bereich der Kronentraufe von Großbäumen.
- Umsiedelung von Waldeidechsen: Im Bereich der geplanten Durchfahrt durch den Lärmschutzwall am Westrand der P+R-Fläche werden auf den betroffenen Flächen Waldeidechsen eingefangen und auf andere Flächen umgesiedelt.

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung der Bauflächen zu einem frühest möglichen Zeitpunkt
- Durchgrünung des Gebietes mit einem Anger sowie mit Straßenbäumen
- Modellierung der Fläche zur Regenwasserrückhaltung als möglichst naturnahe Mulde mit sehr flachen Böschungsneigungen.

b) Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sowie auf einer externen, derzeit ackerbaulich genutzten Fläche durchgeführt. Die Maßnahmen werden auf insgesamt **5,4 ha** realisiert:

Ausgleichsflächen A 1 – A 7

B-Plangebiet: Hansestadt Lübeck, Gemarkung Strecknitz, Flurstück 8/299 (HL) und Flurstück 16/66 (privat)

Externe Ausgleichsfläche A 8 / A 9

Gemeinde Ratekau, Gemarkung Luschendorf, Flurstück 4/2 „Kaiserkoppel“

A 1	ca.	1.400 m ²	Sukzessionsfläche
A 2 + A 3	ca.	720 m ²	Gehölzfläche
A 5 + A 4	ca.	2.600 m ²	Wiese mit Wildobstbäumen
A 6	ca.	6.175 m ²	Sukzessionsfläche
A 7	ca.	4.020 m ²	Waldsaum
A 8	ca.	36.300 m ²	Extensive Beweidung
A 9	ca.	3.000 m ²	Waldsaum
Gesamt		54.215 m²	

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Planung eines Wohngebietes kämen kaum vergleichbare, ebenso geeignete Flächen im Bereich der Hansestadt Lübeck in Frage. Der geplante Standort an der Ratzeburger Landstraße ist aus folgenden Gründen prädestiniert:

Die Fläche des Geltungsbereiches stellt eine verbleibende Siedlungszäsur zwischen Lübeck und Groß Grönau dar. Sie liegt in hervorragender Lage innerhalb des Stadtgebietes. Das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch Wohnnutzungen geprägt. Der Standort verfügt zudem über eine sehr gute Erreichbarkeit über das Hauptverkehrsstraßennetz sowie über Fuß- und Wanderwege. Daher wird der geplante Standort zur Realisierung des Vorhabens bevorzugt. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Zielsetzungen des B-Planes erfüllt werden könnten, bestehen nicht.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Es ist erforderlich, die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Dauer für diese Zweckbindung zu sichern. Die Einzelheiten hierzu sollen für die Ausgleichsflächen **A 1 – A 9** in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden.

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle (Monitoring) gemäß § 4c BauGB durch einen dafür qualifizierten Dipl.-Ing. Landschaftspflege (oder vergleichbarer Qualifikation) vorgesehen. Im Rahmen des Monitoring überwacht die Hansestadt Lübeck die realisierten Maßnahmen, um zu dokumentieren, ob und inwieweit sich die Ausgleichsmaßnahmen tatsächlich in der beabsichtigten Weise entwickeln. Das Monitoring soll mindestens umfassen: Darstellung aller Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches 1. 2. 3. und 5. Jahr der Durchführung durch beschreibende Darstellung der durchgeführten Maßnahmen, kartografische Darstellung der vorhandenen Biotoptypen auf den Ausgleichsflächen, Beurteilung der Biotopentwicklung und Darstellung von erforderlichen weiteren Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles.

Nach dem 5. Jahr wird ein Abschlussbericht erstellt, der auch die Zielerreichung und weitere, zur Erreichung erforderliche Maßnahmen beschreibt. Nach Vorlage dieses Berichtes bei der Unteren Naturschutzbehörde wird über Abschluss oder Weiterführung des Monitorings entschieden.

7.3.3 Zusammenfassung

a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes mit dazugehöriger interner Erschließung
- Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes mit dazugehöriger Stellplatzanlage

- Verkleinerung des bestehenden P+R-Parkplatzes

b) Bestehende Situation

Lage im Raum

Der ca. 16 ha große Plangeltungsbereich befindet sich an der südlichen Stadtgrenze der Hansestadt Lübeck an der Ratzeburger Landstraße.

Landschaftsbild

Das Gebiet stellt eine unbebaute, vor allem ackerbaulich genutzte Zäsur im Siedlungsgefüge dar. Im Westen und Süden grenzen Waldflächen an. Im Norden und Südwesten, dort hinter einem relativ schmalen Waldstreifen, befinden sich Wohnsiedlungen mit 1- bis 2-geschossiger Bebauung, die in ihrer Höhe deutlich unter der Höhe der umgebenden Wälder bleibt. Der Nordrand wird von einem mit Gehölzen bewachsenen Wall bestimmt.

Pflanzen- und Tierlebensräume

Der Großteil der Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt bzw. als P+R-Parkplatz mit Schotterbelag. Zudem existieren Ruderalflächen, auch auf einer bestehenden Ausgleichsfläche für den P+R-Platz aus 1998. An den Außenrändern bestimmen Laub- und Nadelwälder sowie ein gehölzbestandener Wall die Ausgangssituation.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind sehr kleinflächig in einer Größenordnung unter 500 m² vorhanden. Besonders und / oder streng geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG sind im Bereich der künftige Bauflächen nicht zu erwarten.

Betroffenheiten für Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete / EU-Vogelschutzgebiete) wurden nicht festgestellt.

Natürliche Grundlagen (Boden, Wasser, Klima)

Im Planungsgebiet sind vor allem Feinsand oder Schluff anzutreffen. Der Boden ist relativ gering wasserdurchlässig. Daraus resultiert eine überwiegend geringe Eignung der Flächen zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Das Gebiet ist klimatisch als kleinräumig wirksames Kaltluftentstehungsgebiet zu werten.

c) Entwicklung des Umweltzustandes

Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor allem durch die Versiegelung von Boden verursacht. Hinzu kommen die zu kompensierenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Bodenwasserhaushalt sowie, in sehr geringem Umfang, in Vegetationsbestände.

d) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung einer unbebauten „grünen Fuge“ im Südwesten des Baugebietes
- Minimierung der Bodenversiegelungen (Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze)
- Rückhaltung des Regenwassers und Versickerung vor Ort
- Gliederung des Plangebietes durch Großgrün (Straßenbäume) und den Anger
- Gliederung der Stellplatzbereiche durch Baumpflanzungen
- Einfassung der Baufelder durch Grünstreifen
- Verringerung der Gebäudehöhen an den Außenrändern der Siedlung
- Umsiedlung einer gewissen Zahl von Waldeidechsen auf Flächen, die als Lebensraum für Waldeidechsen geeignet sind.

Ausgleich der Eingriffe

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sowie auf einer externen, derzeit ackerbaulich genutzten Fläche in der Gemeinde Ratekau durchgeführt.

Die Fläche umfasst ca. 5,4 ha mit folgenden Ausgleichsmaßnahmen:

- Sukzessionsflächen / Gelenkte Sukzession
- Gehölzpflanzungen / Waldsaum
- Wildobstwiese
- Extensive Beweidung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Entwicklung des Baugebietes keine Kosten.

Die einzelnen Kosten, die durch die Planung der verkehrlichen Erschließung, für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der erforderlichen Eingriffe und der Herstellung der öffentlichen Anlagen entstehen, werden durch den Investor getragen. Diese Kostentragung inklusiver Regelungen zur Pflege und Unterhaltung öffentlicher Anlagen werden durch einen Erschließungsvertrag sowie einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Verkäufe der für die Wohngebietsentwicklung sowie der Einzelhandelsentwicklung entstehenden städtischen Flächen an den Investor stellen für die Hansestadt Lübeck Einnahmen dar.

Grundstücksbezogene Ver- und Entsorgungskosten tragen letztendlich die Grundstückseigentümer.

9. Verfahrensübersicht

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2009 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

9.2 Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 18.11.2009 und in der Zeit vom 16.11.2009 bis einschließlich 27.11.2009 durch Aushang des Entwurfes Gelegenheit zur Information gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zur Planung folgende wesentliche Anregungen vorgebracht: (• Bearbeitung im Verfahren)

Funkmast

Der vorhandene Funkmast ist zu berücksichtigen.

- Der Funkmast wird bei der Planung berücksichtigt.

Wall zwischen der Planetensiedlung und dem Plangebiet

Der Wall wird nicht mehr benötigt.

- Der Wall soll erhalten bleiben, weil er eine Biotopfunktion übernimmt.

P&R-Parkplatz

Der Parkplatz wird eigentlich nur von Personen der Bundespolizeiakademie benutzt.

- Ein Parkplatzangebot soll auch künftig zur Verfügung stehen. Deshalb wird eine Teilfläche als Parkplatz ausgewiesen.

Spielplatz

Ein Spielplatz sollte geschaffen werden.

- Hierfür steht die geplante Anger-/Grünfläche zur Verfügung.

Wege

Bestehende Wege und Pfade sollen zur Naherholung erhalten bleiben.

- Wege werden für die Naherholung eingeplant.

Fluglärm

Die Fluglärmbelastung sollte untersucht werden

- Es wird ein Gutachten angefertigt.

Klimaauswirkungen

Es werden negative Klimaauswirkungen erwartet.

- Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da kein sehr hoher Versiegelungsgrad entsteht und der Wald Ausgleichsfunktionen übernimmt.

Bedarf an Wohnbauland

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnsiedlungen wird kritisch gesehen.

- Ein Bedarf ist aufgrund entsprechender Nachfragen vorhanden.

Energetisch optimierte Bauweise

Es sind Vorgaben hinsichtlich energetisch ausgerichteter bzw. optimierter Bauweisen zu machen.

- Die Planung wird rahmengebend darauf ausgerichtet. Darüber hinaus gelten gesetzliche Vorschriften, wie z. B. die EnEV 2009.

Abwasserentsorgung

Es bestehen Bedenken zur Abwasserentsorgung.

- Die Abwasserentsorgung kann sichergestellt werden. Für das Regenwasser bedarf es einer Rückhaltung. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens lässt eine Versickerung nur geringfügig zu.

Wohnfolgeeinrichtungen

Für die künftige Anzahl der Kinder müssen genügend Wohnfolgeeinrichtungen vorhanden sein.

- Entsprechende Einrichtungen stehen im ausreichenden Maß zur Verfügung

9.3 Planungsanzeige (gem. § 16 (1) LPlanungsG)

Mit Schreiben vom 30.11.2011 hat die Landesplanungsbehörde eine positive landesplanerische Stellungnahme abgegeben.

9.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.12.2008 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

Funkmast

Der vorhandene Funkmast ist zu berücksichtigen.

- Der Funkmast wird bei der Planung berücksichtigt. Es liegt eine Genehmigung vor, die erkennen lässt, dass die geplante Wohnbebauung nicht gefährdet wird.

Einzelhandel

Der geplante Einzelhandelsmarkt wird nicht unkritisch gesehen.

- Es soll ein Markt als Nahversorger entstehen können.

Lärmbelastungen

Es sind Lärmbelastungen vom Flughafen, vor der Bundespolizeiakademie und vom Standortübungsplatz Blankensee zu berücksichtigen

- Es wurde ein Gutachten angefertigt.

Landschaftsverbrauch und Bedarf an Wohnbaugrundstücken

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird nicht gesehen. Dennoch soll ein wertvoller Frei- und Naherholungsraum für eine Wohnbauentwicklung überplant werden.

- Es besteht ein Bedarf für Wohngrundstücke für das höherpreisige Marktsegment. Aufgrund seiner Lage ist das Plangebiet dafür prädestiniert.

Wege

Bestehende Wege und Pfade sollen zur Naherholung erhalten bleiben.

- Wege entlang der Waldflächen und durch das Wohngebiet wurden ausgewiesen.

P&R-Parkplatz und Fördermitteleinsatz

Der P&R-Parkplatz soll erhalten bleiben.

- Ein bedarfsorientiertes Parkplatzangebot soll auch künftig zur Verfügung stehen. Deshalb wird eine Teilfläche als Parkplatz ausgewiesen. Evtl. Fördermittelrückzahlung sollen aus Verkaufserlösen der städtischen Grundstücke refinanziert werden.

Vorhandene Ausgleichsfläche

Es wird eine vorhandene Ausgleichsfläche teilweise überplant.

- Der teilweise Verlust wird ausgeglichen.

Waldschutzstreifen und Waldschutzbelange

Der Waldschutzstreifen ist zu beachten.

- Der Waldschutzstreifen wird der Planung berücksichtigt. Der Wald wird bei der Planung berücksichtigt. In Teilen werden zusätzliche Flächen für Wald ausgewiesen.

Verkehr

Es sind Belange des Verkehrs zu berücksichtigen.

- Die Belange des Verkehrs werden im ausreichenden Maße berücksichtigt.

Artenschutz

Der Artenschutz ist zu berücksichtigen.

- Es wurde ein Artenschutzgutachten angefertigt.

Energetisch optimierte Bauweise

Es ist eine energetisch ausgerichtete bzw. optimierte Bauweisen vorzusehen.

- Die Planung wird rahmengebend darauf ausgerichtet. Darüber hinaus gelten gesetzliche Vorschriften, wie z. B. die EnEV 2012.

9.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Dienststellen nach § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.06.2010 und erneut mit Schreiben vom 19.07.2011. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden erneut die wesentlichen Anregungen geäußert, die bereits im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB vorgebracht wurden.

9.6 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 14.11.2011 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

9.7 Öffentlichkeitsbeteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung (gem. § 3 (2) BauGB)

Der Entwurf hat in der Zeit vom 30.11.2011 bis einschließlich 03.01.2012 öffentlich ausgelegen. Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Dienststellen nach § 3 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.11.2011 bzw. mit Email vom 25.11.2011.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

Verkehrsführung

Die Knotenpunktgestaltung an der Ratzeburger Allee wird ohne Alternativprüfung nicht befürwortet.

- Eine andere Verkehrsanbindung des Plangebietes scheidet nach eingehender Prüfung aus.

Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes sind nicht ausreichend berücksichtigt.

- Die Belange des Klimaschutzes sind in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen ausreichend berücksichtigt.

Waldeidechsenvorkommen

Gemäß einer Reptilienerfassung ist ein Teil des B-Plangebietes Lebensraum einer Waldeidechsen-Population.

- Im Bereich der geplanten Durchfahrt durch den Lärmschutzwall am Westrand der P+R-Fläche werden auf den betroffenen Flächen Waldeidechsen eingefangen und auf andere Flächen umgesiedelt, die als Lebensraum für Waldeidechsen geeignet sind.

Anbauverbotszone an der Landesstraße

Wegerechtlich befindet ein Anbauverbot von 20 m zur Landesstraße.

- Das Anbauverbot wird berücksichtigt.

Unverbaubarer Blick und zu hohe Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhen

Durch das Baugebiet wird der Blick aus Richtung der so genannten Planetensiedlung verbaut. Außerdem passen die geplanten Bauhöhen nicht in die bauliche Umgebung.

- Es gibt kein Recht auf freie Sichtbeziehungen. Gerade im städtischen Bereich ist damit zu rechnen, dass bebauungsfähige Flächen mit Vorliegen der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen (z.B. durch Schaffung von Planungsrecht im Rahmen eines B-Planverfahren) auch bebaut bzw. besiedelt werden. Die geplanten Gebäudehöhen und die Abstände zur Neubebauung liegen in einem zumutbaren Bereich.

9.8 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.05.2012 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck gefasst.

9.9 Inkrafttreten

Die Satzung ist am 10.10.2012 in Kraft getreten.