

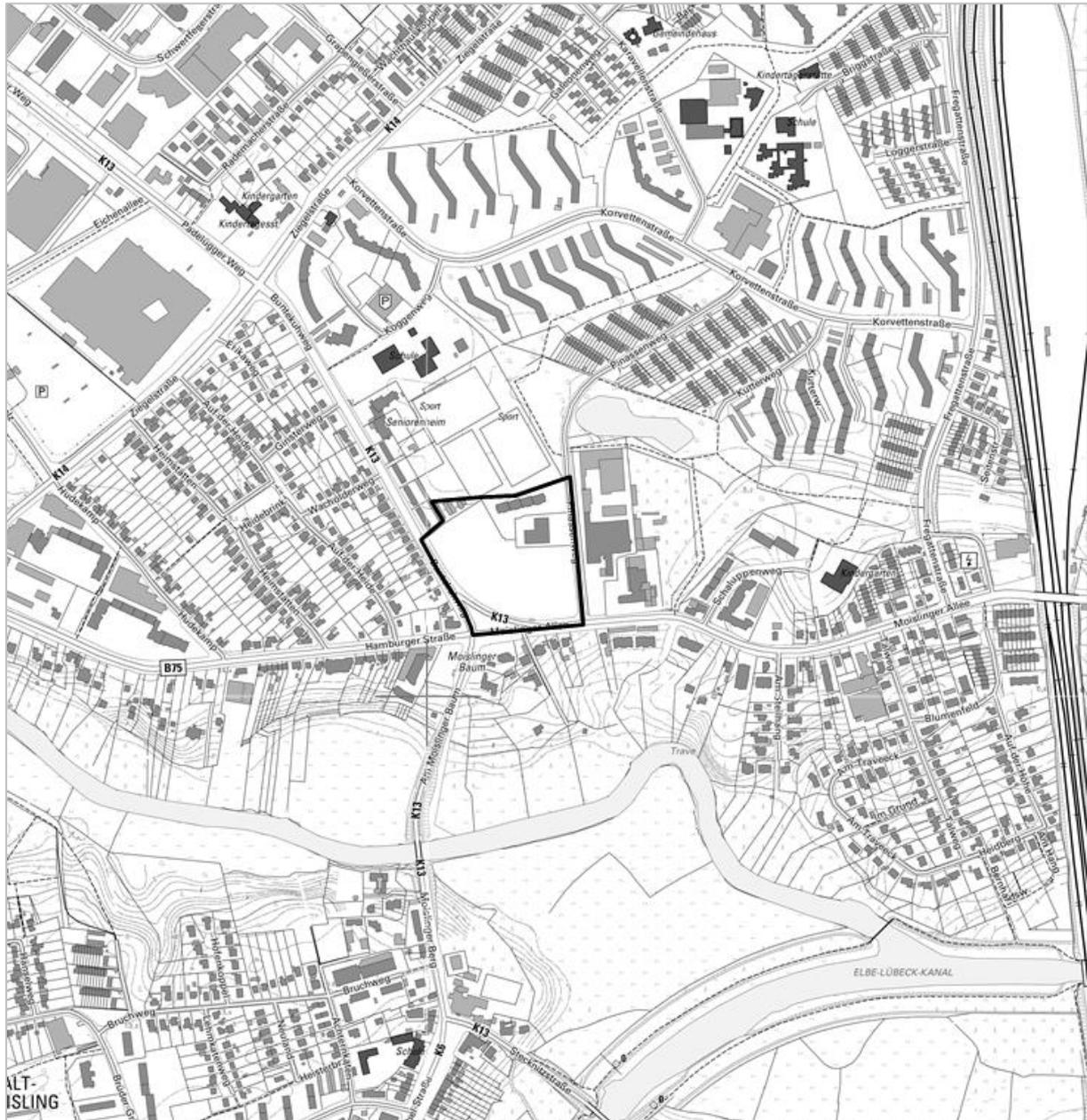
# BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg -**

**Ausfertigung**

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein, Bad Schwartau

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	9
2.4	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	11
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	11
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2018	11
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	11
3.7	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
3.8	Lärmaktionsplan	12
4.	Ziele und Zwecke der Planung	12
4.1	Städtebauliches Konzept	13
5.	Inhalt der Planung	14
5.1	Flächenbilanz	14
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2.2	Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen	15
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
5.2.5	Bauweise	17
5.2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	17
5.2.7	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	17
5.2.8	Nebenanlagen	18
5.3	Erschließung	18
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	18
5.3.2	Gehrechte	19
5.4	Ver- und Entsorgung	20
5.4.1	Energieversorgung	20
5.4.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	20
5.4.3	Löschwasserversorgung	21
5.5	Grün, Natur und Landschaft	21

5.5.1	Grünflächen	21
5.5.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	21
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.7	Schallschutzmaßnahmen	23
5.7.1	Gewerbelärm	24
5.7.2	Sportlärm	24
5.7.3	Verkehrslärm	25
5.8	Baugestalterische Festsetzungen	30
5.9	Hinweise	31
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	33
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	33
6.2	Wohnfolgebedarfe	34
6.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	34
6.4	Verkehrliche Auswirkungen	35
6.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	36
6.6	Auswirkungen auf die Umwelt	36
6.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	36
6.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	36
6.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	38
6.6.4	Sonstige Umweltauswirkungen	38
6.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	39
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	39
8.	Finanzielle Auswirkungen	39
8.1	Unmittelbare Kosten	39
8.2	Mittelbare Kosten	40
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	40
9.1	Verfahrensübersicht	40
9.2	Rechtsgrundlagen	41
9.3	Fachgutachten	42

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Bestandsplan aus der Baumgutachterlichen Stellungnahme, Gartenbauingenieur U. Thomsen.....	8
Abbildung 2: Lage des Bereiches, in dem Außenbauteile von Gebäuden vor Aufenthaltsräumen tags geschlossen auszuführen sind (s. Sportlärm) .....	25
Abbildung 3: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können .....	27
Abbildung 4: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume.....	27
Abbildung 5: Darstellung der geschlossen auszuführenden erbenerdigen Außenwohnbereiche.....	28
Abbildung 6: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche in den Obergeschossen .....	29

**Anhang 1** Konzept-Lageplan, Hanseatische Immobilien Treuhand, Glinde

**Anhang 2** Lageplan Erschließung, dänekamp + partner, Pinneberg

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buntekuh im südwestlichen Lübecker Stadtgebiet. Es umfasst das Eckgrundstück, welches ehemals mit dem sogenannten Pinassenhochhaus bebaut war, sowie die sich nördlich und nordwestlich daran anschließenden Grundstücke mit Einzelhandel, Wohnbebauung und Nebenanlagen (Flurstücke 25/21, 25/22 und 25/24 aus Flur 19 der Gemarkung St. Lorenz).

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Moisinger Allee B 75, im Westen durch den Buntekuhweg K13 und im Osten durch den Pinassenweg begrenzt. Nordöstlich bilden die Sport- und Freiflächen des Sportclubs Buntekuh e.V. die Begrenzung des Plangebietes, während sich westlich die Wohnbebauung in zweigeschossiger Zeilenform anschließt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Buntekuhweges sowie der Moisinger Allee schließen sich Wohngrundstücke, vorrangig mit Einzelhäusern bebaut, an. Auf der östlichen Seite des Pinassenweges befindet sich eine gewerbliche Brachfläche.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Der für das Plangebiet derzeit geltende Bebauungsplan ermöglicht u.a. auf dem südlichen Eckgrundstück die Bebauung mit einem 14-geschossigen Hochhaus. Dieses Hochhaus wurde vor Jahren abgerissen; das Grundstück liegt seitdem brach. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und im Hinblick auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Lübeck ist es konsequent, die vorliegende, voll erschlossene und innerstädtische Brachfläche einer neuen, bedarfsangepassten Wohnnutzung zuzuführen. Die aktuelle Planung sieht dabei eine Bebauung mit Reihenhäusern und moderatem Geschosswohnungsbau vor. Damit soll dem Bedarf an Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser, aber auch dem Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau entsprochen werden.

Auch für das nördlich anschließende und derzeit gewerblich genutzte Grundstück besteht das Ziel für eine wohnbauliche Entwicklung. Im Entwurf sind zwei Zeilen mit dreigeschossigem Geschosswohnungsbau und einer Tiefgarage vorgesehen.

Das derzeit geltende Planrecht ist nicht geeignet, ein bedarfsgerechtes und zeitgemäßes Baugebiet zu entwickeln, daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, der angepasste Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung und der Erschließung trifft.

Das nördlichste Grundstück mit der vorhandenen Wohnbebauung sowie das nordwestliche Grundstück mit dem zur Wohnbebauung gehörenden Garagenkomplex wird in den Planumfang einbezogen, da ansonsten eine zerschnittene Baugrenze gegenüber dem bisherigen Planungsrecht verbliebe und auf diesen Grundstücken weiterhin das Maß einer 14-geschossigen Bebauung gelten würde.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – soll als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht, aber mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Grünfläche dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Wohnbauflächen und Grünflächen ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Daher ist eine Anpassung des FNP nicht notwendig.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Einen Großteil des Plangebietes nimmt das brachliegende Eckgrundstück ein, welches ehemals mit dem vierzehngeschossigen Pinassenhochhaus bebaut war. Im nordöstlichen Bereich schließen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an, u.a. zwei Angelfachgeschäfte, ein Frisör und ein Jugendtreff. Nördlich dieser gewerblichen Nutzung befindet sich ein viergeschossiger Geschosswohnungsbau in Ost-West-Ausrichtung. Diese beiden Bestandsgebäude sind jeweils durch großflächige Stellplatzanlagen zwischen Bebauung und Pinassenweg gekennzeichnet.

Das brachliegende Eckgrundstück stellt sich heute als Brachfläche mit Ruderalvegetation dar. Die Fläche eignet sich gut für eine Wohnbebauung, da sie integriert im Stadtgefüge liegt, bereits erschlossen ist und als Beitrag zur Stadtreparatur das gesamte Umfeld aufzuwerten vermag.

#### Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für den Bereich des Einzelhandels (Pinassenweg 26) wurde im März 2016 eine Bauvoranfrage eingereicht, die den Abriss der Bestandsbebauung und deren Ersatz durch eine neue Wohnbebauung vorsah.

Da sich der Antrag nicht in die für das Eckgrundstück angedachte städtebauliche Planung eingefügt hätte, wurde eine Veränderungssperre erlassen, die jedoch für das betreffende Grundstück Ende März 2018 ausgelaufen ist. In der Zwischenzeit fanden Abstimmungen zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Antragsteller statt, sodass das neue Baukonzept als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen wurde.

#### ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV Erschließung entspricht den Standards und Vorgaben des vierten Regionalen Nahverkehrsplans (4. RNVP) der Hansestadt Lübeck. Ein vollständiger barrierefreier Ausbau der Haltestelle/n entsprechend den Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) ist bisher jedoch noch nicht erfolgt.

Westlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Moislinger Baum, die von den Stadtbuslinien 5, 11 und 12 bedient wird. Die Linie 5 verbindet den Stadtteil Moisling über den Lübecker Hauptbahnhof mit dem Stadtteil Eichholz im 10-/15-Minuten Takt. Die Linie 11 verbindet den Stadtteil Moisling mit dem Lübecker Hauptbahnhof und fährt dann weiter durch die Lübecker Altstadt bis in den östlichen Stadtteil Schlutup im 15-Minuten Takt. Der Hauptbahnhof ist im Schnitt in 14 Minuten zu erreichen; die Innenstadt in rund 19 Minuten. Die Linie 12 verbindet den Stadtteil Moisling stündlich mit dem Einkaufszentrum Herrenholz, und führt dann über den Stadtteil Roggenhorst durch die Altstadt von Lübeck in nordöstliche Richtung nach Schlutup. Das Einkaufszentrum Herrenholz ist in 6 Minuten zu erreichen.

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Pinassenweg im Osten erschlossen, der von der Moislinger Allee abzweigt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein privater Fußweg, der den Buntekuhweg mit dem Pinassenweg verbindet.

Die Lübecker Innenstadt ist mit dem PKW in ca. 15 Minuten zu erreichen. Der Lübecker Hauptbahnhof ist mit dem PKW in rund 10 Minuten und mit dem Fahrrad in rund 15 Minuten erreichbar.

In ca. 1,6 km Entfernung liegt der Autobahnanschluss Lübeck-Moisling der Bundesautobahn A1. Er ist über den Buntekuhweg zu erreichen. Damit verfügt das Plangebiet über einen sehr guten Anschluss an die Bundesautobahn A1.

## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topographie

Tendenziell fällt das Gelände von Süd nach Nord sowie von West nach Ost ab. In der Mitte des Plangebietes liegt an der Stelle des ehemaligen Hochhauses eine ausgeprägte Geländesenke von bis zu 2 m Tiefe, die im Zuge der Erschließung des Baugebietes eingeebnet werden soll. Dahingegen befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Hochhauses eine rund 2 m hohe Aufschüttung.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

### Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich durch die Bestandsbebauung sowie durch die dazugehörigen Stellplatzanlagen großflächig versiegelt. Das im südlichen Bereich gelegene Eckgrundstück ist unversiegelt.

### Vegetationsbestand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – wurde im Oktober 2017 eine baumgutachterliche Bestandsaufnahme von Bäumen und Baum-/Gehölzgruppen (s. Abb. 1) auf der Brachfläche vorgenommen. Neben der Einstufung der Vitalität hat der Gutachter weitere Bewertungskriterien festgelegt: Gesamtzustand, Baumart, Entwicklungspotenzial, Anforderungen an die Verkehrssicherheit sowie gestalterischer und ökologischer Wert.

Die Brachfläche ist überwiegend durch Gehölzbestände entlang der Grundstücksgrenzen gekennzeichnet. Insgesamt wurden 77 Einzelbäume und neun Baumgruppen untersucht und bewertet. Es handelt sich beim Baumbestand vorwiegend um Hainbuchen, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn und Stiel-Eichen.

Im Bereich der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung befinden sich ebenfalls großflächige Gehölzbestände sowie gepflegte Rasenflächen, welche die Gebäude weitgehend eingrünen.



Abbildung 1: Bestandsplan aus der Baumgutachterlichen Stellungnahme, Gartenbauingenieur U. Thomsen

### Boden / Altlasten(verdacht)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß Boden- und Altlastenkataster Teilbereiche, für die potenziell altlastverdächtige, gewerbliche Altnutzungen verzeichnet sind (sog. Prüflisten bzw. P1-Fälle im Altlasten-Kataster). Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts befand sich auf der Fläche des Plangebietes eine großflächige Ziegelei.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – wurden die Grundstücke Pinassenweg 26 und Pinassenweg 28 bis 38 baugrundtechnisch und altlastenbezogen untersucht. Für die Baugrunderkundung wurden insgesamt 28 Kleinrammbohrungen bis in 5 m Tiefe durchgeführt. Für eine altlastenbezogene Orientierende Untersuchung (OU) wurden zusätzlich 26 Baggerschürfe und chemische Bodenuntersuchungen ausgeführt. Hierbei wurden lokal mit Schadstoffen verunreinigte Auffüllungshorizonte angetroffen.

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß einem Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 22.06.2017 handelt es sich bei dem Flurstück 25/28 nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche.

### Natur- und Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer faunistischen Potenzialeinschätzung bewertet. Im Ergebnis konnten keine unüberwindlichen Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes festgestellt werden.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind keine Arten vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen, weil die Gehölze durch Neupflanzungen kompensiert werden.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen, wenn der eventuelle Verlust von potenziellen Quartieren in Gebäuden und einer Linde durch die Bereitstellung künstlicher Fledermauskästen kompensiert wird.

Im Bereich der südlichen Flächen befinden sich mehrere ältere Bäume, die entsprechend der Baumschutzsatzung Lübecks geschützt sind. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Da es sich um ein innerstädtisches und ehemals bebautes Grundstück handelt, wird insgesamt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

### Immissionen

Das Plangebiet ist Belastungen aus Sportlärm und Verkehrslärm ausgesetzt. Weiterhin sind potenzielle Geräuschemissionen der östlich anliegenden gewerblich festgesetzten Flächen zu beachten. Derzeit liegt die Fläche brach, ist aber als Gewerbegebiet planungsrechtlich abgesichert.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen aus Sportlärm sind die Rasenplätze, das zukünftige Beachvolleyballfeld des SC Buntekuh e.V. und die zugehörige Stellplatzanlage (ca. 60 Stellplätze) zu nennen. Darüber hinaus befindet sich nordöstlich des Plangebiets eine Skateranlage und ein Bolzplatz.

Als maßgebende Quellen für den Verkehrslärm wirken die Straßen Buntekuhweg, Moislinger Allee, Moislinger Baum und Hamburger Straße sowie die Bahnstrecke Hamburg – Lübeck auf das Plangebiet ein.

### Ruhige Gebiete

Das Plangebiet grenzt im nördlichen Bereich an das ruhige Gebiet „Buntekuh Wiesental“. Dieses ist gem. § 47d Abs. 2 BImSchG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in Händen unterschiedlicher privater Eigentümer.

Die Straßenverkehrsflächen der Moislinger Allee (Flurstücke 40/28 und 274/41), des Buntekuhweges (Flurstück 30/6) und des Pinassenweges (Flurstück 15/452) sind städtisches Eigentum.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 22.04.00 wird die für große Teile seines Geltungsbereiches bisher geltenden Bebauungspläne 22.02.00 und 22.02.03 im Bereich des Plangebietes ersetzen, da auf deren Grundlage eine Umsetzung der gewünschten Planungsziele nicht möglich ist.

### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 22.02.00

Derzeit gelten für die Fläche die Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.02.00 aus dem Jahr 1968. Dieser setzt für den gesamten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 22.04.00 ein Allgemeines Wohngebiet mit max. 14 Geschossen, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,0 sowie Zeilenbauweise fest. Zudem wird ein Baufenster ausgewiesen, welches einen größeren Abstand nach Süden zum Buntekuhweg bzw. Moislinger Allee aufweist.

### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 22.02.03

In Teilbereichen wurde der Bebauungsplan 22.02.00 durch den einfachen Bebauungsplan 22.02.03 – Buntekuh / Moislinger Allee -, Teilbereich 1, ergänzt. Dieser setzt gemäß dem Ursprungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest und ergänzt dieses durch textliche Festsetzungen. Ziel des Bebauungsplanes 22.02.03 ist, die zulässige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich auf 200 m<sup>2</sup> zu beschränken, um Ansiedlungswünsche von großen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf das Stadtteilzentrum Buntekuh zu lenken bzw. die dort vorhandenen Einrichtungen nicht zu gefährden.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Infrastrukturflächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.04.00 verfolgte Entwicklung innenstadtnaher Wohnbauflächen durch die Nachnutzung einer Brachfläche steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dar. Davon ausgenommen ist die Wohnbebauung im nördlichen Bereich im Übergang zu den Sportflächen. Diese wird bereits innerhalb der Grünfläche „Sportplatz“ und „Spiel- und / oder Bolzplatz“ dargestellt. Zudem wird im Flächennutzungsplan im nordwestlichen Bereich eine Kindertagesstätte als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt.

### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) betrachtet den Stadtteil Buntekuh als eine in den 1960er und 70er Jahren entstandene „aufglockerte und gegliederte“ Großsiedlung am Rand des Siedlungsraumes. Neben dem Thema der Imageaufwertung bzw. der Innen- und Außendarstellung des Stadtteils und der Schaffung von attraktiven Wohnungen für bestimmte Nachfragegruppen steht vor allem auch die Entwicklung der Potenziale Moislinger Allee, Pinassen- und Buntekuhweg auf der Agenda.

### **3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030**

Die Hansestadt Lübeck hat mit dem Konzept „Lübeck 2030“ im Rahmen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung Suchräume für Wohn- und Gewerbeflächen, teilweise mit einer gekoppelten Freiraumentwicklung, vorgelegt. Das vorliegende Plangebiet wurde unter dem Namen W8 „Pinassengrundstück“ mit Beschluss vom 27.11.2014 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck in die Kategorie 1, also als prioritär umzusetzen, eingestuft. Somit wird als Entwicklungsziel für das Plangebiet die Umsetzung als Wohnbaufläche angestrebt.

### **3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2018**

Das Wohnungsmarktkonzept 2013 der Hansestadt Lübeck bildet eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis zum Jahr 2025.

Der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht - zuletzt 2018 - aktualisiert die Kerndaten des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 und dient als Entscheidungshilfe für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung.

Derzeit wird der zusätzliche Bedarf von Wohneinheiten bis 2025 auf ca. 3.900 Wohneinheiten eingeschätzt. Davon entfallen 1/3 auf Einfamilienhäuser (entspricht rund 1.300 Wohneinheiten) und 2/3 auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau (entspricht ca. 2.600 Wohnungen).

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau trägt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes bei und ist in die Gesamtkalkulation der künftigen Wohneinheiten in der Hansestadt Lübeck eingegangen.

### **3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck**

Das „Stadtteilzentrum Buntekuh – Buntekuh Zentrum“ liegt ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Ebenfalls ca. 500 m vom Plangebiet entfernt befindet sich ein Sonderstandort mit überregionaler Bedeutung: Buntekuh – Herrenholz. Eine ausreichende Versorgung des Stadtteils und auch des Plangebietes ist somit gegeben.

### **3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Der am 04.03.2008 beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsflächen als Siedlungsgebiet dar. Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

Nördlich angrenzend wird der Grünzug Wiesental ausgewiesen. Der thematische Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck“ schlägt als Vorsorge- und Anpassungsmaßnahme den Erhalt des sauerstoffproduzierenden Frischluftentstehungsgebietes (Grünzug Wiesental) vor.

### **3.8 Lärmaktionsplan**

Der Buntekuhweg sowie die Moislinger Allee weisen ein hohes Verkehrsaufkommen auf und wurden daher als maßgebliche Emittenten in den Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck (gem. § 47d Abs. 7 BImSchG vom 20.12.2013) aufgenommen. Diese Straßen wurden im Jahr 2017 mit der aktualisierten strategischen Lärmkartierung gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie erneut erfasst. Folglich werden diese beiden Straßen auch im Jahr 2018/2019 in der Fortschreibung des Lärmaktionsplans als maßgebliche Emittenten aufgeführt sein. Für das Plangebiet sind somit lärmindernden städtebaulichen Maßnahmen sowie aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen eine erhöhte Beachtung zu schenken.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartieres am Pinassenweg geschaffen werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, hier eine angemessene Entwicklung des Wohnstandortes unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte zu ermöglichen. Die Entwicklungspotenziale der Brachfläche an Moislinger Allee, Pinassen- und Buntekuhweg sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes optimal genutzt werden.

Die geplante Wohnbebauung soll neben einer entsprechenden architektonischen Antwort auf die räumliche Situation im stark befahrenen Kreuzungsbereich der Ecke Moislinger Allee / Buntekuhweg den im Stadtteil vorhandenen Wohnungs-Mix in geeigneter Weise ergänzen. Dies gilt sowohl für die Mischung von Geschosswohnungsbau als auch für einen Anteil im verdichteten Einfamilienhausbau.

Das städtebauliche Konzept soll sich in die umgebende Bebauung einfügen. Zudem ist eine flächensparende Bauweise vorgesehen.

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche durch die Entwicklung als Wohngebiet,
- Umsetzung eines verkehrsberuhigten und durchgrünten Baukonzeptes für rund 135 zusätzliche Wohneinheiten (27 WE im Geschosswohnungsbau im WA 3, 34 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau im WA 2 und 74 Reihenhäuser in den WA 4 bis 8),
- sowohl gartenbezogenes Wohnen im Eigentum als auch Geschosswohnungsbau,
- vertragliche Sicherung, dass ein Mehrfamilienhaus als geförderter Wohnungsbau errichtet wird,
- Einbindung des neuen Wohngebiets durch Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Sicherung einer Fläche für eine Kindertagesstätte,
- Sicherung einer Multifunktionsfläche in der Quartiersmitte,
- Unterbringung von Bäumen und öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum,
- Sicherung eines Teils der vorhandenen Bäume und Gehölzgruppen.

#### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept (s. Plananhang 1) sieht eine straßenbegleitende Bebauung analog zur nachbarschaftlichen Struktur vor und schafft eine neue Raumkante entlang der Moislinger Allee / Buntekuhweg.

Im Plangebiet sind im Wesentlichen folgende Nutzungen geplant:

- Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes,
- Kindertagesstätte mit dazugehörigen Freiflächen,
- private Grünflächen,
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage,
- öffentliche Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen,
- Geh- und Radwege bzw. Gehwege innerhalb des Wohngebietes und
- Parkplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Plangebietes eine kleinteilig strukturierte Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten und einer damit verbundenen neuen inneren Erschließung vor. Eines der neu zu erstellenden Mehrfamilienhäuser wird für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgehalten; hierzu erfolgt eine vertragliche Sicherung über den städtebaulichen Vertrag. Die Reihenhausbauung adaptiert dabei die angrenzende Zeilenbebauung im Buntekuhweg. Die Reihenhausbauung wird drei Geschosse haben, wobei das oberste Geschoss wie ein Staffelgeschoss wirken soll. Der Geschosswohnungsbau wird mit vier Vollgeschossen bzw. vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss ausgebildet.

Für den südlichen Bereich wird vom Pinassenweg aus eine neue Eingangssituation geschaffen und die Erschließung der Wohngrundstücke als Ringstraße abgebildet. Die Planstraße wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt und dient den PKW sowie Rad- und Fußgängern in gleicher Weise. Ziel ist es, jedem Reihenshausgrundstück einen privaten Garten mit Stellplatz zuzuordnen, wobei für die Reihenhäuser im WA 4 sowie einige Reihenhäuser im WA 8 eine Sammelstellplatzanlage entlang der Planstraße zugeordnet wird. Auch bei den Geschosswohnungsbauten werden die benötigten Stellplätze teilweise in einer Sammelstellplatzanlage untergebracht. Die privaten Gärten, Terrassen und Balkone sind bei ungefähr der Hälfte der Reihenhäuser nach Süden und Westen ausgerichtet. Die andere Hälfte der Reihenhäuser befindet sich in der ersten Baureihe entlang der Moislinger Allee / Buntekuhweg, um hier den immissionsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Zentral im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung gliedert ein Grünzug das Wohngebiet und ermöglicht eine fußläufige Anbindung von der bestehenden Bushaltestelle an der Moislinger Allee nach Norden in Richtung Grünzug „Wiesental“.

Auf dem benachbarten Grundstück, welches derzeit noch gewerblich genutzt wird, können in Zukunft zwei parallele Zeilen entstehen. In den Zeilen sollen Wohnungen in verschiedenen Größen mit privaten Freiflächen (Terrassen und Balkone) in Südausrichtung entstehen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße werden die benötigten Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht.

Der bereits vorhandene Geschosswohnungsbau sowie der dazugehörige Garagenkomplex an der nördlichen Plangebietsgrenze werden bestandsgemäß in die Planung übernommen.

Angrenzend an den Pinassenweg soll eine Kindertagesstätte mit den entsprechend erforderlichen Freiflächen entstehen. Aufgrund der Grundstücksgröße wird die Kita zweigeschossig

geplant. Die Zuordnung der Kindertagesstätte am Pinassenweg ist verkehrsgünstig aus allen Richtungen zu erreichen.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 39.600 m <sup>2</sup>
davon:	
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>ca. 27.300 m<sup>2</sup></b>
- WA 1	ca. 7.090 m <sup>2</sup>
- WA 2	ca. 3.740 m <sup>2</sup>
- WA 3	ca. 2.770 m <sup>2</sup>
- WA 4	ca. 1.860 m <sup>2</sup>
- WA 5	ca. 2.550 m <sup>2</sup>
- WA 6	ca. 1.490 m <sup>2</sup>
- WA 7	ca. 3.980 m <sup>2</sup>
- WA 8	ca. 3.820 m <sup>2</sup>
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	
Kindertagesstätte	ca. 1.620 m <sup>2</sup>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	
Elektrizität	ca. 20 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 9.730 m<sup>2</sup></b>
Straßenverkehrsfläche (Buntekuhweg, Moislinger Allee, Pinassenweg)	ca. 6.240 m <sup>2</sup>
Besondere Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	ca. 3.430 m <sup>2</sup>
Besondere Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)	ca. 60 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	<b>ca. 920 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünfläche "Quartiersplatz"	ca. 430 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche "Parkanlage mit Spielplatz"	ca. 490 m <sup>2</sup>

## **5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung**

### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der angestrebten Entwicklung des Plangebietes als Wohnquartier werden sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Zielsetzung zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers werden die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie gewerbliche Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Im Eingangsbereich des geplanten Wohngebiets, direkt am Pinassenweg wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Bei Umsetzung der Planung wird es zu einer Zunahme der Bewohner im Stadtteil kommen; somit erhöht sich der Bedarf an Kindertagesplätzen. Vorgesehen ist die Errichtung einer Kindertagesstätte für vier Gruppen bzw. 60 – 80 Kinder. Dadurch soll überwiegend der Betreuungsbedarf aus dem Plangebiet abgedeckt werden.

### **5.2.2 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen**

Das Plangebiet ist Emissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt, welche im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berechnet wurden. Im Ergebnis werden für die geplante Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der innerstädtischen Situation ist ein wirksamer aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) zur Erreichung des Schutzziels aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Stattdessen kommt der Riegelbebauung entlang des Buntekuhweges und der Moisinger Allee eine bedeutende Rolle zur Abschirmung der nördlich angrenzenden Wohngebäude zu. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung können aufgrund der geplanten Bebauung in der ersten Reihe die Immissionsgrenzwerte an der lärmabgewandten Rückseite der Bebauung sowie in den übrigen Baureihen eingehalten werden.

Die Bebauung in der ersten Baureihe bewirkt eine schallabschirmende Riegelwirkung und stellt somit sicher, dass eine Wohnnutzung in den Teilgebieten WA 2 bis WA 6 ausgeübt werden kann. Die vorangehende Errichtung der dreigeschossigen Bebauung in der ersten Reihe zur Moisinger Allee bzw. zum Buntekuhweg wird mittels einer bedingten Festsetzung gesichert. Dabei wird bestimmt, dass auch Lärmschutzwände (an den Kopfenden der Reihenhäuserzeilen), wie auch die Lärmschutzwände an der Ostseite des Teilgebietes WA 8 und an der Nordseite des Teilgebietes WA 7 vollständig hergestellt werden müssen. Erst wenn diese Bebauung vollständig umgesetzt ist, dürfen die dahinter liegenden Gebäude in Nutzung genommen werden.

### **5.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die maximal zulässige Grundfläche je Baufenster begrenzt.

Mehrheitlich wird eine dreigeschossige Reihenhausbebauung vorgesehen; für den Bereich des Geschosswohnungsbaus eine Drei- bis Viergeschossigkeit (tlw. mit zusätzlichem Staffelgeschoss) festgesetzt.

Begründet in der Vielzahl der unterschiedlichen Gebäudelängen und -ausformungen je Teilgebiet, wird anstatt einer Grundflächenzahl eine max. Grundfläche je Baufeld festgesetzt. Die gesamte zulässige Grundfläche im Baugebiet beträgt 8730 m<sup>2</sup>, somit ist eine Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13 a BauGB (zulässige GR unter 20.000 m<sup>2</sup>) gegeben. Im WA 2 entsprechen die festgesetzten Grundflächen einer Grundflächenzahl von etwa 0,38. Im WA 5 und 6 hingegen ergeben sich Grundflächenzahlen von 0,44 und 0,48. In den Teilgebieten WA 3, 4, 7 und 8 wird jeweils bezogen auf das gesamte Teilgebiet die Obergrenze von 0,4 eingehalten.

Aufgrund der besonderen Struktur der Reihenhausbebauung und der innerstädtischen Lage wird für die Bebauung im WA 5 und WA 6 die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung von 0,4 in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO überschritten. Diese Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn anderweitig sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Hier wird vor allem der gewünschten innenstadtnahen, verdichteten Wohnform in Form von Reihenhausbebauung Rechnung getragen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf gewahrt, da eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet wird. Zudem sind die Grundstücke überwiegend von zwei Seiten zugänglich und es findet sich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen in dem Wohngebiet wider. Eine übermäßige Versiegelung des Bodens und eine damit einhergehende mangelnde Belüftung des Bodens oder eine Beeinträchtigung der Bodenfauna und -flora ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten sind auch bei Umsetzung der Planung gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung der Obergrenzen somit nicht zu erwarten.

Bei Inanspruchnahme der Überschreitung der Obergrenzen können ausgleichende Umstände vorliegen oder ausgleichende Maßnahmen getroffen werden. Als ausgleichender Umstand ist der an das Baugebiet angrenzende Grünzug Wiesental als große Erholungs- und Freizeitfläche zu nennen. Der Grünzug ist für die zukünftigen Bewohner als Naherholungsgebiet auf kurzem Weg zu erreichen und ist vor allem durch großzügige baumbestandene Wiesenflächen, Liegewiesen, Wasserflächen und Spielplätze gekennzeichnet. Darüber hinaus sind als ausgleichende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die zentrale Gemeinschaftsgrünfläche des Quartiersplatzes und die Berücksichtigung der Gehölze / Gehölzgruppen an den Randflächen des Plangebietes zu nennen. Weiterhin sind Außenwohnbereiche für die Reihenhäuser vorgesehen: Außenterrassen im Garten und Dachterrassen aufgrund des zurückgesetzten dritten Obergeschosses. Ergänzend sind Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen, des Quartiersplatzes wie auch direkt auf den Wohnbaugrundstücken vorgesehen. Hinzu kommen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: es ist eine extensive Dachbegrünung wie auch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplatzflächen geplant. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen wird eine Überschreitung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet für vertretbar gehalten.

Da im WA 2 eine Tiefgarage errichtet werden soll und das Maß der baulichen Nutzung allein über die festgesetzte Grundfläche nicht ausreichen würde, können hier zusätzlich 75 % der festgesetzten GR für die Tiefgarage in Anspruch genommen werden. Dies entspricht in der

Gesamtheit einem Versiegelungsgrad bzw. einer GRZ von ca. 0,67. Die Kompensation erfolgt auf diesem Baufeld durch eine Bedeckung der Tiefgaragen-Decke mit 40 cm Erdreich und einer gärtnerischen Gestaltung.

Um eine je nach Geschossigkeit und Bauweise geordnete Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb der einzelnen Teilgebiete sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen von 10,00 m für die Teilgebiete WA 2 und WA 4 bis WA 8 und 13,00 m für die Teilgebiete WA 1 und WA 3 (nördliches Baufenster) fest. Darüber hinaus wird für den südlichen Geschosswohnungsbau im Teilgebiet WA 3 eine Gebäudehöhe von 16,00 m festgesetzt, da hier noch ein zusätzliches Staffelgeschoss vorgesehen ist. Bezugspunkt ist die im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Geländeoberfläche.

#### **5.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherung einer Reihenhausbebauung im überwiegenden Bereich des Plangebietes wird eine am Baukonzept orientierte Baukörperfestsetzung vorgenommen. Die Baugrenzen ermöglichen eine Gebäudetiefe von 12 - 13 m. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden größere Tiefen von 16,50 m festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet lässt der Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3,00 m zu, da der geplante Umfang der Überschreitungen in Anzahl und Tiefe über das ansonsten übliche Maß hinausgeht. Die geplanten Reihenhäuser sind vor allem durch großzügige Außenterrassen gekennzeichnet, die den modernen Wohnstandards entsprechen.

Im Teilbereich des WA 4 wird das westliche Baufenster mit einem verringerten Abstand zur Verkehrsfläche festgesetzt, als es für den Nachweis der Abstandsflächen auf dem eigenen Baugrundstück erforderlich wäre. Das begründet sich in dem Grundstückszuschnitt und der damit verbundenen Führung der Erschließungsstraße. Die Errichtung des westlichen Baukörpers im WA 4 ist mit dem Nachweis der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf den öffentlichen Verkehrsflächen verbunden. Die Abstandsflächen nach § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein überschreiten nicht die Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche. Auswirkungen oder Konsequenzen auf die Verkehrsfläche entstehen dadurch nicht.

#### **5.2.5 Bauweise**

Die geplanten Reihenhäuserzeilen sind jeweils kürzer als 50 m, daher ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Der Geschosswohnungsbau in WA 1 und WA 2 kann zwar 50 m überschreiten, trotzdem wird keine abweichende Bauweise festgesetzt, da sowohl die Baugrenzen ausgeschöpft werden könnten als auch eine offene Bauweise möglich ist.

#### **5.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Um eine angemessene Entwicklung der Wohneinheiten für das Plangebiet zu gewährleisten, wird die Anzahl der Wohneinheiten für die geplanten Reihenhäuser in den Teilgebieten WA 4 bis WA 8 auf eine Wohneinheit je Reihenhausscheibe begrenzt.

#### **5.2.7 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Die privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

Für den Bereich der Reihenhausbebauung (außer im WA 2) ist nur die Errichtung von offenen Stellplätzen in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit wird verhindert, dass das Straßenbild durch Garagen und Carports geprägt wird. Ziel ist es, den Gartenbereich von hochbaulichen Anlagen möglichst frei zu halten. Abweichend davon wird für die Bebauung im Teilgebiet WA 2 eine Tiefgarage vorgesehen.

Garagen sind in den Teilgebieten WA 1, WA 7 und WA 8 innerhalb der umgrenzten Flächen für Garagen zulässig. Im Teilgebiet WA 7 und 8 liegen diese seitlich an die Gebäudezeilen anschließend und dienen gleichsam dem Lärmschutz. Außerdem wird bestandsgemäß der im Teilgebiet WA 1 gelegene Garagenhof abgesichert. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) ist hingegen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Für den Geschosswohnungsbau im Teilgebiet des WA 3 wird eine Sammelstellplatzanlage zwischen den Wohnhäusern geplant. Von den 26 geplanten privaten Stellplätzen im WA 3 werden 11 in einer Sammelstellplatzanlage untergebracht. Die übrigen Stellplätze werden entlang der Ringerschließung als Senkrechtstellplätze vorgesehen.

Die Stellplätze im Teilbereich des WA 4 werden im Bereich der Straßenverkehrsfläche angeordnet.

Öffentliche Parkplätze werden innerhalb der Straßenverkehrsfläche direkt im Zufahrtsbereich vom Pinassenweg kommend sowie im nördlichen Bereich der zusätzlichen Ausfahrt zum Buntekuhweg vorgesehen. Zudem werden einzelne öffentliche Parkplätze entlang der südlichen Straßenverkehrsfläche angeordnet. Insgesamt können 19 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt werden.

Die Fahrradabstellplätze sollen gemäß Festsetzung für den Geschosswohnungsbau mittels Fahrradabstellräumen im Haus realisiert werden. Der ADFC hat folgende Empfehlungen für Fahrradabstellplätze herausgegeben:

- Ebenerdig, über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne erreichbar.
- Selbstschließende Türen sind nur mit zeitlicher Verzögerung zulässig.
- Ausreichende Beleuchtung über einen Bewegungsmelder. Es wird empfohlen auch Abstellflächen für Lastenräder und Fahrradanhänger vorzusehen.
- Fahrradabstellplätze für BesucherInnen sollen möglichst in der Nähe der Hauseingänge errichtet werden.

Auf den Reihenhausgrundstücken können die Fahrräder bspw. in einem Schuppen oder an einem Bügel vor dem Haus untergebracht werden.

## **5.2.8 Nebenanlagen**

Bei den Reihenhäusern ist die Errichtung eines Gartenschuppens je Wohngrundstück vorgesehen. In den Gartenbereichen werden die Flächen, in denen die Errichtung von Schuppen zulässig ist, festgesetzt, um eine einheitliche Verortung zu gewährleisten.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Das Grundstück des ehemaligen Pinassenhochhauses wird künftig durch eine Ringstraße erschlossen. Die Planstraße wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt und dient dem PKW-

Verkehr sowie Rad- und Fußgängern in gleicher Weise. Durch eine besondere Gestaltung des Straßenraumes kann ein niedriges Fahrtempo erreicht werden, z.B. durch alternierende Parkstände, Baumpflanzungen, Aufpflasterungen, Farbwechsel in den Belägen. Die Detaillierung und Verortung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Anhang 2 zur Begründung zeigt ein mögliches Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes dargestellt.

Die Kita-Fläche soll von der Planstraße unabhängig über den Pinassenweg erschlossen werden, sodass der Zugang zum Kita-Grundstück von Osten aus über die Bestandsstraße erfolgt.

Eine Verkehrsuntersuchung hat sich mit der Kreuzung Pinassenweg/Moislinger Allee beschäftigt. Es wurde untersucht, ob die Kreuzung ausreichend leistungsfähig ist, um den Mehrverkehr, der durch die neue Bebauung entsteht, abwickeln zu können. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Kreuzung voraussichtlich ausreichend leistungsfähig ist; sollte sich jedoch nach Entwicklung und Bezug des Baugebietes herausstellen, dass eine Koordination der Verkehre notwendig wird, so kann nachträglich eine Lichtsignalanlage gebaut werden. Es wird vertraglich vereinbart, dass die notwendigen technischen Vorrichtungen für eine Ampelanlage im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch den Vorhabenträger bereitgestellt werden.

Zusätzlich zur Anbindung an den Pinassenweg erfolgt eine Ausfahrt zum Buntekuhweg, wobei diese nur Rechtsabbiegen in den Buntekuhweg ermöglicht, da der Verkehrsfluss im Buntekuhweg Linksabbiegen nicht zulässt. Grundsätzlich soll nur die Ausfahrt aus dem Wohngebiet heraus auf den Buntekuhweg ermöglicht werden. Das Linkseinbiegen vom Buntekuhweg in die Planstraße ist regulär nicht vorgesehen und kann durch eine entsprechende Beschilderung verhindert werden. Die Anbindung soll jedoch als Notaus- und -zufahrt fungieren, sodass gegebenenfalls im Rahmen von Bauarbeiten, Straßensperrungen o.ä. auf diese ausgewichen werden kann.

### **5.3.2 Gehrechte**

Zur Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung des Wohngebietes wird ein Gehrecht ausgehend von der Moislinger Allee über die Grünfläche, weiter über das Teilgebiet WA 2 bis hin zum Pinassenweg festgesetzt. Auf der öffentlichen Grünfläche ist der Wegeverlauf als Kennzeichnung ohne Normcharakter eingetragen, da auf einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage kein Gehrecht für die Allgemeinheit eingetragen werden muss. Dahingegen wird für die gesamte nördliche, private Gemeinschaftsgrünfläche ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt; jedoch soll nur der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich als befestigter Weg angelegt werden. Hierbei gilt zu beachten, dass Wegflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Insbesondere bei diesem zentralen Hauptweg sind die verschiedenen Abschnitte in Gestaltung und Breite aufeinander abzustimmen.

Die Fortführung des Weges über das Teilgebiet WA 2 erfolgt erst im Zuge einer Neubebauung dieses Grundstückes. Obwohl der Weg über eine private Fläche geführt wird, wird diese Festsetzung als zumutbar für den Eigentümer betrachtet und stellt eine Gleichbehandlung mit dem Vorhabenträger des südlichen Baugebietes dar.

Darüber hinaus werden kleinere fußläufige Verbindungen zwischen der geplanten Reihenhausbauung über ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

### 5.4.1 Energieversorgung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das südliche Baugebiet über ein Blockheizkraftwerk mit Wärme zu versorgen. Der Bebauungsplan setzt daher eine überbaubare Fläche für ein Blockheizkraftwerk (BHKW) im Baufenster des Teilbereiches WA 6 fest.

Zudem wird eine Versorgungsfläche für Elektrizität im Bereich der Verkehrsfläche der Moislinger Allee festgesetzt. Dabei handelt sich um eine bestehende Anlage der Netz Lübeck. Der Anschluss des Plangebietes an das Stromnetz erfolgt innerhalb des geplanten Fußweges zwischen den beiden Reihenhauszeilen im WA 8. Zu Sicherung wird hier zusätzlich ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

### 5.4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

#### Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung kann im Freigefälle über den bestehenden Anschluss im Pinassenweg erfolgen. Durch die zusätzliche Einleitung von Schmutzwasser aus dem Plangebiet kommt es zu einem höheren Mischwasserabschlag unterhalb des bereits getrennten Einzugsgebietes (RÜ Neue Hafestraße). Durch die Ableitung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers darf es aufgrund von Rückstauwirkungen zu keiner Verschlechterung der Gewässerqualität der Trave kommen. Insgesamt wird von einer Reduzierung der Abwassermengen ausgegangen, da im ehemaligen Pinassenhochhaus deutlich mehr Wohneinheiten bestanden als nun geplant werden.

#### Regenwasser

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung durch ein Ingenieurbüro wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse zu Stauwasserbildung führen würde. Darüber hinaus stehen aufgrund der geplanten Bebauungsdichte keine ausreichenden Flächen für eine zentrale Versickerung innerhalb des geplanten Wohngebiets zur Verfügung. Somit ist von einer gänzlichen Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet abzusehen.

Für das anfallende Oberflächenwasser der WA 3 – 8 und der Gemeinbedarfsfläche werden zwei Rückhaltungen mittels Stauraumkanälen vorgesehen, bevor die Anschlüsse an das bestehende Regenwassernetz hergestellt werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers ist auf eine Menge von 37,6 l/s\*ha zu drosseln. Unmittelbar an den Grenzen des Plangebietes werden Drosseleinrichtungen zur Einhaltung der erlaubten Einleitmengen in den Regenwasserkanal eingebaut. Der westliche Teilbereich entwässert in einen neu herzustellenden Kontrollschacht im Buntekuhweg und der östliche Teilbereich in einen neuen Kontrollschacht im Pinassenweg.

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten. Das auf den privaten Terrassen, Wegeflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickern, teilweise begünstigt durch wasserdurchlässige Oberflächenbeläge. Das sonstige anfallende Regenwasser auf den privaten Baugrundstücken soll ebenfalls in die Stauraumkanäle in den Straßenraum eingeleitet werden.

Da die Wohngebäude als Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) geplant sind, erhält jedes Reihenhauszeilen- und Mehrfamilienhausgrundstück nur einen Regenwasseranschluss. Die Teilbereiche WA 1 und WA 2 sind derzeit schon direkt an den Pinassenweg angeschlossen und entwässern in den im Norden liegenden Pinassenteich, welcher sich als naturnahes Regenrückhaltebecken darstellt.

### **5.4.3 Löschwasserversorgung**

Für die geplante Bebauung ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Beurteilung erfolgt gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W405, Februar 2008, (DVGW Regelwerk) Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Ein Löschwassergrundsatz von 96m<sup>3</sup> / h über zwei Stunden ist möglich und kann dem Trinkwassernetz entnommen werden.

## **5.5 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.5.1 Grünflächen**

Die Planung für das Grundstück des ehemaligen Pinassenhochhauses umfasst einen mittigen Grünzug, der durch die nördliche Planstraße in zwei Teilbereiche gegliedert wird. Die Freiflächen werden im Norden als private und im Süden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie sollen als Aufenthalts- und Spielflächen dienen sowie eine Wegeverbindung zwischen dem Buntekuhweg und dem Pinassenweg herstellen und damit das südliche und nördliche Baugebiet vernetzen.

### **5.5.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Der Großteil der Einzelbäume im Bereich der Brachfläche kann nicht erhalten werden, da sie der geplanten flächensparenden Bebauung entgegenstehen. In der Abwägung zum Baumerhalt wird dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum der Vorzug gegeben. Vor allem im südlichen Bereich entlang der Moislinger Allee ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine lange Riegelbebauung nah an der Straße vorgesehen.

Daher müssen insgesamt 84 der vorhandenen Bäume, inklusive neun Gehölzgruppen (davon zwei Gehölzgruppen nur teilweise) entfernt werden. Die zu erhaltenden Bäume werden durch eine entsprechende Festsetzung von Einzelbäumen im Kreuzungsbereich Moislinger Allee / Pinassenweg sowie entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenze des südlichen Baugebietes gesichert. Dabei handelt es sich zum Teil um relativ große Bäume mit einem Kronendurchmesser von bis zu 12 m.

Die Planung sieht vor, den entfallenen Baumbestand durch Neuanpflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen soweit möglich innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Gemäß gutachterlicher Baumbilanzierung sind 109 Ersatzbäume zu pflanzen. Es werden Festsetzungen getroffen, die eine konkrete Anzahl an Einzelbaumanpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen, der Grünflächen sowie auf den privaten Wohnbaugrundstücken festlegen. Die Qualität, Anzahl und Standorte der Neupflanzungen werden textlich wie auch teilweise zeichnerisch festgesetzt, dabei wird zwischen großkronigen und kleinkronigen Bäumen differenziert. Im Anhang zu den textlichen Festsetzungen finden sich Pflanzlisten mit einer Artenauswahl für Baumpflanzungen. Somit sind aufgrund der Festsetzungen im Plangebiet insgesamt 67 Bäume neu zu pflanzen, wovon aufgrund eingeschränkter Standortqua-

litäten allerdings nur 40 Bäume als Ersatzbäume gezählt werden; die übrigen Bäume im Plangebiet dienen der gärtnerischen Gestaltung. Die Neupflanzung innerhalb des Plangebietes teilen sich wie folgt auf:

- 15 Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- 4 Bäume auf dem Quartiersplatz (öffentliche Grünfläche)
- 8 Bäume auf den privaten Grünflächen
- 37 Bäume innerhalb der WA-Flächen
- 3 Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen auf den WA-Flächen (Begrünung der Stellplatzanlagen im Plangebiet)

Die Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen werden über den Erschließungsvertrag abgesichert. Die Baumpflanzungen auf Privatflächen werden vom Vorhabenträger vorgenommen und mittels städtebaulichen Vertrags gesichert. Hierbei wird eine Regelung aufgenommen, dass der Vorhabenträger die Erwerber verpflichtet, die Pflanzungen zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Weitere 69 Bäume werden durch eine Ersatzzahlung abgelöst. Die Hansestadt Lübeck wird kurzfristig die Baumpflanzungen auf städtischen Flächen veranlassen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen zur Begrünung des Wohnquartieres vorgesehen. Zur Einfriedung der privaten Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, zu den Grünflächen in der Quartiersmitte sowie den Quartierswegen sind Laubholzhecken zu pflanzen. Diese sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Diese Größe garantiert eine ausreichende Abschirmung der privaten Grundstücke, ist jedoch gleichzeitig niedrig genug, um weiterhin eine soziale Kontrolle zu ermöglichen. Im Einmündungsbereich von Straßen dürfen die Hecken bzw. jegliche Bepflanzungen jedoch nur maximal 0,80 m hoch sein, damit die Sichtverhältnisse nicht zu stark eingeschränkt werden. Die für die Heckenpflanzung zulässigen Pflanzen sind im Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgelistet. Stellplatzanlagen sind an drei Außenkanten mit Hecken einzufassen, um eine ausreichende Eingrünung aber auch Abgrenzung gegenüber Grünflächen und Gehwegen zu erzielen. Es werden konkrete Regelungen zu Einfriedungen durch Hecken getroffen, um gestalterischen Missständen vorzubeugen und eine weitestgehend einheitliche städtebauliche Gestaltung zu erreichen. Aus den gleichen Gründen werden auch Festsetzungen zur Eingrünung von Abfallbehältern getroffen.

Eine weitere Neuanpflanzung stellt die umgebende Heckenanpflanzung entlang der südlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes dar. Diese ist zeichnerisch festgesetzt und soll eine eindeutige Abgrenzung zwischen den privaten Wohngrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum erzeugen.

Die Tiefgarage im Teilgebiet WA 2 soll eine vegetationsfähige Überdeckung und damit Begrünung erhalten, um trotz Unterbauung ein grünes Wohnambiente zu schaffen. Der dort vorhandene Baumbestand im westlichen und nördlichen Bereich wird berücksichtigt und durch eine entsprechende Erhaltungsbindung abgesichert.

## **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Es ist vorgesehen die Dächer der Wohngebäude, der Kita sowie der Garagen als Gründach auszuführen. Die Planung sieht vor, dass die Hauptgebäude und die Garagen mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen sind. Durch die qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von min-

destens 0,5 erreicht werden. Dadurch werden positive Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, wie Luftbefeuchtung durch langsam verdunstendes Wasser, Staubfilterung, Lüfterneuerung und Strahlungsschutz durch Pflanzen.

Vor dem Hintergrund eines möglichst geringen Versiegelungsgrades sind die Zuwegungen wie auch die Stellplätze und Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Um die natürliche Grundwasserneubildung im allgemeinen Wohngebiet möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll anfallendes Niederschlagswasser auf Terrassen- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen auf den Baugrundstücken versickert werden. Dies gilt nicht für das WA 2 aufgrund der dortigen Tiefgarage.

Für die geplante Fällung von Bäumen sowie den geplanten Gebäudeabriss im WA 2 werden verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) festgesetzt, da das ehemalige Einzelhandelsgebäude sowie ein Baum als potenzielle Fledermausquartiere eingestuft werden. Bei Fällung des Baumes Nr. 30 (s. Nebenzeichnung 1) sind zwei künstliche Fledermauskästen im Plangebiet oder im näheren Umfeld anzubringen. Eine ähnliche Maßnahme wird für den geplanten Gebäudeabriss vorgesehen. Negative Auswirkungen auf potenzielle Fledermäuse innerhalb des Plangebietes sollen dadurch vermieden werden.

## 5.7 Schallschutzmaßnahmen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Gewerbe-, Sport- und Verkehrslärm erstellt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 22.04.00 will die Hansestadt Lübeck die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung schaffen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens dargestellt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm, Sportlärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt. Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Die Orientierungswerte der Din 18005 stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Konkreter wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 in diesem Zusammenhang ausgeführt: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen (insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms kann man hilfsweise als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) heranziehen, welche Grundlage bei der Neuplanung von Straßen ist. Hierbei werden für diverse Nutzungsarten höhere Immissionswerte zugelassen, bspw. in allgemeinen Wohngebieten statt 55 dB(A) tags 59 dB(A) und statt 45

dB(A) nachts 49 dB(A). Es wird also von einer höheren Lärmverträglichkeit derselben Nutzungsart ausgegangen. Die 16. BImSchV ist insoweit rechtlich nicht strittig.

Die DIN 18005, Teil 1, verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, sodass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden. Für die Beurteilung des Sportlärms verweist die DIN 18005, Teil 1 auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

### **5.7.1 Gewerbelärm**

Das Plangebiet ist potenziell durch die Geräuschimmissionen der östlich anliegenden gewerblich nutzbaren Flächen belastet. Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation innerhalb des Plangeltungsbereichs wurden die Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts ermittelt. Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen von den im B-Plan 22.02.03. festgesetzten gewerblichen Flächen östlich des Plangeltungsbereichs erfolgt über den Ansatz von flächenbezogenen Schalleistungspegeln  $L_w$  (bezogen auf eine Grundfläche von 1 m<sup>2</sup>, Quellhöhe 1,0 m über Gelände). Es wurde ein Ansatz abgeleitet, der mit den derzeitigen ausgewiesenen Wohnbauflächen des Bebauungsplans 22.02.03 verträglich ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts innerhalb des Plangeltungsbereichs eingehalten werden. Weiterhin ist festzustellen, dass durch die erneute Ausweisung als allgemeines Wohngebiet keine zusätzlichen Beschränkungen für das Gewerbegebiet entstehen, da dieses bereits durch die derzeitig festgesetzte Ausweisung als allgemeines Wohngebiet beschränkt ist.

### **5.7.2 Sportlärm**

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen aus Sportlärm wurden die Rasenplätze, das zukünftige Beachvolleyballfeld des SC Buntekuh e.V. und die zugehörige Stellplatzanlage (ca. 60 Stellplätze) berücksichtigt. Darüber hinaus werden die nordöstlich des Plangebiets gelegene Skateranlage und der Bolzplatz in der Berechnung berücksichtigt. Die Nutzungsansätze basieren auf der Betriebsbeschreibung des SC Buntekuh e.V. Im Nachtzeitraum sowie innerhalb der morgendlichen Ruhezeit tags finden keine Nutzungen der Sportanlagen statt.

Es zeigt sich, dass der geltende Immissionsrichtwert tags innerhalb der mittäglichen und abendlichen Ruhezeiten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) fast überall eingehalten wird. Der geltende Immissionsrichtwert tags außerhalb der Ruhezeiten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird ab einem Abstand von bis zu 27 m gemessen von der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze eingehalten. Entlang der den Sportanlagen zugewandten Gebäudefassade der 4-geschossigen Bestandsbebauung im Norden des Plangeltungsbereichs wird der Immissionsrichtwert tags außerhalb der Ruhezeiten teilweise überschritten, allerdings liegen die Überschreitungen im Rahmen des Altanlagenbonus und sind somit zulässig.

Sollte in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich eine neue Bebauung errichtet werden, ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies kann durch Grundrissgestaltung (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandten Seiten) und / oder durch schalldämmte Lüftungen planerisch umgesetzt werden.

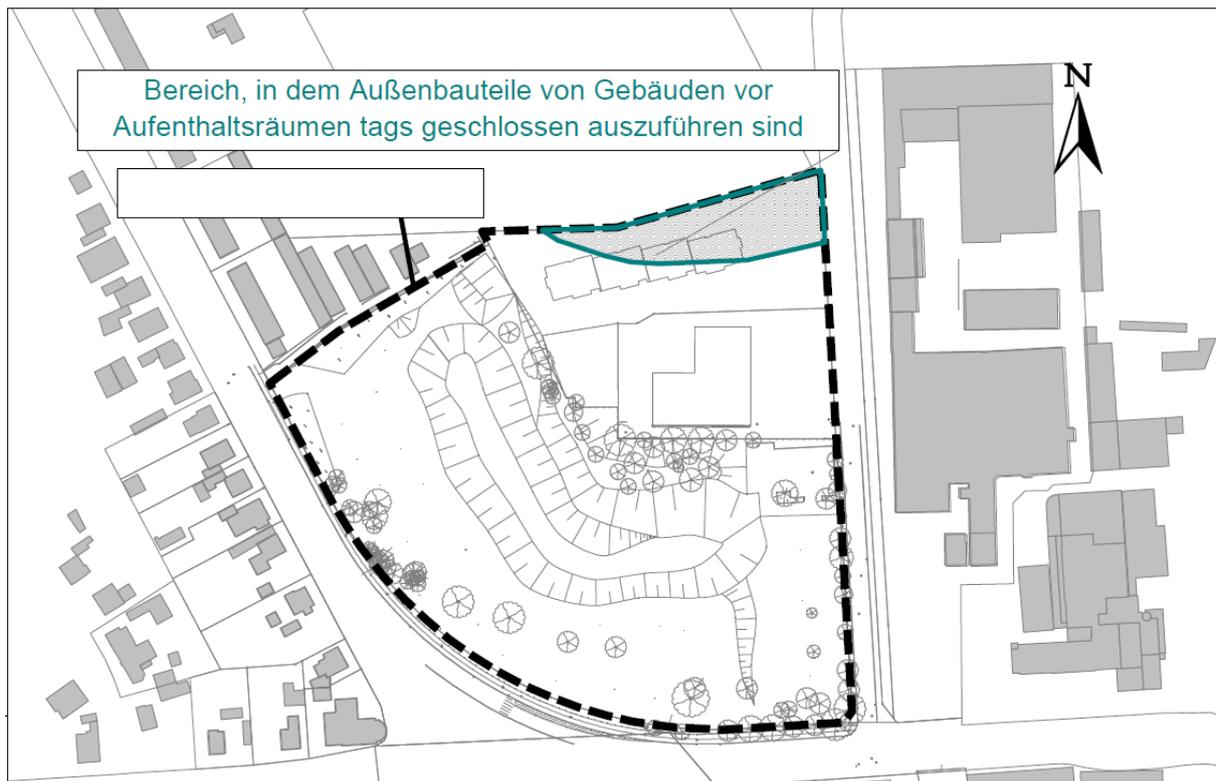


Abbildung 2: Lage des Bereiches, in dem Außenbauteile von Gebäuden vor Aufenthaltsräumen tags geschlossen auszuführen sind (s. Sportlärm)

### 5.7.3 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus dem Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quellen wurden die Straßen Buntekuhweg, Moislinger Allee, Moislinger Baum und Hamburger Straße sowie die DB-Strecke Hamburg – Lübeck berücksichtigt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

Die Straßenverkehrsbelastungen und die Schwerverkehrsanteile (Kfz mit mehr als 3,5 t zulässigem Gesamtgewicht, SV) basieren auf Daten der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2011 und wurden auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet. Die Verkehrsbelastungen für den DB-Schienenverkehr wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn – Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt. Für den Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr wurden die Belastungen anhand aktueller Fachliteratur abgeschätzt. Insgesamt ist festzustellen, dass sich aus dem Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Im gesamten Plangeltungsbereich wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird in einem Abstand von bis zu 120 m senkrecht zur Straßenmitte der Moislinger Allee bzw. des Buntekuhweges überschritten, der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags wird innerhalb eines schmalen Bereiches entlang der Moislinger Allee bis zu einem Abstand von etwa 17 m orthogonal zur Straßenmitte, sowie in einem schmalen Bereich entlang des Buntekuhweges bis zu einem Abstand von etwa 20 m ortho-

gonal zur Straßenmitte überschritten. Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts wird bis zu einem Abstand von etwa 29 m orthogonal zur Straßenmitte entlang der nächstgelegenen Straßen überschritten.

Aufgrund der innerstädtischen Situation ist ein wirksamer aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand oder – wand) zur Erreichung des Schutzziels aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Unter Berücksichtigung der ersten Baureihe (WA 7 und WA 8) ergeben sich in den rückwärtigen Baufeldern Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A), dabei wurden die Reihenhäuser mit einer Gebäudehöhe von 9 m, die Lärmschutzwände am Nordende und an der Ostseite mit einer Höhe von 2,5 m und die Lärmschutzwände zwischen den Reihenhäusern im Süden und Westen mit einer Höhe von 3,5 m berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) unter Berücksichtigung der ersten Baureihen in den Gebieten WA 7 und WA 8. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 3 (Nebenzeichnung 3) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in Abbildung 4 (Nebenzeichnung 4) für schutzbedürftige Räume, dargestellt. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $> 70$  dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist. Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.



Abbildung 3: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



Abbildung 4: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Ebenerdige Außenwohnbereiche sind in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 auf den den Straßen Moislinger Allee, Buntekuhweg und Pinassenweg zugewandten Fassadenseiten nicht zulässig (s. Abb. 5). Hier können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden. Wintergärten als umschlossene ebenerdige Außenwohnbereiche können zudem aufgrund des geringen Abstandes zu den genannten Straßen nicht errichtet werden.

Aufgrund des hohen Lärmeintrages sind in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 Außenwohnbereiche in Obergeschossen (Loggien und Dachterrassen) an den straßenzugewandten Fassadenseite nur als geschlossene Außenwohnbereiche zulässig. Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Fassadenseiten offene Außenwohnbereiche in den Obergeschossen zugelassen werden, wenn (wie bei den Reihenhäusern vorgesehen) die betreffenden Wohnungen zugleich über ebenerdige Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten, als ruhigen Gebäudeseite verfügen. Somit ist mind. ein ruhiger Außenwohnbereich je Wohnung vorgesehen.

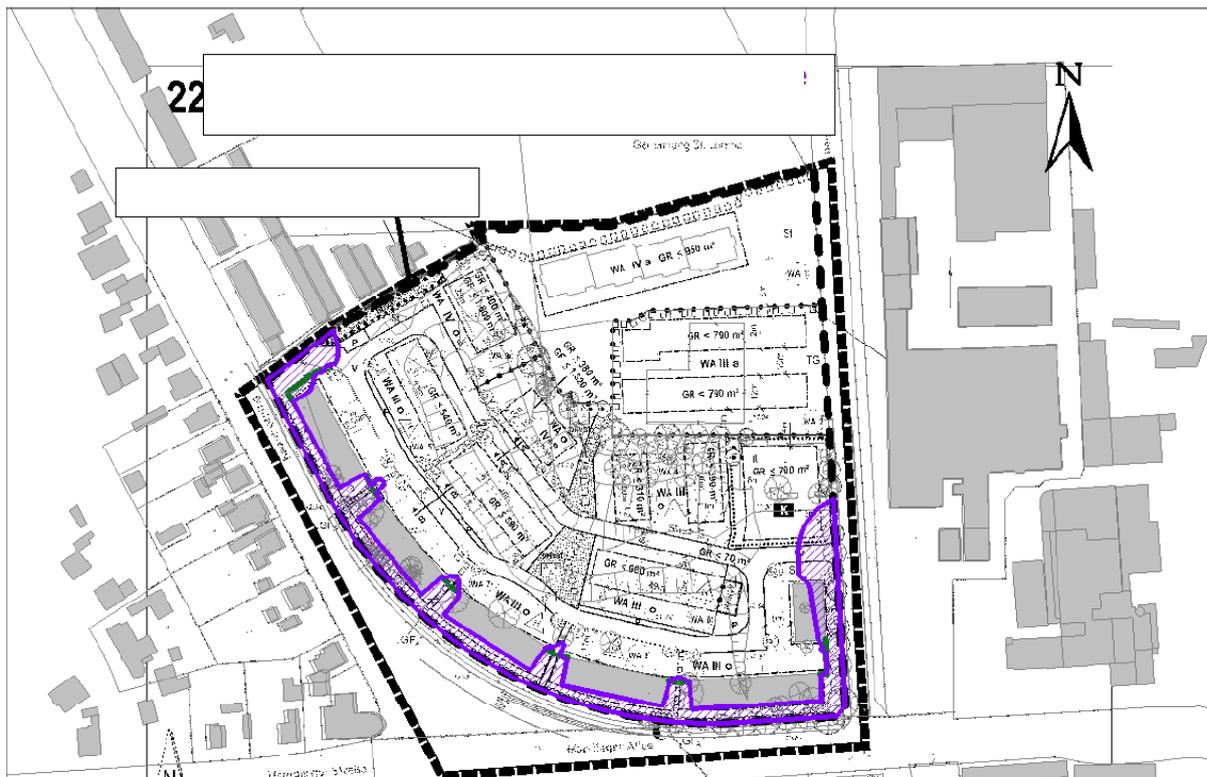


Abbildung 5: Darstellung des Bereiches, in dem ebenerdigen Außenwohnbereiche unzulässig sind

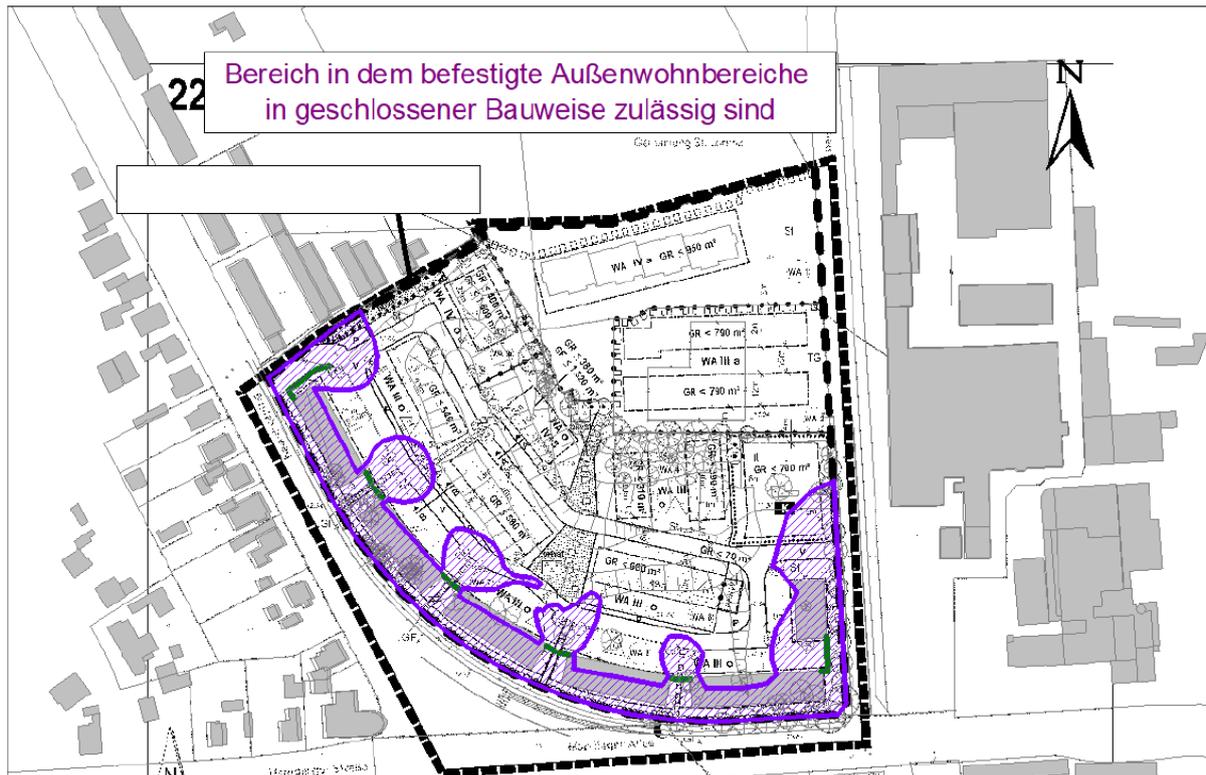


Abbildung 6: Darstellung der geschlossenen auszuführenden Außenwohnbereiche in den Obergeschossen

Es bleibt festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht im gesamten Plangebiet eingehalten werden können, was bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, häufiger der Fall ist. Im Rahmen der Abwägung kann von den Orientierungswerten abgewichen werden, wenn andere Belange überwiegen und ein Ausgleich der negativen Auswirkungen geschaffen werden kann. Die Überschreitung der Orientierungswerte wird bei diesem Planvorhaben als verträglich angesehen, weil es sich in erster Linie um eine Wiederbebauung in einem Bestandsquartier handelt und damit den landesplanerischen Innenentwicklungszielen Rechnung getragen wird. Dringendes Planungsziel ist, Wohnraum zu schaffen auch wenn dabei eine Überschreitung der Lärm-Orientierungswerte der DIN 18005-1 erfolgen muss. Aufgrund der geplanten baulichen und technischen Möglichkeiten zur Minderung der schädlichen Auswirkungen, kann die Überschreitung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Unter Berücksichtigung der gemäß bedingter Festsetzung vorgesehenen Riegelbebauung entlang des Buntekuhweges und der Moislinger Allee kann auf der lärmabgewandten Rückseite der ersten Baureihe und in den übrigen Baureihen der Immissionsgrenzwert eingehalten werden. Somit werden durch die geplante Bebauung rückwärtige Flächen derselben Grundstücke und gegebenenfalls weitere Grundstücke wirksam abgeschirmt. Es ist dadurch vertretbar, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen. Ausgleichend können auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden.

Die Anforderungen an den Schallschutz werden somit erfüllt, wobei eine optimale Ausführung in einer geschlossenen Bebauung entlang der Moislinger Allee und des Buntekuhweges zu erwarten wäre. Die Ausführung der Riegelbebauung im Süden als geschlossener, langgezogener Baukörper widerspricht allerdings den städtebaulichen Zielsetzungen. Das Quartier soll sich zur Straße als offenes Wohngebiet mit entsprechenden Durchwegungen und Gliederungen präsentieren und somit die Nachbarschaft mit einbeziehen. Eine Gliederung in

Abschnitten ist somit ausdrücklich gewünscht und ist mit den getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Schallschutzes vereinbar.

Der durch die Wegeöffnungen verursachte Eintrag von Straßenlärm wird minimiert, indem 3,50 m hohe Schallschutzwände zwischen der Bebauung und den Wegen errichtet werden.

## **5.8 Baugestalterische Festsetzungen**

Im Hinblick auf ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein.

### Fassadenmaterialien

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen, hellgrauen oder im roten Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Ziel der Festsetzung ist eine ortsbildtypische, reduzierte Farbgestaltung der Fassaden, um einen harmonischen Siedlungscharakter zu erzeugen.

### Balkone

Zur Sicherstellung einer kompakten Gebäudekubatur werden die Ausmaße von Balkonen reglementiert. So sind Balkone nur bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Außerdem sollen Balkone nicht die gesamte Gebäudeseite bedecken, daher wird festgesetzt, dass diese maximal 50 % der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen dürfen. Zugleich müssen Balkone einen Abstand von mind. 1,50 m zur Gebäudekante wahren.

### Dachneigung

Es wird eine Festsetzung getroffen, nach der die Dächer der Hauptgebäude entsprechend dem Bebauungskonzept nur als Flachdach oder flach geneigtes Dach ausgeführt werden dürfen. Das trifft auch auf die geplanten Garagen im WA 7 und 8 zu. Diese Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung, dass Dächer von Hauptanlagen und Garagen zu begrünen sind.

### Sockelhöhe

Zudem wird eine Regelung zur Sockelhöhe getroffen. Dadurch sollen zum einen unverhältnismäßige Höhenversprünge zwischen Bebauung und Erschließungsstraße ausgeschlossen werden. Zum anderen wird damit ein zusätzlicher Retentionsraum bei Niederschlag geschaffen.

Bezugspunkt ist zum einen die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, zum anderen die angrenzende Erschließungsfläche vor der Eingangstür. Dabei kann sowohl der nächstgelegene Gehweg (öffentlich oder privat) als auch die nächstgelegene Straße bzw. Mischverkehrsfläche als Bezugspunkt genutzt werden.

Da unter Berücksichtigung der Rückstauenebene ggf. nicht alle Fälle abgedeckt werden können, wird eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung des festgesetzten Maßes formuliert. Bedingung hierfür ist, dass das Gelände im Vorgartenbereich so modelliert wird, dass die

Sockelhöhe am Haus, also mit Bezugspunkt auf das angrenzende Gelände, 30 cm nicht übersteigt.

### Terrassen

Die Festsetzung zu den Terrassen hat zum Zweck, sogenannte „schwebende“ Terrassen, die deutlich aus dem Gelände herausragen, zu unterbinden. Ist der Unterschied zwischen Terrasse und angrenzender Straßenverkehrsfläche zu groß für einen ebenen Übergang, so sind die Gartenbereiche mit entsprechenden Geländemodellierungen und Stützmauern zu gestalten (s. nachstehend). Mithilfe der Kombination dieser drei Festsetzungen können Höhenunterschiede zwischen Straßenniveau und Oberkante Fertigfußboden bis zu 1,10 m aufgefangen werden.

### Stützmauern

Diese Festsetzung dient dem Überbrücken von Höhenunterschieden zwischen Gartenbereich und Straßenverkehrsfläche. Dabei wird eine Mauerhöhe von 40 cm als städtebaulich verträglich für den öffentlichen Raum und zugleich als nutzbare, aber nicht erdrückende Mauerhöhe für den privaten Gartenbereich angesehen. Im Vorgartenbereich werden Stützmauern jedoch ausgeschlossen.

### Geländemodellierungen

Aufgrund des abfallenden Geländes werden können Geländemodellierungen notwendig werden, um die Flächen optimal zu nutzen und sanfte Übergänge zu schaffen. Daher wird festgesetzt, dass Geländemodellierungen bis zu 3 % Steigung oder Gefälle zulässig sind.

### Staffelgeschosse

Für die Teilgebiete WA 2 sowie WA 4 bis 8 wird zudem eine Festsetzung getroffen, nach der das oberste Geschoss als Staffelgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auszuformen ist. Für das Teilgebiet WA 3 wird darüber hinaus eine Festsetzung getroffen, nach der oberhalb des zulässigen vierten Vollgeschosses noch ein Staffelgeschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ zugelassen werden kann, wenn es entsprechend der Festsetzung an mindestens drei Seiten zurückspringt und auch in der Grundfläche entsprechend eines Nicht-Vollgeschosses verringert wird.

### Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände in den Teilgebieten WA 7 und 8 sollen beidseitig mit Rankpflanzen bepflanzt werden. Dadurch sollen sich die Lärmschutzwände in das Wohngebiet einfügen und optisch in den Hintergrund treten. Im Anhang zu den textlichen Festsetzungen findet sich die Pflanzliste c) mit einer Artenauswahl für geeignete Kletterpflanzen.

Die Anpflanzung wird der Vorhabenträger vor Übergabe der Grundstücke vornehmen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **5.9 Hinweise**

### Einsichtnahme in die DIN 4109

Es wird auf die Einsichtnahmemöglichkeit in die DIN-Vorschriften, auf welche der Bebauungsplan 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – Bezug nimmt, verwiesen, um die diesbezüglichen formalen rechtlichen Anforderungen zu beachten.

### Bodenmanagement

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß Boden- und Altlastenkataster Teilbereiche, für die potenziell altlastverdächtige, gewerbliche Altnutzungen verzeichnet sind (sog. Prüflisten bzw. P1-Fälle im Altlasten-Prüfverzeichnis). Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts befand sich auf der Fläche des Plangebietes eine großflächige Ziegelei.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – wurden das brachliegende Eckgrundstück und das derzeit gewerblich genutzte angrenzende Grundstück baugrundtechnisch und altlastenbezogen untersucht. Hierbei wurden lokal mit Schadstoffen verunreinigte Auffüllungshorizonte angetroffen.

Um langfristig eine Gefährdung des Grundwassers ausschließen zu können, sind die auffälligen Bodenpartien im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu entfernen. Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass von den verbleibenden Auffüllungen ausgehend keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten ist. Die Maßnahmen sind altlastenfachgutachterlich durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und im Vorwege mit der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Neben der Auflistung unter Hinweisen wird diese Maßnahme vertraglich gesichert. Aufgrund dieser vertraglichen Sicherung kann von einer Kennzeichnung der Flächen im B-Plan abgesehen werden.

### Oberbodenverhältnisse

Gemäß §§ 4 und 8 BBodSchG in Verbindung mit § 4 BBodSchV werden an Oberböden bzw. an die durchwurzelbare Bodenschicht nutzungsspezifische Anforderungen gestellt, um u. a. eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch auszuschließen.

Auf Grund der Nutzungshistorie sind die ursprünglichen Oberböden in den überwiegenden Teilen des B-Plangebietes nicht mehr vorhanden oder stark anthropogen überprägt. Durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind weitere Einwirkungen auf die Oberböden zu erwarten. Ein Großteil der Flächen wird durch die geplante Bebauung versiegelt.

Unter diesen Gesichtspunkten erscheint ein Nachweis über die Einhaltung der nutzungsspezifischen Anforderungen der vorhandenen Oberböden bzw. Auffüllungen vor den Erschließungs- und Baumaßnahmen als nicht zielführend. Der jeweilige Vorhabenträger hat daher im Anschluss an die Erschließungs- und Baumaßnahmen für die unversiegelten Bereiche der Flächen ordnungsgemäße Oberbodenverhältnisse entsprechend der geplanten Nutzung sicherzustellen. Dies kann durch In-situ-Untersuchungen gemäß § 3 BBodSchV und / oder das Aufbringen von Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 18 BBodSchV geschehen. Vor einer Innutzungnahme sind die ordnungsgemäßen Oberbodenverhältnisse entsprechend der geplanten Nutzung der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert nachzuweisen. Neben der Auflistung unter Hinweisen wird diese Maßnahme vertraglich gesichert.

### Archäologische Verdachtsfläche

Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information (spätestens 14 Tage vor Baubeginn) der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.

### Fäll- und Rodungsarbeiten

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Dies gilt für Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze und dient dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. Außerhalb dieses Zeitraumes sind schonende Form- und Pflegeschnitte zulässig. Siehe dazu auch die Hinweise zur „Fällung der Winterlinde“.

### Schutz von zu erhaltenden Bäumen

Während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stammschutz, Fahrschutz im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwenkbereiches von Kränen usw.) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

### Schutz von Fledermausvorkommen

Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld durch ausgewiesenes Fachpersonal zu untersuchen, um eventuelle Quartiersnutzungen von Fledermäusen auszuschließen.

### Fällung der Winterlinde

Die Fällung der Winterlinde im Teilgebiet WA 8 ist nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Diese Beschränkung kann entfallen, wenn der Baum vorher durch eine sachverständige Person (Biologe/in; Fledermausexperte/in) auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft wird und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird.

### Leerrohre für Telekommunikation

Es wird angeregt, bei der Erstellung der Wohngebäude sowie der Kita Leerrohre für eine eventuell erforderliche Glasinfrastruktur vorzusehen. Damit soll den Zielen der Bundesregierung Rechnung getragen werden, möglichst allen Bürgern den Zugang zu leistungsfähiger Telekommunikationsinfrastruktur zu ermöglichen.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung**

#### Zusätzliche Wohneinheiten/geförderter Wohnungsbau

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 135 Wohneinheiten (WE), die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

- 74 WE in Reihenhäusern
- ca. 34 WE in sonstigen Gebäudeformen (WA 2)
- 27 WE im Geschosswohnungsbau

Davon sind 14 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Da diese Differenzierung nicht im Bebauungsplan erfolgen kann, wird die Umsetzung mittels städtebaulichen Vertrags abgesichert.

#### Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist für das geplante Neubaugebiet mit insgesamt 325 – 380 Bewohnern zu rechnen, die sich wie folgt auf die verschiedenen Wohnungstypen verteilen:

- 224 - 245 EW in Reihenhäusern  
(Annahme: 3,2 - 3,5 EW je Wohneinheit)
- 34 - 68 EW sonstigen Gebäudeformen  
(Annahme: 1,0 - 2,0 EW je Wohneinheit)
- 67 EW im Geschosswohnungsbau  
(Annahme: 2,5 EW je Wohneinheit)

### **6.2 Wohnfolgebedarfe**

Für die nachfolgenden Bedarfsrechnungen wird bei vollständiger Umsetzung der Planung von einer planungsbedingten Zunahme der Bewohner um rund 350 Personen ausgegangen. Es ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an 60 bis 80 Kindertagesplätzen, der bis zu vier Gruppen in einer Kindertagesstätte entspricht. In den im Stadtteil vorhandenen Einrichtungen kann dieser Bedarf nicht abgedeckt werden, daher wird der Neubau einer Kita im Plangebiet notwendig. Dem von der Hansestadt Lübeck zugewiesenen Träger einer Kindertageseinrichtung wird ein Grundstück zur Verfügung gestellt, um dort einen Kitabau nach den Vorgaben der Hansestadt Lübeck zu errichten.

Das Plangebiet liegt im Grundschuleinzugsbereich der Grundschule am Koggenweg. Das Baugebiet löst einen zusätzlichen Bedarf von 5 bis 6 Grundschulplätzen je Jahrgang aus. Die Hansestadt Lübeck strebt den Ausbau der Grundschule am Koggenweg an, sodass künftig der Mehrbedarf an Grundschulplätzen gedeckt werden kann.

### **6.3 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

Auf dem Einzelhandelsgrundstück hat die Hansestadt Lübeck mit dem Eigentümer einen Mietvertrag für einen Jugendtreff geschlossen. Aus dem neuen Baugebiet kann aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten kein Erfordernis für einen Jugendtreff abgeleitet werden. Das Erfordernis resultiert vielmehr aus den Bedürfnissen des gesamten Stadtteils und kann daher den Eigentümern im neuen Baugebiet nicht nach § 11 BauGB auferlegt werden.

Eine planungsrechtliche Sicherung des Jugendtreffs am Standort als Gemeinbedarfsfläche setzt voraus, dass die Hansestadt Lübeck das Grundstück freihändig erwirbt. Dies ist nicht vorgesehen. Es besteht vorerst weiterhin die mietvertragliche Lösung.

Die Hansestadt Lübeck ist jedoch bestrebt, im Falle einer Kündigung des Mietvertrages seitens des Eigentümers einen neuen Standort für den Jugendtreff in Buntekuh zu finden und möglichst ohne Zeitlücke einen neuen Mietvertrag hierzu abschließen.

Es sind ansonsten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen zu erwarten.

## 6.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Zusatzverkehre des geplanten Wohngebietes werden im Bereich Buntekuhweg keine Verkehrsprobleme erwartet. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.

Für den Knotenpunkt Pinassenweg / Moislinger Allee wurde eine Verkehrsuntersuchung und ein Verkehrskonzept durch ein Ingenieurbüro angefertigt, indem die Auswirkungen aufgrund der Planung auf den Knotenpunkt Pinassenweg / Moislinger Allee analysiert wurden (Verkehrsuntersuchung Hansestadt Lübeck Bebauungsplan 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg -, vom 26.11.2018; Verkehrskonzept LSA für Knoten Pinassenweg / Moislinger Allee vom 14.06.2018). Darin wurde zuerst die Verkehrsbelastung 2040 prognostiziert und darauf aufbauend die Leistungsfähigkeitsermittlung gemäß HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) durchgeführt. Zusätzlich zu dieser Ermittlung wurde in der Verkehrsuntersuchung eine Knotenpunktsimulation durchgeführt.

Im Ergebnis scheint der Knotenpunkt bereits unsignalisiert ausreichend leistungsfähig zu sein, um die Verkehre abwickeln zu können. Das Ummarkieren der Moislinger Allee zugunsten eines Linksabbiegers in den Pinassenweg wird zu einer weiteren Entspannung der Verkehrssituation beitragen. Dennoch empfiehlt der Gutachter eine Kontrollzählung zur Verifizierung der prognostizierten Verkehre nach Inbetriebnahme der geplanten Gebäude.

Sollte sich dabei herausstellen, dass die Kreuzung nicht ausreichend leistungsfähig ist, wird eine nachträgliche Installation einer Ampelanlage notwendig. Die vorhandene Signalanlage an der Kreuzung Moislinger Allee / Buntekuhweg wäre aufgrund des geringen Abstandes zum Pinassenweg um Signalgruppen im Knotenpunkt Pinassenweg / Moislinger Allee zu erweitern. Die Signalgruppen wären zwingend zu koordinieren. Bei der Koordinierung sind ebenfalls die Bushaltestellen zu berücksichtigen, sodass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des ÖPNV kommt. Es wird vertraglich vereinbart, dass die notwendigen technischen Vorrichtungen für eine Ampelanlage an der Kreuzung Pinassenweg / Moislinger Allee im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch den Vorhabenträger bereitgestellt werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind zudem bei Realisierung des Bebauungsplanes für die Anwohner der Nachbarquartiere keine signifikanten Zunahmen der Lärmbelastung durch den zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Errichtung des westlichen Baukörpers im WA 4 mit dem Nachweis der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf den öffentlichen Verkehrsflächen verbunden. Die Abstandsflächen nach § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein überschreiten nicht die Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche. Auswirkungen oder Konsequenzen auf die Verkehrsfläche entstehen dadurch nicht.

Die Kita-Fläche soll von der Planstraße unabhängig über den Pinassenweg erschlossen werden, sodass der Zugang zum Kita-Grundstück von Osten aus über die Bestandsstraße erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass ein erheblicher Anteil der Kinder aus dem Plangebiet in die Kita geht und somit mit einem verringerten PKW-Verkehr zu rechnen ist. Auch der sonstige Hol- und Bringeverkehr der Kita soll über den Pinassenweg abgewickelt werden. Der Pinassenweg verfügt über eine ausreichend große Straßenbreite, sodass hier kurzfristig ausreichend Haltemöglichkeiten bestehen und im Bedarfsfall langfristig eine flexible Lösung gefunden werden kann.

## **6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur**

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen (Stauraumkanäle, Leitungen). Diese werden durch den Vorhabenträger erstellt und mittels Erschließungsvertrag anschließend an die Entsorgungsbetriebe übertragen.

## **6.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **6.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Durch die Inanspruchnahme einer innerstädtischen Brachfläche sowie die Veränderung des Landschaftsbildes können sich wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben. Die geplanten baulichen Maßnahmen führen im Wesentlichen zum Verlust von urbanen Gehölzflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Demgegenüber steht, dass durch die geplante Nutzung, Bauweise sowie geplante Begrünung eine Strukturvielfalt gefördert wird, von der die heimischen Arten und Lebensgemeinschaften profitieren werden. Ein Teil des vorhandenen Baumbestands im Plangebiet soll erhalten werden. Die naturschutzfachlichen Eingriffe werden auch dadurch gerechtfertigt, dass im Sinne der Eingriffsminimierung der Außenbereich geschont wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß Boden- und Altlastenkataster Teilbereiche, für die potenziell altlastverdächtige, gewerbliche Altnutzungen verzeichnet sind. Bei Umsetzung der Planung sind auffällige Bodenpartien im Rahmen der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu entfernen, um langfristig eine Gefährdung des Grundwassers ausschließen zu können. Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass von den verbleibenden Auffüllungen ausgehend keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten ist. Durch die Entfernung der Bodenverunreinigungen wird eine Gefährdung der Schutzgüter ausgeschlossen und es sind eher positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Hinsichtlich dieser Wirkfaktoren werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erwartet. Ebenso können planbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

### **6.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Für das Planvorhaben wurde eine faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung angefertigt (Stand: 11.2017).

#### Brutvögel

Potenziell vorhandene Brutvogelarten nutzen das Plangebiet nur als Teilrevier, da sie dort zwar brüten können, aber aufgrund der geringen Größe des Plangebiets dieses als vollständiges Revier ausscheidet. Es ist eine gewöhnliche Vogelwelt einer begrünten Siedlung zu erwarten, wobei das Vorkommen von gefährdeten Arten ausgeschlossen werden kann.

Bei Umsetzung der Planung verlieren Arten, die das Plangebiet als Nahrungsfläche nutzen, einen Teil ihres Nahrungshabitats. Allerdings können diese in die Umgebung ausweichen und verlieren kein Revier. Arten, die im Plangebiet brüten, verlieren zeitweilig ihren Brutplatz und das Nahrungshabitat; ein Ausgleich erfolgt durch Ersatzpflanzungen.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

### Fledermäuse

Alle Bäume im Plangebiet befinden sich noch in der vitalen Wachstumsphase und nicht in der Verfallsphase, in der größere Totholzbereiche entstehen. Aufgrund ihres jungen Alters weisen sie keine für Fledermäuse als Quartier geeigneten Höhlen auf. Im Ergebnis können für eine große, strukturierte Linde im Plangebiet kleine Fledermaus-Sommerquartiere jedoch nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus weisen die Bestandsgebäude im nördlichen Plangebiet ebenfalls Potenzial für Sommerquartiere auf.

Die Bereiche mit hohem Baumbestand im WA 1 und WA 2 weisen eine mittlere Bedeutung als potenzielles Jagdgebiet von Fledermäusen auf.

Bei Umsetzung der Planung gehen durch den Verlust der Linde und bei Gebäudeabriss potenzielle Fledermausquartiere verloren. Dieser Verlust kann technisch zuverlässig durch die Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen an den verbleibenden Bäumen oder an Gebäuden in der Umgebung oder auch den neuen Gebäuden vermieden werden.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen muss die Fällung der Linde und der Abriss der Gebäude mit Quartierpotenzial zu einem Zeitpunkt erfolgen, an dem die Fledermäuse ihre Sommerquartiere verlassen und ihre Winterquartiere aufgesucht haben (Dezember und Januar), da dann nicht mit einem aktuellen Besatz durch Fledermäuse zu rechnen ist. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Fällung oder ein Abriss möglich, wenn vor der baulichen Maßnahme durch einen Biologen eine Überprüfung der potenziellen Quartiere durchgeführt wurde.

### Haselmäuse

Für Haselmäuse sind sonnige und fruchtreiche Gebüschlandschaften von besonderer Bedeutung, da sie dichte, fruchttragende und besonnte Hecken benötigen. Im Plangebiet finden sich derartige Gebüschstrukturen kaum wieder, somit ist nicht mit einem Vorkommen zu rechnen.

### Weitere Arten des Anhangs IV

Aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume im Plangebiet kann das Vorkommen von Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den Eremiten und die anderen Arten (auch Pflanzenarten) des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit sehr speziellen Lebensraumansprüchen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt sowie Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden. Arbeiten zur Baufeldräumung sollten nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Um hinsichtlich der Fledermäuse sicher zu gehen, muss der Abriss der Gebäude und die Fällung der Linde auf die kältesten Monate November – Februar beschränkt werden oder ggf. das Vorkommen vor dem Abriss überprüft werden. Das Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird dann nicht verletzt. Als Kompensationsmaßnahme wird die Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse in Gebäuden oder der Linde erforderlich. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.

Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind oder ihr Erhaltungszustand unverändert bleibt.

Im Ergebnis kann unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ein durch das Vorhaben bedingter Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden. Ebenfalls auszuschließen ist eine mittelbare Beeinträchtigung, die eine Störung hervorrufen könnte, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art oder europäischer Vogelarten verschlechtern würde.

### **6.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

Die Hansestadt Lübeck hat unter dem Gesichtspunkt der Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck einen Thematischen Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck“ in der Entwurfsfassung vorliegen. In diesem ist das Plangebiet als „Suchraum für Wohnnutzung“ und als dicht bebaute Siedlungsfläche gekennzeichnet.

#### Integrierte Lage

Das Plangebiet liegt innerhalb eines dicht besiedelten Stadtteils und ist bereits voll erschlossen. Durch die geplante Wohnbebauung wird zwar ein Zusatzverkehr erzeugt, der allerdings durch die vorhandenen Verkehrsstrukturen und zusätzlichen Lenkungsmaßnahmen bewältigt werden kann. Die Neuversiegelung steigt gegenüber dem vorher zulässigen Versiegelungsgrad an. Das begründet sich in der gewünschten kleinteiligen, verdichteten Bauweise und führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz. Es wird allerdings eine Festsetzung getroffen, dass Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien oder als wassergebundene Decke herzustellen sind.

#### Energetische Optimierung

Die Ausrichtung der geplanten Gebäude ermöglicht eine gute Besonnung und damit passive Wärmegegewinnung sowie aufgrund der Abstände eine möglichst geringe Verschattung. Durch die dichte Bauweise kommt es zudem zu weniger Wärmeverlusten über Hausfassaden.

#### Gründächer

Die Wohngebäude sowie die Garagen sind mit Gründach mit 10 cm Substrataufbau auszuführen. Dadurch werden positive Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, wie Luftbefeuchtung durch langsam verdunstendes Wasser, Staubfilterung, Lufterneuerung und Strahlungsschutz durch Pflanzen.

#### Versorgungstechnik

Es ist eine zentrale Heizenergieversorgung über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen. Die Förderfähigkeit KfW 55 soll ermöglicht werden.

### **6.6.4 Sonstige Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet ist Verkehrs-, Sport- und Gewerbegeräuschen ausgesetzt. Die für das Vorhaben angefertigte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsziele unter Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen zum Schallschutz grundsätzlich umsetzbar sind. Für das allgemeine Wohngebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen sowie eine Riegelbebauung im Süden mit Lärmschutzwänden zu berücksichtigen. Erhebliche

Umweltauswirkungen werden durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet.

## **6.7 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Die auf dem nördlichen Grundstück vorhandene Bebauung und Wohnnutzung wird bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen.

Die im restlichen Plangebiet durch die bereits rechtsgültigen Bebauungspläne zulässige Wohnnutzung wird beibehalten, jedoch städtebaulich neu strukturiert, da das derzeit geltende Planrecht heute nicht mehr gewünschte Bebauungsmöglichkeiten zulässt, die nun durch ein modernes innerstädtisches Wohnquartier ersetzt werden sollen. Die vorhandene Bebauung und Einzelhandelsnutzung genießt jedoch Bestandsschutz und kann auch nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes weiterhin genutzt bzw. ausgeübt werden.

## **7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### Städtebauliche Verträge

Der Bebauungsplan wird durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt.

Im städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens durch den Grundstücksentwickler geregelt. Es werden weiterhin die Bereitstellung einer Kitafläche, die Errichtung von gefördertem Wohnraum, eine Bodensanierung, die Erstbepflanzung der festgesetzten Bäume, Hecken und Rankpflanzen, die Errichtung von Nistkästen als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme sowie das Gehrecht auf der privaten Grünfläche im Plangebiet geregelt.

Gegenstand ist darüber hinaus die Verpflichtung des Vorhabenträgers auf den Baugrundstücken Lärmschutzwände herzustellen und die dauerhafte Unterhaltung dieser auf die Erwerber zu übertragen.

### Erschließungsvertrag

Im Erschließungsvertrag werden die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten und außerhalb des Geltungsbereiches liegenden notwendigen Erschließungsanlagen, öffentlichen Wege und Grünanlagen geregelt und die Kostenübernahme und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen vereinbart.

### Vertrag zu den Baumersatzpflanzungen

Im Vertrag zu den Baumersatzpflanzungen wird die Ablöse der Baumersatzpflanzungen durch den Vorhabenträger geregelt. Die Stadt wird anschließend die benötigten 69 Ersatzbäume auf städtischen Flächen pflanzen.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

### **8.1 Unmittelbare Kosten**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten.

## 8.2 Mittelbare Kosten

Für die neu entstehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen fallen nach der Fertigstellung und Übergabe Kosten für die Unterhaltung der Flächen und Anlagen an. Weitere mittelbare Kosten betreffen die Errichtung und Unterhaltung der schulischen und sozialen Infrastrukturen.

## 9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

### 9.1 Verfahrensübersicht

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 20.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg - beschlossen. Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Grünfläche dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Wohnbauflächen und Grünflächen ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in einer am 14.06.2017 im Familienzentrum Buntekuh durchgeführten Erörterungsveranstaltung sowie in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 23.06.2017 durch Aushang in den Räumen der Bauverwaltung und auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. In der Erörterungsveranstaltung sowie während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Erörterungsveranstaltung sowie in den eingegangenen Stellungnahmen wurden von Anwohnern aus der Nachbarschaft Anregungen und Hinweise zur Planung hervorgebracht, die sich vor allem auf die Verkehrs- und Parksituation im Bestand und deren Veränderung bei Umsetzung der Planung sowie auf eine befürchtete „Öffnung“ des Pinassenweges bezogen. Des Weiteren wurde auf Probleme aus der Vergangenheit mit überschwemmten Kellern in der Nachbarschaft hingewiesen. Die Anwohner führen das auf eine anderweitige Neubebauung in der Nähe zum Plangebiet und den damit verbundenen Eingriffen ins Grundwasser zurück. Zudem wurden ein niedrigerer Versiegelungsgrad und eine ausreichende Durchgrünung bzw. Ersatzpflanzungen im Plangebiet angeregt. Auch der derzeit vorhandene Jugendtreff wurde thematisiert und es wurde um Erhalt der Einrichtung gebeten. Es wurde jedoch dargelegt, dass es sich hierbei um eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen Vermieter und Mieter handelt und eine Flächenfestsetzung für einen Jugendtreff auf einer Privatfläche planungsrechtlich nicht gewollt ist.

#### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über diese Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde verzichtet, weil diese für die Bebauungsplanung für ein neues Wohngebiet als nicht

erforderlich beurteilt wird. Darüber hinaus war im Hinblick auf die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bebauungsplanung gemäß Baugesetzbuch um eine rein flächenbezogene Planung mit Nutzungszuweisungen handelt und keine Hochbauten oder Spielplätze betrachtet werden.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.08.2018 über die Planungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 07.09.2018 aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. Es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Eine Zusammenstellung der Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten sowie deren Behandlung im weiteren Planungsverfahren können der Auswertungstabelle entnommen werden.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019.

Nach Prüfung und Abwägung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergaben sich keine bebauungsplanrelevanten Hinweise und Änderungen.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 27.05.2017 bis einschließlich 05.07.2019.

Nach Prüfung und Abwägung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergaben sich keine bebauungsplanrelevanten Hinweise und Änderungen.

#### Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 26.09.2019 als Satzung beschlossen.

## **9.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVObI. S. 369)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVObI. S. 162)

### 9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 22.04.00 der Hansestadt Lübeck, -Stand Juli 2018-, LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, 09.07.2018
- Baumkartierung und Baumgutachterliche Stellungnahme, Gartenbauingenieur U.Thomsen, Pinneberg, 03.01.2018
- Baubilanzierung, B-Plan Lübeck 22.04.00, Buntekuh / Pinassenweg, Dipl.-Ing. Matzen, Schenefeld, 29.10.2018, letzte Überarbeitung am 19.08.2019
- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung in Lübeck, Pinassenweg, Dipl.-Biol. Lutz, Hamburg, 20.11.2017
- Historische Erkundung / Orientierende Bodenuntersuchung - Pinassenweg 26 – 38, gpb-Arke, Hessisch Oldendorf, 15.02.2018
- Nachanalytik von Bodenproben – schürfte Pinassenweg, Lübeck, gpb-Arke, Hessisch Oldendorf, 27.02.2018
- Stellungnahme Nr. 1902 125, Status Quo Altlastensituation, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau, 05.03.2019
- Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser, Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro Arke, Hessisch Oldendorf, 05.02.2018
- Kurzerläuterung Entwässerungskonzept, Dänekamp und Partner, Pinneberg, 26.11.2018 mit Lageplan „Einzugsgebiete“
- Verkehrsuntersuchung – Bebauungsplan 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg, Dänekamp und Partner, Pinneberg, 26.11.2018
- Verkehrskonzept – LSA für Knoten Pinassenweg / Moisinger Allee, Dänekamp und Partner, Pinneberg, 14.06.2019

L. S.

Lübeck, 02. Dezember 2019  
Hansestadt Lübeck  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag

gez. Hagen  
Joanna Hagen  
Senatorin

Im Auftrag

gez. Schröder  
Karsten Schröder  
Bereichsleiter

Anhang 1 Konzept-Lageplan



### Anhang 2 Lageplan Erschließung

