

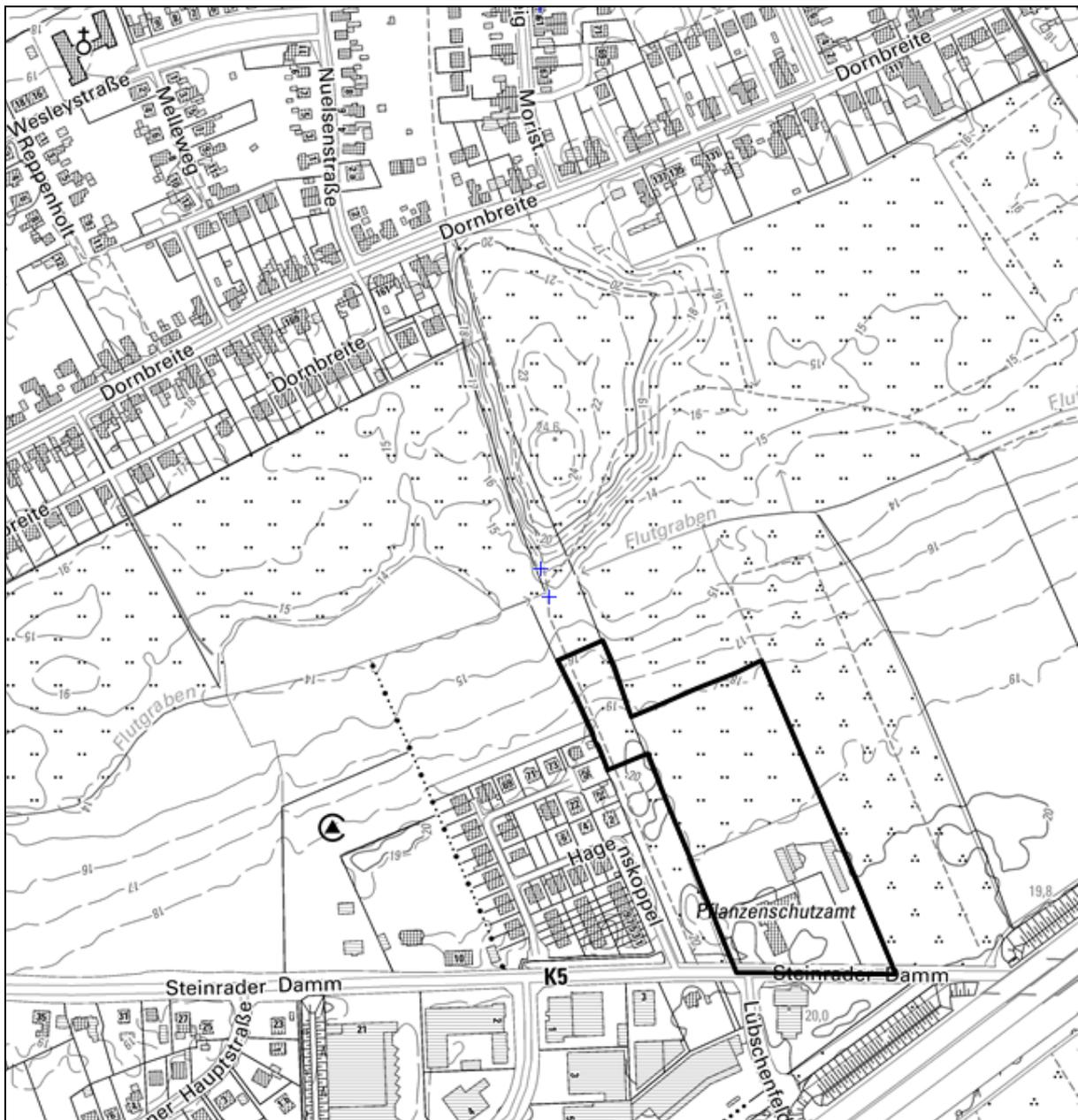
# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 2 BauGB

zum

## Bebauungsplan 23.26.00 – Schönböckener Straße 102 -104 / Hagenskoppel –

Stand: 16.04.2018



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

**Inhaltsübersicht:**

<b>1. Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans 23.26.00 – Schönböckener Straße 102 - 104 / Hagenskoppel -</b>	<b>2</b>
<b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>3</b>
<b>3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
<b>4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>6</b>

---

**1. Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans 23.26.00 – Schönböckener Straße 102 - 104 / Hagenskoppel -**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Ortsteil Schönböcken nordwestlich der A 1, die das Lübecker Stadtgebiet durchschneidet. Es umfasst den Baukörper des ehemaligen Pflanzenschutzamtes sowie einen östlich befindlichen Garagenkomplex. Nördlich schließt sich an das Grundstück eine bisher landwirtschaftlich genutzte unbebaute Fläche an.

Anlass für die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel waren Planungen zur Entwicklung eines Wohngebietes mit 20 Einzelhäusern, wobei die vorhandenen gewerblichen Nutzungen des ehemaligen Pflanzenschutzamtes zu berücksichtigen waren, einschließlich geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten. Mit der Planung soll dem Bedarf an Wohngrundstücken insbesondere für Einzelhäuser innerhalb der Hansestadt Lübeck entsprochen werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes war erforderlich, da große Teile der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes nach dem hier bisher geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 und § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig waren. Darüber hinaus wurde auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die geplanten Wohngebiets- und Gewerbegebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus den Darstellungen des bisher geltenden FNP entwickelt werden konnten.

Durch die 123. FNP-Änderung, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel erfolgte, konnten im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Die Bauleitpläne können somit einen Beitrag zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs leisten. Mit den Bauleitplanverfahren wurden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung eines Wohngebietes für freistehende Einfamilienhäuser als maßvolle Erweiterung der benachbarten Siedlung an der Hagenskoppel.
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen einschließlich der Zulassung moderater Erweiterungsmöglichkeiten auf der Fläche des ehemaligen Pflanzenschutzamtes.
- fußläufige Anbindung an die westlich und östlich verlaufenden Fuß- und Radwege.

- Schaffung einer Wohnsiedlung im klassischen Einfamilienhausbau mit direkter Anbindung an den Naherholungsraum des Flutgrabens.
- Berücksichtigung der Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr mittels Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im nachgeschalteten Bebauungsplanverfahren.
- Berücksichtigung möglicher Lärmbelastungen aus den im Plangebiet befindlichen Gewerbegebieten durch Festsetzung von Schallpegelbereichen im nachgeschalteten Bebauungsplanverfahren.
- Schutz des Flutgrabens durch Verzicht auf eine direkte Einleitung von Regenwasser stattdessen Rückhaltung des Regenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 23.26.00 wurde für die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes zu berücksichtigen waren, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan) ausführlich dargelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung haben folgende umweltbezogene Fachgutachten und Fachplanungen Berücksichtigung gefunden:

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 18.02.2014
- Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 26.01.2016
- Ergänzung zur Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 15.11.2016
- Orientierende Baugrunderkundung, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH, 03.03.2015
- Versickerungsuntersuchung zur Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes (kf) und des Grundwasserstandes, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH, 23.05.2016.
- Artenschutzfachbeitrag, UGB Genehmigungsmanagement GmbH, Rostock, 11.08.2017, geändert 17.01.2018
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, UGB Genehmigungsmanagement GmbH, Rostock, 11.08.2017, geändert 19.01.2018
- Biotoptypenkartierung UGB Genehmigungsmanagement GmbH, Hamburg, 27.07.2017, geändert 17.01.2018

Auf Grundlage der vorangehend aufgeführten umweltbezogenen Gutachten und Planungen und der im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Anregungen sind die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 23.26.00 im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt worden:

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden den Anforderungen einer Bauleitplanung entsprechend vor allem folgende Umweltbelange geprüft und bewertet:

- Belange des Immissionsschutzes (z. B. Schallimmissionen),
- Belange des Bodenschutzes,

- Belange des Gewässerschutzes,
- Belange des Schutzes von Natur und Landschaft und des Artenschutzes.

Dominierend für Schallimmissionen im Plangebiet sind demnach im Wesentlichen bestehende verkehrsbedingte Emissionen durch den Straßenverkehr auf der BAB1 denen zum einen mit entsprechender Ausweisung von Gebietskategorien zur Nutzung und zum anderen mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet wird. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit hinreichendem Minderungspotenzial lassen sich mit verhältnismäßigen Mitteln nicht umsetzen. Trotz teilweiser Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für die jeweiligen Teilflächen kann in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung von Innenraumpegeln) zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse von einer abwägungsfähigen Beurteilungssituation ausgegangen werden. Aus den im Schallgutachten beschriebenen Berechnungsergebnissen kann abgeleitet werden, dass keine Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet Rapsacker und dem Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel bestehen oder im Umkehrschluss, dass das Plangebiet keine Einschränkung der Bestandsnutzungen bzw. des Nutzungspotenzials des Gewerbegebietes Rapsacker zur Folge haben wird.

Mögliche erhebliche Auswirkungen durch Lichtemissionen beispielsweise ausgehend von der im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzung werden durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen, so dass auch von diesem Wirkfaktor keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft ausgehen.

Der Umfang der Neuversiegelung wird durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl soweit wie möglich begrenzt. Zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe, durch die geplante Versiegelung, wurden Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt. Die planbedingten Auswirkungen werden unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen als nicht erheblich nachteilig bewertet.

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet. Das Niederschlagswasser wird in unterirdischen Regenwasserspeichersystemen zwischengespeichert und über eine Rohrleitung gedrosselt in den Flutgraben eingeleitet. Schädliche Einwirkungen auf das Schutzgut Wasser über die Pfade Luft – Wasser bzw. Luft – Boden – Wasser sind nicht zu befürchten. Insgesamt sind somit erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Grund- bzw. Oberflächenwasser durch den Plan nicht zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft könnten die Inanspruchnahme natürlicher Lebensräume sowie die Veränderung des Landschaftsbildes sein. Durch die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und dessen Durchgrünungen, wird im Vergleich zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche eine relative Strukturvielfalt gefördert, so dass sich die heimischen Arten und Lebensgemeinschaften entwickeln können. Die im Gewerbegebiet vorhandenen älteren Baumbestände werden so weit möglich größtenteils erhalten. Die geplanten Baukörper werden das Ortsbild lokal nachhaltig verändern, der Charakter der Kulturlandschaft wird jedoch größtenteils beibehalten. Die Wahrnehmbarkeit der geplanten Baukörper wird durch die umgebenen, vorhandenen und geplanten Eingrünungen deutlich gemindert. Durch die vorgesehene Umwandlung der monotonen Nadelbaumreihe in eine artenreiche Laubbaumhecke wird das Landschaftsbild lokal verbessert. Durch die geplanten Begrünungen werden mögliche Veränderungen des Landschaftsbildes ausgeglichen. Die verbleibenden, unvermeidbaren lokalen Veränderungen des Schutzgutes werden durch die gewählte externe Ersatzmaßnahme multifunktional kompensiert.

Die durchgeführten Untersuchungen zum Artenschutz folgten den allgemein anerkannten Untersuchungs- und Methodenstandards. Abgeleitet wurden spezifische Maßnahmen z. B. für das Entfernen von Bäumen und für die Baufeldfreimachung. Im Ergebnis zeigen die für eine Vielzahl von Arten durchgeführten Untersuchungen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ein durch das Vorhaben bedingter Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden kann. Auch mittelbare Beeinträchtigungen, die eine Störung hervorrufen könnten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art oder europäischer Vogelarten verschlechtern würde, wurden nicht identifiziert.

Die geplante Inanspruchnahme von Flächen und die Errichtung von Baukörpern bedingen einen Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Vermeidung und Minderung wurde eine Reihe wirksamer Maßnahmen abgeleitet. Für nicht vermeidbare Eingriffe wurden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die eine multifunktionale Kompensation der Eingriffsfolgen bei sowohl abiotischen und biotischen Wert- und Funktionselementen als auch für das Landschaftsbild geschaffen. Die Bilanzierung des Eingriffs und der zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen zeigt, dass der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

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

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

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

Planungsrelevante Anregungen sind bezüglich des Bebauungsplanes 23.26.00 Schönböckener Straße 102 -104 / Hagenskoppel nicht vorgebracht worden.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung entstand die Forderung nach einem abgestimmten Entwässerungskonzept. Diesem wurde nachgekommen und es wurden entsprechende Festsetzungen für eine Versickerungsfläche nördlich des Wohngebietes getroffen. Für die Errichtung einer erforderlichen Abwasserpumpstation wurde ein Standort gesichert. Im Rahmen der darauffolgenden formalen Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen zur geplanten Regenwasser-Versickerung auf dem Flurstück 11/13 tlw. von der unteren Naturschutzbehörde und unteren Wasserbehörde abgegeben, die zu einer Änderung der Planung zur Regenwasserbeseitigung geführt haben. Die Festsetzung der Versickerungsmulde nördlich des Plangebietes entfiel. Die neue Planung sah vor, dass Niederschlagswasser direkt im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt in den Flutgraben einzuleiten. Entsprechend wurden Anpassungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck nordwestlich des geplanten Wohngebietes vorgenommen. Zudem wurden der Umweltbericht, der Artenschutzfachbeitrag, der Landschaftsplanerische Fachbeitrag und die Biotoptypenkartierung ebenfalls an die neue Planung angepasst.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden Ergänzungen zum Thema Immissionsschutz gefordert. Diese wurden in die Begründung übernommen. Es erfolgte zudem eine Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten für das eingeschränkte Gewerbegebiet zum Schutz des angrenzend geplanten Wohngebietes.

Seitens des Fachbereiches Stadtgrün und Verkehr wurden Änderungen bezüglich der Festsetzung der Verkehrsflächen gefordert. Die Erschließungsstraße im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wurde im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung sollte die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325) ebenso ermöglichen wie die Einrichtung einer Tempo-30-Zone. Die geforderten Breiten für die geplanten Straßenverkehrsflächen, hier v.a. 2,50 m breite Parkstreifen, wurden abgestimmt und entsprechend vorgesehen. Die schematischen Schnitte auf der Planzeichnung und die festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigten diese. Im westlichen Bereich wird der Anschluss an den vorhandenen Wanderweg zeichnerisch festgesetzt.

Von der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (UNB) wurden Anregungen und Bedenken zur geplanten Heckenanpflanzung im Bebauungsplan und zu den Ausgleichsflächen formuliert. Daraus folgend wurden für die Hecken Mindestbreiten und teilweise eine zusätzliche Einzäunung im Bebauungsplan festgesetzt. Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen wurden in Anordnung und Lage korrigiert.

Darüber hinaus wurden geringfügige und redaktionelle Änderungen im nördlichen Bereich vorgenommen. Es erfolgte die Festsetzung von Geh- und Fahrechten zu Gunsten von Fußgängern und Radfahrern im Bereich des bestehenden Wanderweges nordwestlich des geplanten Wohngebietes. Des Weiteren wurde die Darstellung der vorhandenen Feldzufahrt als Darstellung ohne Normcharakter nordwestlich des geplanten Wohngebietes ergänzt.

#### Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102 -104 / Hagenskoppel vorgebrachten Anregungen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 22.03.2018 im Zusammenhang mit der Fassung des Satzungsbeschlusses geprüft und über ihre Berücksichtigung entschieden. Anschließend hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Satzungsbeschluss für zum Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102 -104 / Hagenskoppel gefasst.

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

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 „Erweiterung Hagenskoppel“ mit Beschluss vom 16.03.2015 durch den Bauausschuss in Kategorie 1 eingestuft. Somit wird als Entwicklungsziel für das Plangebiet die Umsetzung als Wohnbaufläche angestrebt.

Hinsichtlich der bedarfsgerechten Schaffung von dringend benötigten Wohnraum insbesondere für Familien in Form von freistehenden Einfamilienhäusern kann das Plangebiet aufgrund seiner günstigen Lage angrenzend an ein Naherholungsgebiet und im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Wohnsiedlung Hagenskoppel als geeignet betrachtet werden. Die vorliegende Planung dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck. Ziel ist es, an die vorhandene Siedlungsstruktur anzuknüpfen und dabei nur bereits intensiv genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen. Die Planung beansprucht die Flächen des ehemaligen Pflanzenschutzamtes, welche eingfasst sind von Naherholungsflächen, dem vorhandenen Wohngebiet und der Kleingartenanlage. Räumlich besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativstandorte sind im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck nicht vorhanden.