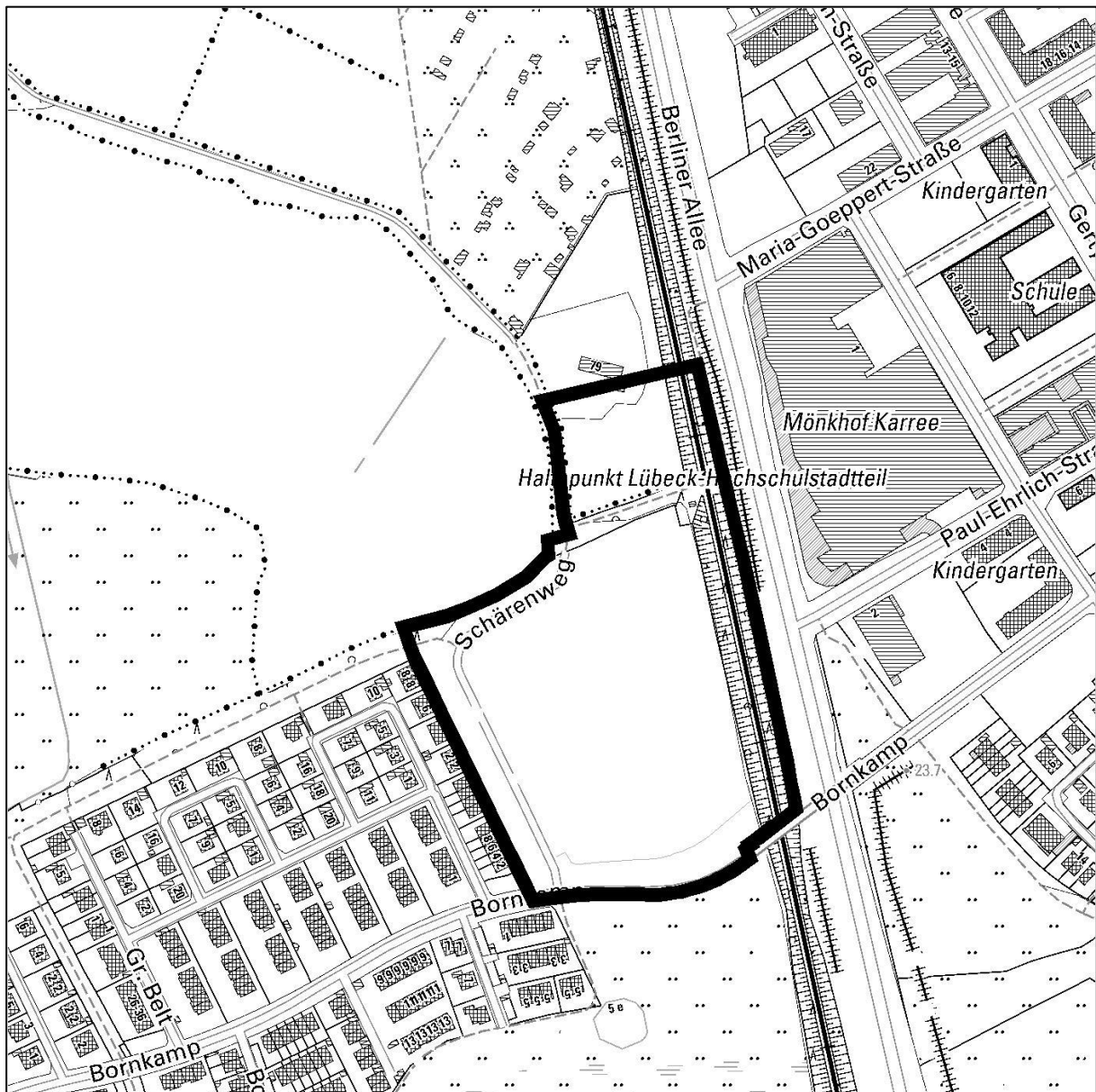


## Bebauungsplan 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg -

Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und förmlichen  
Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 18.09.2020



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Denkmalschutz und Archäologie	9
2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Bisheriges Planungsrecht	9
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	11
3.4	Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2019	11
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	12
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	12
3.7	Landschaftsschutzgebiet	12
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
4.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	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	17
5.2.3	Auflösend bedingtes Baurecht und Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende“	17
5.2.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
5.2.5	Gemeinschaftsanlage	21
5.3	Erschließung	22
5.3.1	Anbindung an das vorhandene Straßennetz	22
5.3.2	Interne Erschließung	22
5.3.3	Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze, Fahrradstellplätze	23
5.3.4	Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen	25
5.3.5	Straßenbegleitgrün	25
5.3.6	Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer	25
5.3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
5.4	Ver- und Entsorgung	28
5.4.1	Schmutzwasser	28

5.4.2	Regenwasser	29
5.4.3	Löschwasserversorgung	31
5.5	Lärmschutz	32
5.5.1	Gewerbelärm	32
5.5.2	Verkehrslärm	33
5.5.3	Schutz gegen Außenlärm	35
5.5.4	Sportlärm	36
5.5.5	Ruhige Gebiete	37
5.6	Erschütterung durch Güterzüge	37
5.7	Grün-, Natur- und Landschaft	38
5.7.1	Private Grünflächen	38
5.7.2	Öffentliche Grünflächen	39
5.7.3	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	40
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
5.9	Gestaltung	41
5.10	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise im Bebauungsplan	43
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	43
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	43
6.2	Wohnfolgebedarfe	44
6.2.1	Soziale Infrastruktur	44
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	44
6.4	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	45
6.5	Auswirkungen auf die Umwelt	45
6.5.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	45
6.5.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	45
6.5.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	49
6.5.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	50
6.5.5	Sonstige Umweltauswirkungen	50
6.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	50
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	51
8.	Finanzielle Auswirkungen	51
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	52
9.1	Verfahrensübersicht	52
9.2	Rechtsgrundlagen	53
9.3	Fachgutachten	53

Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf Variante C, Stand 09/2020
- Entwurf Bebauungsplan 09.13.00, Stand 09/2020
- Entwurf textliche Festsetzungen, Stand 09/2020

## **1. Einleitung**

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Strecknitz. Es umfasst die zwischen dem Bahnhalteteil Hochschulstadtteil und der Wohnsiedlung Bornkamp gelegene Freifläche, die heute in Teilen mit Containern für eine Flüchtlingsunterkunft bestanden ist, sowie Teile des nördlich angrenzenden Kleingartengeländes. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss soll auch eine Teilfläche des durch den Kleingartenverein Vorrader Straße genutzten Fläche in den Geltungsbereich einbezogen werden, da hier ein Spiel- und Bolzplatz für die Bewohner des Wohngebietes Bornkamp angelegt werden soll.

Begrenzt wird das ca. 5,1 ha große Plangebiet

- im Osten durch die B207 neu,
- im Süden durch die Straße Bornkamp,
- im Westen durch die östliche Grenze der Grundstücke Großer Belt 2 - 16 und Falstering 2 - 8a und
- im Norden durch das Gelände des Vereinsheims des Kleingartenvereins Vorrader Straße.

Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die folgenden Flurstücke: Teile des Flurstücks 386, das Flurstück 20/11 und Teile des Flurstücks 1 aus Flur 1 der Gemarkung Strecknitz.

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen, Studierenden- und Flüchtlingswohnen) auf bisher brachliegenden Teilflächen des Wohngebietes Bornkamp. Auf der Fläche war bisher ein Sportplatz vorgesehen. Mit der Aufgabe der Planungen für einen Sportplatz kann auch der zugehörig geplante Lärmschutz entfallen.

Unter Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck wird von einer gemäß Aufstellungsbeschluss zu prüfenden Ansiedlung hochschulaffiner Dienstleistungen abgesehen und der Entwicklung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich zurzeit ein Containerdorf, das als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Diese Nutzung soll zunächst für die Dauer ihres Bestehens planungsrechtlich gesichert werden. Danach soll das langfristig verfolgte Planungsziel mit Verlegung des Schärenwegs und der Umnutzung der Flächen des Lärmschutzwalles zu Wohnbaufläche umgesetzt werden.

Des Weiteren ist die Anlage eines Spiel- und Bolzplatzes im Norden des Plangebiets vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplanten Vorhaben gemäß der für das Plangebiet bisher geltenden Bebauungspläne 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) – , 09.11.00 – Bundesstraße B 207 (neu), Teilbereich I - und 09.12.00 – Kleingartenanlage Vorrader Straße, Teilbereich I- die geplanten Nutzungen nicht genehmigungsfähig sind.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Da die für das Plangebiet bisher geltenden Regelungsinhalte des Bebauungsplans 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) – für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes

geändert werden müssen, wird für das Plangebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dieser neu aufzustellende Bebauungsplan mit der Bezeichnung 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg - wird für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der hier bisher geltenden Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I vollständig ersetzen.

Der Bauausschuss hat am 06.07.2015 die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen (VO/2015/02819).

Aufgrund rechtlicher Bedenken, ob die bauliche Entwicklung des Plangebietes als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB anzusehen ist, wurde der Aufstellungsbeschluss unter ergänzender Bezugnahme auf § 13b BauGB in der aktuell geltenden Fassung am 17.09.2018 erneut beschlossen. Mit dem am 13.05.2017 neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen § 13b ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausdrücklich auf Außenbereichsflächen und sonstige Flächen erweitert worden, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, sofern mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm begründet werden soll. Diese Voraussetzungen liegen für den Bebauungsplan 09.13.00 vor, sodass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB hier Anwendung finden kann.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen ist gemäß § 13b Satz 2 BauGB an die Bindung geknüpft, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2021 erfolgen muss.

Da der Plangeltungsbereich im Bereich des Kleingartengeländes nach Norden hin erweitert wurde, muss der neue Geltungsbereich vom Bauausschuss beschlossen werden. Dies wird zusammen mit dem Auslegungsbeschluss erfolgen.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan durch Berichtigung angepasst werden (122. Änderung durch Berichtigung).

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen

Das westlich an das Plangebiet grenzende Wohngebiet wird durch eine überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung unterschiedlicher Bauformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser) geprägt. Es ist parallel zur Straße Schärenweg durch einen 3-4 m hohen, begrünten Lärmschutzwall vom Plangebiet abge-

grenzt. Dieser wurde gemäß Festsetzung des geltenden Bebauungsplanes vor einigen Jahren als Schutz gegen die Lärmemissionen der geplanten Sportplatznutzung errichtet.

Östlich der Straße Schärenweg befindet sich eine ca. 45 x 105 m große Fläche, die mit temporär errichteten Unterkünften für Geflüchtete („Neustädter Häuschen“) bebaut ist. Der daran anschließende Bereich ist eine weitgehend ebene Brachfläche mit nur geringem Gehölzbestand. Im Nordosten liegt ein Teilbereich innerhalb eines ca. 1 bis 2 m hohen Erdwalls. Hier befinden sich kleinere Haufwerke von Bodenmaterial.

Im Süden stellt die von West nach Ost ansteigende Böschung der Rampe der Bahn- und Bundesstraßenüberquerung im Zuge der Straße Bornkamp eine stadträumliche Zäsur für das Plangebiet dar und trennt diese von den südlich anschließenden Freiflächen, die von Feuchtflecken und Kleingewässer geprägt sind.

Die nördliche Abgrenzung erfolgt im westlichen Teil durch den abknickenden Schärenweg sowie eine von West nach Ost verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung über den Bahnübergang und die B207n zum Hochschulstadtteil. Der Weg wird beidseitig gesäumt durch Bäume und Gehölze. Im nördlichen Anschluss befinden sich Landwirtschaftsflächen.

Im nordöstlichen Teil wird das Plangebiet erweitert durch eine extensiv genutzte Wiesenfläche nördlich der Fuß- und Radwegverbindung. Die Wiesenfläche ist von drei Seiten von Gehölzen umgeben. Im Norden schließt das weitere Gelände um das Vereinsheim des Kleingartenvereins Vorrader Straße an.

Im Osten wird der Bahnhofpunkt ebenfalls durch Bäume und Gehölze gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt. Parallel zum Bahnhofpunkt verläuft zwischen Bahnlinie und B207n ein Lärmschutzwall.

#### Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet bereits heute über die Straße Schärenweg, die am Fußpunkt der Bahn- und Straßenüberbrückung an die Straße Bornkamp anschließt. Auf dem Teilstück von Süden nach Nordwesten, parallel zum Lärmschutzwall ist die Straße nur teils ausgebaut. Es sind hier keine befestigten Fußwege vorhanden. Mit der Herstellung der Park&Ride-Parkplätze im Nordwesten des Plangebiets wurde auf dem von Westen nach Osten verlaufenden Teilstück ein einseitiger, befestigter Fußweg ergänzt. Der Schärenweg endet am nordöstlichen Rand des Plangebiets in einer Wendeanlage für PKW.

Aufgrund der Höhenlage/Böschung kann an die Straße Bornkamp selbst nicht angebaut werden.

#### ÖPNV-Anbindung

Durch den unmittelbar angrenzenden Bahnhofpunkt Hochschulstadtteil sowie die in der Straße Bornkamp gelegene Bushaltestelle ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Einzugsbereiche der Haltestelle „Schärenweg“ der Linie 2 und der Haltestelle „Alexander-Fleming-Straße“ der Linie 1 befinden sich ca. 240 m bzw. 370 m Luftlinie von der geplanten Siedlung entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV genügt somit den Standards des 4. Regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck 2019-2023.

Über den Bahnhofpunkt „Hochschulstadtteil“ der Bahnlinie Lübeck-Lüneburg besteht auch eine Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Der Bahnhofpunkt ist über die Straße Schärenweg für den Autoverkehr erschlossen. Park&Ride-Parkplätze befinden sich am nordöstlichen Ende der Straße.

### Fuß- und Radverkehr

Ein im Südwesten an den Schärenweg anschließender Fuß- und Radweg führt von Westen nach Osten entlang des Böschungsfußes der Brückenrampe und stößt hier auf eine Treppenanlage, die über die Böschung der La-Rochelle-Brücke verläuft und an den Gehweg der Straße Bornkamp anschließt. Von hier verläuft der Weg weiter nach Norden und mittels einer Rampe zum Bahnsteig. Vor der Rampe sind Fahrradstellplätze angeordnet.

An der Wendeanlage im Nordosten wurden überdachte Fahrradständer errichtet. Eine Zugangsrampe führt vom straßenbegleitenden Fußweg hinunter zum Bahnhaltepunkt.

Im nördlichen Teil des Plangebiets verläuft eine Fußwegeverbindung, die aus Westen aus der Siedlung Bornkamp kommend, in die Feldmark des Landschaftsschutzgebiets „Ringstedtenhof“ Richtung Norden in Richtung Kleingartenverein „Vorrader Straße“, Siedlung Rothebek und Ringstedtenhof führt. Eine Abzweigung dieses Weges nach Osten verbindet den Bornkamp über einen beschränkten Bahnübergang und einer Ampelanlage über die B207n mit dem Hochschulstadtteil.

## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topographie

Die ansonsten relativ ebene Fläche fällt bei Höhen zwischen 16,2 m bis 14,6 m über NHN von Norden nach Süden um ca. 1,5 m ab. Im Bereich der Flüchtlingsunterkünfte ist das Gelände mit Sand und einer Schicht Betonrecyclingmaterial aufgefüllt worden. Hier liegt das Gelände zwischen 16,9 m und 16,1 m über NHN.

Aufgrund der Höhenlage von über 14,6 m über NHN liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

### Bodenversiegelung

Die Versiegelung im Plangebiet wird von der asphaltierten Straße Schärenweg, den gepflasterten Stellplätzen, den gepflasterten Zuwegungen zum Bahnhaltepunkt und den Gebäuden der Flüchtlingsunterkunft bestimmt. Der übrige Teil des Plangebiets ist unversiegelt.

### Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 26.11.2015 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten.

### Boden, Grundwasser

Im gesamten Untersuchungsgebiet stehen oberflächlich sandige Auffüllungen bzw. Oberböden an. Unter den sandigen Auffüllungen steht örtlich noch der alte Oberboden an.

Unterhalb der Auffüllungen und des Oberbodens folgen überwiegend schwach schluffige Feinsande, die bereichsweise in unterschiedlicher Tiefe auch schluffig sind. Unterlagert werden die Sande von Geschiebemergel, der örtlich von Geschiebelehm überdeckt wird. Die Unterkante der Geschiebeböden wurde bis zur max. Endtiefe der Sondierungen von 12,0 m nicht durchstoßen.

Grundwasser wurde, abhängig von der jeweiligen Geländehöhe, in Tiefen zwischen 0,8 m und 4,1 m unter Gelände eingemessen. Der Grundwasserspiegel fällt entsprechend der Geländeneigung und dem Gefälle des wasserstauenden Geschiebemergelhorizontes von nordwestlicher Richtung nach Südosten von NHN + 15,94 m auf NHN + 11,84 m ab. Abhängig von den Niederschlägen sind Grundwasserspiegelschwankungen und Stauwasserbildungen auch bis zur Geländeoberkante möglich.

### Vegetationsbestand

Der westliche Teil des Geltungsbereichs umfasst eine genutzte Containerdorfanlage mit einem sandigen Fußballplatz. Westlich davon grenzt ein ruderal bewachsener Lärmschutzwall den Geltungsbereich zur Siedlung Bornkamp hin ab.

Im Nordwesten bildet eine von Westen nach Osten verlaufende, von einem Fußweg begleitete Knickstruktur die Grenze des Geltungsbereichs.

Im Nordosten befindet sich eine Brache mit Hochstauden und niedrigem Pappeljungwuchs. Diese Fläche wird im Westen und Süden von Wegen in Gehölzreddern abgegrenzt. Hier dominieren z.T. ältere Eichen.

Auf dem östlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Lagerflächen für Bodenmaterialien, z.T. schon älter und ruderalisiert. Diese sind bewachsen mit Brombeeren, Hochstauden und Gehölzjungwuchs und weisen z.T. einen hohen Grasanteil auf. Zwischen der Containerdorfanlage und der Bodenlagerstätte hat sich ein schon stärker geschlossener junger Gehölzbestand (Pioniergehölz) entwickelt.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich oberhalb und auf dem zur Bahnlinie abfallenden Böschungsbereich lückige Gehölzbestände mittleren Alters (ganz überwiegend Eichen) auf ruderalisierten Flächen.

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich mehr oder weniger geschlossene Hochstaudenbestände. Die Grenze im Süden bildet die wegen der Überführung über die Bahnlinie und die B207n hochgelegene Straße Bornkamp mit z.T. steiler ruderalisierter Böschung.

### Landschaftsbild

Die im Norden an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Kleingartenvereins „Vorrader Straße“ und die mit Knicks strukturierten Grünlandflächen des Landschaftsschutzgebiets „Ringstedtenhof“ sind Teil des Grünzugs „Ringstedtenhof und Bornkamp“, der eine Zäsur zwischen der Siedlung südlich der Vorrader Straße und der Siedlung Bornkamp bildet. Der Siedlungsrand der bestehenden und geplanten Bebauung wird nach Norden durch eine durchgehende, lineare Knick- und Gehölzstruktur in die Landschaft eingebunden. Im Osten zerschneiden die Bahnlinie und die B207n die Landschaft. Das geplante Baugebiet liegt etwas höher als die Bahnlinie und ist durch eine mit Gehölzen bewachsene Böschung gegen diese abgeschirmt. Zwischen Bahnlinie und B207n befindet sich ein mit Gehölzen bepflanzter Lärmschutzwall. Im Süden dominiert die steile Böschung der La-Rochelle-Brücke das Landschaftsbild. Der Lärmschutzwall im Westen grenzt die bestehende Bebauung scharf von dem Plangebiet ab. Damit eine Verbindung zwischen den beiden Siedlungsteilen entstehen kann, soll der Lärmschutzwall abgetragen werden.

### Natur- und Artenschutz

Die Gehölze und Ruderalflächen des Plangebiets dienen als Lebensräume und Lebensstätten von Brutvogelarten, Fledermäusen und anderen Tieren. Zur Berücksichtigung der Fauna gemäß den Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde eine Kartierung des Zau-



neidechsenvorkommens, eine faunistische Potentialabschätzung und Artenschutzprüfung durchgeführt.

Bei der Überplanung von Sukzessionsgehölzen, Ruderalflächen, begrüntem Lärmschutzwahl, Lagerflächen und des Containerdorfs mit Sportplatz sind Betroffenheiten von Brutvogelarten der Gehölze und von Wald- und Zauneidechsen möglich. Es werden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen, Absammeln von Waldeidechsen) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzung, ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen) erforderlich.

Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und das notwendige Absammeln von Waldeidechsen festgesetzt und Ausgleichsmaßnahmen räumlich verortet. Für den flächigen Gehölzausgleich wurde der Ausgleichsbedarfs ermittelt. Durch Umsetzung der Maßnahmen kann das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Da es sich um eine anthropogen beeinflusste Brachfläche handelt (sie ist von allen Seiten von Verkehrswegen umgeben, im westlichen Teil mit den Flüchtlingsunterkünften bebaut und im nordöstlichen Teil als Bodenlagerplatz genutzt), wird insgesamt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

### **2.3 Denkmalschutz und Archäologie**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Es handelt sich hier in Teilen um bisher weitgehend ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden können auch da in weiten Teilen des Plangebiets bislang kein Oberboden entfernt wurde und bei vorherigen Baumaßnahmen Auffüllungen auf dem Oberboden vorgenommen wurden. Systematische archäologische Prospektionen haben im Plangebiet bislang nicht stattgefunden, vereinzelt sind im Umfeld Fundstellen in der archäologischen Landesaufnahme dokumentiert. So findet sich südlich der überplanten Fläche eine Fundstelle, die bis in die Jungsteinzeit (4100-1700 v. Chr.) zurückreicht. Weitere Fundstellen sind daher nicht auszuschließen. Daher sind baubegleitende archäologische Untersuchungen vorzusehen. Bei entsprechender Befundlage können dadurch Zeitverzögerungen im Bauablauf eintreten.

### **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die im Bebauungsplan nachrichtlich als Bahnanlagen dargestellten Flächen befinden sich im Eigentum der DB Netz AG. Alle weiteren Flächen im Planumgriff sind Flächen der Hansestadt Lübeck.

Die Fläche des zukünftigen Bolzplatzes ist zurzeit an den Gemeinnützigen Kreisverband Lübeck der Gartenfreunde e.V. verpachtet und wird fristgerecht gekündigt.

### **2.5 Bisheriges Planungsrecht**

#### Beplanter Innenbereich gemäß § 30 BauGB

Für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 09.13.00 gelten bisher die Bebauungspläne 09.07.00, TB II, 09.11.00, TB 1 und 09.12.00, TB I.

Der 2004 beschlossene und in Kraft getretene Bebauungsplan 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) setzt die Straßen Bornkamp (einschließlich Fuß- und Radweg am Böschungsfuß) und Schärenweg als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Die zwischen

Schärenweg, Bornkamp und Bahnhofpunkt gelegene Freifläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Die Sportplatzfestsetzung schließt auch die westlich des Schärenweges gelegene Fläche des zugehörigen Lärmschutzwalls ein. Den am nördlichen Rand des angrenzenden Wohngebietes verlaufenden Grünzug setzt der Bebauungsplan als öffentliche Parkanlage fest.

Der Bebauungsplan 09.11.00 – B 207 neu II, Teilbereich I ist am 07.06.2000 in Kraft getreten. Es setzt die Wegeparzelle auf dem Flurstück 20/11 als Verkehrsgrün und die begleitenden Knickstrukturen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Gewässern und als geschütztes Biotop fest. Außerdem wird die Bahntrasse als Bahnanlage dargestellt.

Der B-Plan 09.12.00– Kleingartenanlage Vorrader Straße -, Teilbereich I ist am 04.08.1999 in Kraft getreten und setzt für das Gelände des Kleingartenvereins private Grünfläche Dauerkleingärten und Gemeinschaftsstellplätze fest. Die umgebenden Knickstrukturen sind als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Gewässern festgesetzt. Im östlichen Bereich verläuft parallel zur Bahnlinie ein 3,5 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck.

### **3. Übergeordnete Planungen**

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) festgelegten baulich zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck. Die B 207n ist als überregionale Straßenverbindung dargestellt.

Die das Siedlungsgebiet im Norden, Süden und Westen umgebende Landschaft ist als Regionaler Grünzug dargestellt.

Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen sich innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete befinden. Diesem Grundsatz entspricht die geplante Wohnungsbauentwicklung am Schärenweg. Das Quartier ist über die B207n günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Als Oberzentrum ist Lübeck ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung; ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen ist deshalb nicht einzuhalten. Das Entwicklungspotential des geplanten Quartiers liegt bei bis zu ca. 245 Wohneinheiten (inklusive ca. 120 Studentenwohnplätzen) für verschiedene Nutzergruppen und kann somit zur Deckung des akuten Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs der Hansestadt Lübeck beitragen (siehe 3.4 Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2019).

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) hat die Innenentwicklung bei der Wohnungsbauentwicklung in den Städten und Gemeinden Vorrang vor der Außenentwicklung. Der Vorrang der Innenentwicklung ist dabei als Ziel der Raumordnung (siehe LEP, 2.5.2, Z6) bei allen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Dementsprechend hat beinhaltet auch das Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) bezüglich der Zielen für die Entwicklung von Siedlungsflächen den Vorrang der Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Infrastrukturf lächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur), sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

Mit der Lage zwischen dem Hochschulstadtteil und dem Wohngebiet Bornkamp und der Nutzung einer Brachfläche stellt die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet mit direktem Bahnanschluss eine städtebauliche Abrundung dar. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage. Das Gebiet ist durch die vorhandene, für die Zuwegung des Bahnhaltepunktes gebaute Straße Schärenweg, schon zu einem Teil erschlossen und es besteht durch das Containerdorf im Westen eine, wenn auch temporär angelegte, bauliche Nutzung.

Vorhandene Freiraumbeziehungen sollen erhalten und durch z.B. die mittige Grünverbindung entwickelt werden.

Die Ziele und Inhalte der Bauleitplanung berücksichtigen in vollem Umfang die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Landesplanung.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Abweichend von der Sportplatz-Festsetzung des Bebauungsplanes 09.07.00, TB II stellt der Flächennutzungsplan noch die Zweckbestimmung Kleingartenfläche entsprechend der vormals vorgesehenen Nutzung dar, sodass der Flächennutzungsplan für die betreffende Fläche auch nicht die bisher für das Plangebiet verfolgten Planungsziele wiedergibt. Insofern besteht unabhängig von den aktuellen Zielen der Bebauungsplanung bereits heute ein Änderungsbedarf für den FNP.

Unter Berücksichtigung des Planungszieles, das Plangebiet (mit Ausnahme der am nördlichen Rand vorgesehenen Fläche für einen Bolzplatz) langfristig vollständig als Wohngebiet zu entwickeln, soll das Plangebiet künftig überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Änderung des FNP für den Teilbereich Bornkamp/Schärenweg wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen.

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

Das ISEK 2010 beinhaltet für den Hochschulstadtteil mit Ausnahme der Schaffung eines Bahnhaltepunktes, der inzwischen realisiert wurde, keine konkreten Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet zur berücksichtigen wären.

### **3.4 Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2019**

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2018 (Stand: Nov. 2019), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von Oktober 2015 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten 10 Jahren bis 2025 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben.

Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau (ca. 2.600 WE bis 2025) und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 1.300 WE bis 2025) aus. Diesem Bedarf stehen nach aktueller Zusammenstellung des Wohnungsmarktberichtes von 2019 potenzielle Wohnbauflächen für rd. 3.000 Geschosswohnungen und etwa 1.400 Einfamilienhäuser gegenüber, wobei die Aktivierbarkeit der Potenzialflächen nicht an allen Standorten gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung der Bauflächen mit bestehendem

Baurecht für Wohnungsbau und all der Flächen, auf denen in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich Baurecht geschaffen werden kann, werden gemäß Wohnungsmarktbericht 2015 mittelfristig Bauflächen für rd. 1.800 Wohneinheiten entwickelt werden können (davon 1.400 im Geschosswohnungsbau).

Die im Plangebiet Bornkamp/Schärenweg nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von bis zu 245 Wohneinheiten (inkl. 120 Studierendenwohnplätzen) tragen zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2022 bei. Im aktualisierten Wohnungsmarktbericht 2019, in dem alle Potenzialflächen der Wohnbauflächenentwicklung einschließlich der Flächen mit bereits bestehendem Baurecht und bereits laufenden Bauleitplanverfahren zusammengestellt sind, wird der Standort als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche berücksichtigt.

Bei den im Wohnungsmarktbericht 2019 aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich sowohl um Maßnahmeflächen der Innenentwicklung als auch um die Entwicklung von Wohnbauflächen an den äußeren Siedlungsändern. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele sollen dabei vorrangig Innenentwicklungsflächen für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Da sämtliche im Wohnbauflächenbericht 2019 aufgezeigten innenstadtnahen Potenzialflächen mittelfristig für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, zugleich aber andere Standorte eine deutlich längere Planungs- und Entwicklungszeit erfordern als das Projektgebiet Bornkamp/Schärenweg, wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet insbesondere zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für unverzichtbar erachtet.

### **3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept**

Das Stadtteilzentrum St. Jürgen – Hochschulstadtteil / Campus Center liegt fußläufig weniger als 500 m entfernt. Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes ist somit gegeben.

### **3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Das Plangebiet liegt nicht in einem großräumigen, besonders wertvollen Landschaftsbereich, grenzt aber unmittelbar an einen solchen an. Der nordwestlich angrenzende Bereich Ringstedtenhof ist entsprechend seiner Bedeutung als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Gemäß dem Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung“ des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck liegt das Plangebiet weder in einem dort ausgewiesenen Erholungsgebiet noch in einem ausgewiesenen Grünzug. Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der Grünzug 2.5 „Ringstedtenhof und Bornkamp“ an das Plangebiet an. Über das Plangebiet verläuft dabei im Zuge des Schärenweges eine Hauptwegeverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Landwirtschafts- und Kleingartenflächen und dem südlich des Plangebietes verlaufenden Lisa-Dräger-Weg. Von der La-Rochelle-Brücke läuft der Lisa-Dräger-Weg zurzeit entlang der Straße Bornkamp durch die Siedlung. Eine mehr an die Landschaft angebundene Wegeführung am Siedlungsrand soll mit dieser Planung umgesetzt werden (siehe 5.3).

### **3.7 Landschaftsschutzgebiet**

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ringstedtenhof“. Es umfasst die extensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen mit einer hohen Kleingewässer- und Knickdichte. Die Kleingartenanlage parallel zur Bahn ist nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 09.13.00 soll vor allem die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes für 240 bis 250 Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen und Studentenwohnen) geschaffen werden. Unter Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck wird von einer gemäß erstem Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2015 zu prüfenden Ansiedlung hochschulaffiner Dienstleistungen abgesehen und der Entwicklung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Befristete Zulässigkeit der Flüchtlingsunterkunft,
- Umnutzung des ehemals als Sportplatz vorgesehenen Geländes durch die Entwicklung eines Wohngebietes zur baulichen Abrundung des Wohngebiets „Bornkamp“,
- Umsetzung eines Baukonzeptes für 240 – 250 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- Entfernung des westlich des Schärenweges befindlichen Lärmschutzwalls und Verschwenkung des Schärenweges nach Osten für die Entwicklung von Doppelhausgrundstücken im Anschluss an die Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes,
- Städtisch geprägte Einfamilienhausbebauung mit Hausgruppen aus zweigeschossigen Reihenhäusern gegliedert durch eine private Grünfläche im mittleren Bereich des Plangebietes,
- Drei- bis vier- geschossige Mehrfamilienhäuser als Riegelbebauung parallel zur Bahnlinie als Lärmschutzbebauung,
- Dreigeschossiges Studierendenwohnheim im Süden am Eingang des Wohngebietes,
- Landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebiets durch Erhaltung randlicher Baum- und Gehölzbestände im Norden zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und als Abgrenzung im Osten zur Bahnlinie,
- Schaffung von Wegebeziehungen im Plangebiet und Anbindung an die öffentlichen Erholungswege und den Bahnhofpunkt,
- Spiel- und Bolzplatz im Norden des Plangebietes,
- Konzept zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers mit vollständiger Rückhaltung und Versickerung im Plangebiet.

##### **4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept**

Dem Entwurf des Bebauungsplans liegt das im Anhang beigefügte städtebauliche Konzept zugrunde. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen vorgesehen:

###### Errichtung eines Studierendenwohnheims mit ca. 120 Plätzen im Süden

Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes mit bis zu drei Geschossen (zuzüglich Staffelgeschoss). Die bauliche Ausgestaltung des Wohnheims ist noch offen, insofern ist die Baukörperdarstellung im städtebaulichen Entwurf als Chiffre bzw. Platzhalter zu verstehen.

###### Geschosswohnungsbau mit ca. 80 Wohneinheiten im Osten und Jugend- und Nachbartschaftstreff

Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine weitgehend geschlossene 3- (zuzüglich Staffelgeschoss) bis 4- geschossige Bebauung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die zugleich als Lärmschutzbebauung für die westlich anschließenden Flächen dient. Aufgrund einer nicht überbaubaren Wassertransportleitung ist die Bebauung von der Bahntrasse abgerückt und

die erforderlichen Stellplätze sind im Osten des Grundstücks angeordnet. Vorgesehen ist die Errichtung von Mietwohnungen, wobei mindestens eines der Gebäude im geförderten Wohnungsbau errichtet werden soll.

Des Weiteren wird in Zusammenarbeit mit dem Bereich Jugendarbeit die Integration eines Jugend- und Nachbarschaftstreffs geprüft.

#### Spiel- und Bolzplatz im Norden

Im Norden in ca. 70 m Entfernung von der geplanten Bebauung und durch die Gehölzstrukturen beidseitig des Rad- und Fußweges abgeschirmt, ist ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz geplant. Ein entsprechendes Angebot wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefordert.

#### Reihenhauszeilen mit 37 Wohneinheiten im mittleren Bereich

Im mittleren Bereich des Plangebietes sind vier in Ost-West-Richtung ausgerichtete Reihenhausbänder vorgesehen, die in der Mitte durch einen Grünzug in zwei Teilbereiche getrennt werden. Die Süd-Ausrichtung der Gebäude begünstigt die Nutzung von Solarenergie; die Süd-Terrassen und Gärten bieten eine hohe Wohnqualität.

#### 6 Doppelhäuser mit 14 Wohneinheiten im Westen

Auf der Fläche des heutigen Lärmschutzwalls sollen Doppelhausgrundstücke entstehen. Die Gebäudeausrichtung mit Terrassen und Gärten im Westen der Grundstücke trägt gleichermaßen den Wohnbedürfnissen der künftigen Bewohner Rechnung, wie auch ein hinreichender Abstand zu den westlich angrenzenden bestehenden Doppel- und Reihenhäusern gewahrt wird.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

<b>Bebauungsplangebiet</b>		<b>Ca. 51.220 m<sup>2</sup></b>
davon		
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>Ca. 23.050 m<sup>2</sup></b>
WA 1 für freistehende Einfamilienhäuser (Doppelhäuser)	Ca. 3.650 m <sup>2</sup>	
WA 2 für Einfamilien-Reihenhäuser (westlich)	Ca. 4.260 m <sup>2</sup>	
WA 3 für Einfamilien-Reihenhäuser (östlich)	Ca. 3.860 m <sup>2</sup>	
WA 4 für Geschosswohnungsbau	Ca. 5.780 m <sup>2</sup>	
WA 5 für Geschosswohnungsbau	Ca. 1.970 m <sup>2</sup>	
WA 6 für Studierendenwohnen	Ca. 3.530 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>Ca. 12.030 m<sup>2</sup></b>
Straßenverkehrsflächen Planstraße A	Ca. 4.910 m <sup>2</sup>	
Besondere Zweckbestimmung (Schärenweg neu)	Ca. 1.470 m <sup>2</sup>	

Besondere Zweckbestimmung (Geh- und Radwege)	Ca. 2.300 m <sup>2</sup>	
Verkehrsgrün	Ca. 3.350 m <sup>2</sup>	
<b>Bahnflächen</b>		<b>Ca. 7.680 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für Versorgung (Pumpstation)</b>		<b>Ca. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünflächen</b>		<b>Ca. 3.430 m<sup>2</sup></b>
Retentionsfläche Teilgebiete WA 2 und WA 3	Ca. 1.560 m <sup>2</sup>	
Kleingarten	Ca. 1.870 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Grünflächen</b>		<b>Ca. 4.990 m<sup>2</sup></b>
Spiel- und Bolzplatz	Ca. 3.900 m <sup>2</sup>	
Wegeverbindung	Ca. 1.090 m <sup>2</sup>	

## 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Teilräumlich gegliedertes Wohngebiet

Da die künftigen Baugrundstücke vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, wird für das gesamte Gebiet allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des angestrebten Charakters als ruhiges Wohnquartier werden im gesamten Gebiet die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als mit einem ruhigen Wohngebiet unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen.

Aufgrund der kleinteiligen Wohnnutzung und der Erschließung über einen verkehrsberuhigten Bereich und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 werden Gemeinbedarfseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe für diesen Bereich auf solche Nutzungen beschränkt, die keine wesentlichen Besucherverkehre erzeugen. Auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

#### Unzulässigkeit von Ferienwohnungen und von Beherbergungsbetrieben

Da Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen häufig Störungen des Dauerwohnens nach sich ziehen, denen im Konfliktfall nur mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts begegnet werden kann, werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben trägt außer zur Sicherung der Wohnruhe auch dazu bei, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung verdrängt werden.

#### Berücksichtigung einer 30 % Quote für den sozialen Wohnungsbau

Nach dem Beschluss der Bürgerschaft „Kurswechsel in der Wohnungspolitik“ (VO/2019/07446 beschlossen am 28.03.2019) mindestens 30 Prozent der Wohneinheiten im

geförderten Wohnungsbaubau zu errichten, müssen bei ca. 130 Wohneinheiten (ohne die Studierendenwohnungen) ca. 39 geförderte Wohneinheiten entstehen.

Da das Baugesetzbuch nur die Ausweisung von klar abgrenzten Flächen zulässt, auf den ganz oder teilweise Wohngebäude mit Mitteln aus dem sozialen Wohnungsbau errichtet werden, ist die Festsetzung einer 30%-Quote planungsrechtlich nicht möglich. Im Rahmen der Grundstücksvergabe durch die Hansestadt Lübeck oder der Entwicklungsträgerin „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) kann jedoch sichergestellt werden, dass mindestens 30 % der erstellten Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau entstehen. Dabei muss die 30%-Quote nicht zwingend in jedem einzelnen Teilgebiet, sondern kann auf den Baugrundstücken mit Geschosswohnungsbau insgesamt erfüllt werden.

Zur Förderung der sozialen Durchmischung können auch geförderte und freifinanzierte Wohnungen in den Gebäuden kombiniert werden.

### Wohnraum für geflüchtete Menschen

Im Februar 2018 hat die Bürgerschaft den Antrag der GAL-Fraktion „Wohnraum für Studierende, Auszubildende und Flüchtlinge“ (VO Nr. 5781) mit Mehrheit angenommen. Dieser Antrag fordert die Verwaltung auf zu prüfen, wie ein integratives Wohnprojekt für Auszubildende, Studierende und (junge) Geflüchtete in Lübeck entstehen kann. Der Auftrag wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 09.13.00 - Bornkamp / Schärenweg – bearbeitet.

Minderjährige unbegleitete Geflüchtete werden in Wohngruppen betreut, die von sozialen Trägern betrieben werden. Die zuständigen städtischen Bereiche haben geäußert, dass Ihrer Meinung nach ein integratives Wohnprojekt an dem Bedarf geflüchteter erwachsener Menschen vorbeigehe. Diese wollten eine dauerhafte Wohnmöglichkeit und seien an integrativen Projekten mit Studierenden, die auf eine begrenzte Dauer ausgelegt sind, eher nicht interessiert.

Das Ziel ist es deshalb dauerhaften Wohnraum für geflüchtete Menschen zu schaffen. Dies entspricht auch dem Aufstellungsbeschluss. Im Zuge des Verkaufs der Grundstücke für Wohnungsbau mit einem zu bestimmenden Anteil geförderter Wohnungen kann die Hansestadt Lübeck dazu Besetzungsrechte (§ 26 Abs. 2 Satz 4 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) für eine bestimmte Anzahl Wohnungen für geflüchtete Menschen vertraglich vereinbaren. Die zuständige Stelle hat damit das Recht direkt einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat. Ziel ist eine ausgewogene Mischung von freifinanzierten Wohnungen, geförderten Wohnungen ohne Besetzungsrechte und geförderten Wohnungen mit Besetzungsrechten für geflüchtete und ggf. auch für weitere Gruppen, die Zugangsschwierigkeiten zum freien Wohnungsmarkt haben.

Zum Erreichen dieses Ziels kann auch eines der Grundstücke für Mehrfamilienwohnen (oder zwei oder alle drei) in das Vermögen der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH als Tochter der Hansestadt Lübeck eingelegt werden und mit dieser die Errichtung von sozialem Wohnungsbau auf diesem Grundstück vereinbart werden.

### Studierendenwohnen

Das Teilgebiet WA 6 am Eingang des neuen Wohngebiets soll von der Hansestadt Lübeck oder von der Erschließungsträgerin „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) öffentlich für die Errichtung von Studierendenwohnen ausgeschrieben werden. Das Studentenwerk Schleswig-Holstein hat Interesse geäußert sich an der Ausschreibung beteiligen zu wollen und diese Fläche für ein Studentenwohnheim von der Hansestadt Lübeck als Erb-



pachtgrundstück zu übernehmen. Aufgrund seiner satzungsbedingten, sozialen Verpflichtung betreibt und stellt das Studentenwerk 100% sozialen Wohnraum zur Verfügung. Das Unternehmen nimmt dazu Förderungen für sozialen Wohnraum (WoFöR) in Anspruch. Bedingt dadurch ist das Studentenwerk für Neubauten an eine Baukosten- und Mietobergrenze gemäß den Richtlinien für soziale Wohnraumförderung gebunden.

#### Jugend- und Nachbarschaftstreff

In Zusammenarbeit mit dem Bereich Jugendarbeit wird im Norden des Teilgebiets WA 4 die Integration eines Jugend- und Nachbarschaftstreffs geprüft. Hier soll ein zweigeschossiges Gebäude mit insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen mit Veranstaltungsräumen, Büros und Beratungsmöglichkeiten entstehen. Aufgrund des Lärmschutzes muss das Gebäude, auch wenn für die Nutzung nur ein zweigeschossiges Gebäude benötigt wird, mindestens eine Gebäudehöhe von 9 m erreichen.

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

Das künftige Wohngebiet wird Emissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm ausgesetzt sein, die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berechnet wurden. Im Ergebnis werden für die geplante Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein wirksamer aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) müsste zur Erreichung des Schutzziels auch für die oberen Geschosse eine Höhe von mehr 12 m haben.

Da eine solche Lärmschutzanlage für städtebaulich unverträglich erachtet wird, wird hier der Errichtung einer weitgehend geschlossenen Lärmschutzbebauung parallel zur Bahnlinie der Vorzug gegeben (siehe hierzu auch Kap. 5.5 Lärmschutz). Gemäß der schalltechnischen Untersuchung können durch eine weitgehend geschlossene, 9 m hohe Bebauung die Immissionsgrenzwerte an der westlichen, lärmabgewandten Seite des Geschosswohnungsbaus sowie für den Großteil der geplanten Reihenhausbauung eingehalten werden. Lediglich in der Nacht kommt es durch Verkehrslärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte im nordöstlichen Reihenhausbaufeld. Beurteilungspegel  $\geq 50$  dB(A) stellen sich nicht ein, sodass eine nächtliche Lüftung von Schlafräumen mit Fenstern in Spaltlüftungsstellung möglich ist.

Da die Riegelbebauung parallel zur Bahnlinie Voraussetzung für wohngebietsverträgliche Lärmbelastungen der angrenzenden Wohngrundstücke ist, wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den übrigen Wohngrundstücken (WA 1 bis WA 3) durch bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB an die vorherige Errichtung der Lärmschutzbebauung im WA 4 und WA 5 geknüpft.

### **5.2.3 Auflösend bedingtes Baurecht und Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende“**

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich zurzeit noch das Containerdorf, welches als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Auf einer rechteckigen Fläche von ca. 38 m x 100 m befinden sich 64 Container (61 Einzel- und 3 Doppelcontainer, davon 56 Wohncontainer, 2 Gemeinschaftseinheiten, 3 Nutzeinheiten und 3 Büros), die parallel zum Schärenweg jeweils in 4er Blöcken kombiniert in zwei Reihen aufgestellt sind. Zwischen den Containergruppen und den zwei Reihen sind 5 m breite Bewegungsflächen freigehalten.

In der Mitte der Anlage in der östlichen Reihe wurde ein Containerblock ausgespart, wodurch ein kleiner Platz als Treffpunkt entsteht. Nördlich und westlich dieses Platzes sind die 3 Doppelcontainer als Gemeinschaftsräume und Küche angeordnet. Hier stehen auch die 3 Bü-

rocontainer und ein Container für die Heizungsanlage. Im Norden der Anlage befindet sich der Müllplatz und im Osten ist ein sandiger Bolzplatz als Bewegungsfläche für Kinder und Jugendliche angelegt worden.

Die Nutzung soll zunächst für die Dauer ihres Bestehens planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund wird für die betreffende Fläche gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende nur bis zum 31.12.2023 zulässig ist. Neben der Gemeinschaftsunterkunft sind auch die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen (Müllplatz), Außenanlagen und Parkieranlagen auf der Fläche zulässig. Da die Unterkunft in ihrer jetzigen Ausprägung bis zum Abbau erhalten bleiben und nicht verändert werden soll, werden eine eingeschossige Bebauung und eine zulässige Grundfläche von 1.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche entspricht der Grundfläche der vorhandenen Container.

Die Festsetzung der befristeten Zulässigkeit der Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge erfolgt in einer Nebenzeichnung, die neben der Gemeinbedarfsfläche auch die vorhandene Straße (Schärenweg) und den vorhandenen Lärmschutzwall einschließt.

Mit der Aufgabe der Flüchtlingsunterkunft soll die in der Hauptzeichnung festgesetzte Folgenutzung der geplanten Doppel- und Reihenhausbebauung mit zugehöriger Erschließungsstraße ermöglicht werden.

## **5.2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der geplanten unterschiedlichen Bebauungsstruktur werden im Plangebiet teilgebietsbezogene Festsetzungen zur maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximal zulässigen Geschossfläche (GF), zur maximalen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zur maximalen Gebäudehöhe (Oberkante) getroffen.

Da in den Teilgebieten WA 1 (Doppelhäuser) und WA 4 (Mehrfamilienhäuser) jeweils ein durchgehendes Baufenster eine gewisse Flexibilität der Bebauung ermöglicht, wird die zulässige Grundfläche der Gebäude durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Bei den Reihenhäusern (Teilgebiete WA 2 und WA 3) ergibt sich die zulässige Grundfläche jeweils aus der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen Gebäudetiefe.

In den Teilgebieten WA 5 und WA 6 sind jeweils maximal zulässige Grundflächen und für das WA 6 zusätzlich eine zulässige Geschossfläche angeben. Dabei ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

Für das Teilgebiet WA 5 errechnen sich daraus eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,26 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,08. Diese niedrige Dichte ist durch die Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks wegen des notwendigen Abstandes zur Wassertransportleitung zu erklären. Auf dem Teilgebiet WA 6 soll neben der Bebauung und den notwendigen Stellplätzen auch noch Freiraum für den Aufenthalt bleiben, deshalb werden durch die Festsetzung die Höchstgrenzen nach BauNVO nicht voll ausgeschöpft. Es ergibt sich für dieses Teilgebiet eine GRZ von 0,34 und eine GFZ von 1,15.

Da bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) auch die Flächen von Balkonen und Terrassen (letztere soweit sie unmittelbar an Gebäude anschließen) einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan in allen Teilgebieten des WA Überschreitungen der zulässigen GR durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 30 %. Terrassen müssen nicht innerhalb der Baugrenzen liegen und dürfen diese überschreiten.

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 soll eine kosten- und flächensparende Bauweise umgesetzt werden. Aufgrund der kleinen Grundstücke reicht die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen GR um 50% durch Stellplätze, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO in diesen Teilgebieten nicht aus, um die oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die privaten Erschließungswege und sonstigen benötigten Nebenanlagen realisieren zu können. Daher wird im WA 1 eine Überschreitungsmöglichkeit für die o.g. Anlagen jeweils um jeweils bis zu 70 vom Hundert und in den WA 2 und WA 3 um bis zu 80 von Hundert zugelassen. Trotz dieser Überschreitung stehen ausreichend private Freiflächen auf den Grundstücken und außerdem die gemeinsam zu nutzenden Grünflächen (zentrale Grünfläche und Spiel- und Bolzplatz) im Plangebiet zur Verfügung. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Begrünung der Dachflächen und die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung vermieden.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurfskonzept wird mit den Festsetzungen zur dritten Dimension der geplanten Bebauung (maximale zulässige Vollgeschosse, maximale Höhe der Gebäude) eine städtebaulich gewünschte höhenmäßige Abstufung der neuen Gebäude erreicht. Die Baukörper der Bebauung im Süden des Plangebiets entlang der Brückenböschung sollen sich in der Höhe von bis zu vier Vollgeschossen (Teilgebiet WA 5 an der Bahnlinie) auf bis zu drei Vollgeschosse (an der Einfahrt in das Baugebiet) abstaffeln. Bei den äußeren Baukörpern wird durch die Höhenfestsetzung jeweils die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen (Teilgebiet WA 6 Abschnitt a und WA 5). Auf dem mittleren, dreigeschossigen Baukörper (Teilgebiet WA 6 Abschnitt b) soll ein Staffelgeschoss (das kein Vollgeschoss ist) zulässig sein. In den weiteren Teilgebieten werden die Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse (je II in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3, je III im Teilgebiet WA 4) auf ein Staffelgeschoss beschränkt. Die Staffelgeschosse müssen gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens einer Seite je nach Gebäudetiefe um mindestens um 3,0 m bzw. 4,0 m zurückspringen. Das Zurücktreten wird dabei für die Teilgebiete WA 4 und WA 6 Abschnitt b jeweils für die der Straße zugewandte Seite vorgegeben, damit die Baukörper zur Straße dreigeschossig erscheinen. Für das Teilgebiet WA 4 ist dies die der Nachmittagssonne zugewandte Seite ruhige Seite, die sich für die Anlage von Dachterrassen besonders anbietet. Für das Teilgebiet WA 4 sind aufgrund des Lärmschutzes mindestens zwei Geschosse vorgeschrieben, damit z.B. auch das Gebäude des geplanten Jugend- und Nachbarschaftstreffs mindestens zwei Geschosse aufweist. Auch dieses Gebäude muss die hier als Lärmschutzbebauung notwendige Gebäudehöhe von 9,0 m erreichen.

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe (Oberkante) der Gebäude orientieren sich an der jeweils möglichen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse + Staffelgeschoss). So wird die Gebäudehöhe für die Reihen- und Doppelhausbebauung mit bis zu drei Geschossen einheitlich auf 10,5 m und für den maximal viergeschossigen Geschosswohnungsbau auf 13,5 m begrenzt. Für die Lärmschutzbebauung parallel zur Bahnlinie wird neben der maximalen Gebäudehöhe auch ein Mindestmaß von 9,0 m festgesetzt, da sich die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung auf diese Höhe der Lärmschutzbebauung beziehen.

Da die Detailplanung für den Straßenausbau und die Geländehöhen erst nach der Planreife erarbeitet wird, liegen noch keine festen Bezugshöhen vor. Aus diesem Grund wird dem jeweiligen Bauvorhaben als Bezugshöhe die zugeordnete private oder öffentliche Erschließungsfläche zugeordnet. Bezugspunkt ist die Oberkante (Endausbauhöhe) der Mitte der

Erschließungsfläche in der Grundstücksmittle. Gebäude, die länger als 20 m sind, können der Höhenentwicklung der Erschließungsfläche angepasst werden. Ausnahmen von der Festsetzung sind ggf. gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall zu prüfen.

Da sich das Teilgebiet WA 5 in der Höhe nicht auf eine öffentliche oder private Erschließung beziehen lässt, ist für das Baufeld eine Geländehöhe (in m über NHN) festgesetzt, die sich an der Geländehöhe im Bestand orientiert. Soweit die später hergestellten Geländehöhen von der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes abweichen, soll ggf. gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Höhenfestsetzung des Bebauungsplans befreit werden.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als zulässige Bauweise für die geplanten Einfamilienhäuser im Nordwesten des Plangebiets werden entsprechend des Bebauungskonzeptes Doppelhäuser (WA 1) bzw. Hausgruppen (WA 2 und WA 3) festgesetzt. Ergänzend wird für die Teilgebiete WA 2 und WA 3 eine Mindestbreite der Reihenhäuser von 5,5 m und maximale Gebäudetiefe von 12,0 m festgesetzt, um hier sehr schmale Reihenhaustypen zu vermeiden.

Um eine Ausnutzung der Baufenster bis an die Baugrenzen zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen in den Teilgebieten WA 4 und WA 5 durch Balkone um bis zu 2,0 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge überschritten werden. Im Teilgebiet WA 6 ist dies nur jeweils an der östlichen und südlichen Baugrenze zulässig, das die Balkone sonst zu dicht an die öffentlichen Verkehrsflächen heranreichen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass Unterbrechungen der Riegelbebauung (WA 4 und WA 5) nicht zu deutlich erhöhten Beeinträchtigungen der dahinter liegenden Reihenhausbauung führen. Der Abstand zwischen den Baukörpern darf jedoch 12 m nicht überschreiten.

Damit eine Lärmschutzbebauung auf der ganzen Länge entsteht, werden jeweils Baulinien im Norden und Süden der Baufenster festgesetzt. Planerische Zielsetzung sind mindestens drei Baukörper mit zwei Durchlässen durch den auch ein Luftaustausch erfolgen kann. Einer dieser Durchlässe entsteht durch die Wegeverbindung zum Bahnhaltelpunkt zwischen den Teilgebieten WA 4 und WA 5. Die durchgehende Baugrenze im Teilgebiet WA 4 soll Flexibilität für die möglichen Baukörper schaffen. Damit auch wie geplant hier mindestens ein Durchlass zwischen den Baukörpern entsteht, wird die Baukörperlänge auf 70 m begrenzt.

Für das Teilgebiet WA 6 wird ein größeres Baufenster definiert, um hier einen größeren Spielraum für die Anordnung von Gebäudekörpern für ein Studierendenwohnheim zu schaffen.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte zu sichern, wird in Teilgebieten WA 1 bis WA 3 die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. In den Gebäuden soll keine Vielzahl an Kleinstwohnungen, sondern familieneigneter Wohnraum entstehen. Je Doppelhaushälfte werden zwei Wohnungen zugelassen, damit hier auch die Einrichtung einer Einliegerwohnung möglich ist. In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 wird die Anzahl der Wohnungen auf eine pro Reihnhaus eingeschränkt. Eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude würde zudem ein höheres Verkehrsaufkommen, einen höheren Stellplatzbedarf und daraus resultierend einen höheren Versiegelungsgrad zur Folge haben.

### Einschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Zur konkreten Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden auch Festsetzungen zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO getroffen.

Zur Freihaltung einer gärtnerisch gestaltbaren Vorgartenzone und Gewährleistung eines ruhigen Straßenbildes wird die Anlage von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenseitigen Grundstücksflächen in den Teilgebieten WA 1 und WA 4 in einer Tiefe von 5,0 m ausgeschlossen, im Teilgebiet WA 6 in einer Tiefe von 3,0 m. Ausgenommen davon sind Standplätze für Abfallbehälter, Fahrradstellplätze mit offenen Überdachungen oder niedrige Fahrradboxen.

Ebenfalls zur Freihaltung einer gärtnerisch gestaltbaren Vorgartenzone und eines ruhigen Straßenbildes wird im Teilgebiet WA 1 die Zulässigkeit für Carports und Garagen auf die überbaubaren Flächen und auf die für Nebenanlagen festgesetzten Flächen beschränkt.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind gemäß städtebaulichem Konzept oberirdisch und auf den jeweiligen Baugrundstücken geplant. In WA 2 und WA 3 soll der Stellplatz vor dem jeweiligen Reihenhaus angeordnet werden. Um die Vorgartenzone von Bebauung freizuhalten und damit für ausreichende Belichtung der Wohnräume im Erdgeschoss gesorgt ist, sind Carports und oberirdische Garagen hier generell unzulässig. Geräteschuppen dürfen nur in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen neben den Gebäuden und an den südlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

In den Teilgebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze (für WA 4 und WA 5 hauptsächlich auf den Flächen östlich der Wassertransportleitung) zulässig. Aufgrund der durchgehenden Baugrenze in WA 4 ist die Lage der Zufahrt hier noch nicht zu bestimmen (siehe Kapitel 5.3.3).

Damit Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu den öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen), den privaten Erschließungen der Teilgebiete WA 2 und WA3 und zur privaten Grünfläche zwischen diesen Teilbereichen eingegrünt werden können, sollen diese nicht direkt an die aufgezählten Flächen herangebaut werden.

Zur Integration von Tiefgaragenteilen außerhalb von Gebäuden in die gärtnerisch gestalteten Flächen sind diese mit einer mindestens 40 cm hohen vegetationsfähigen Überdeckung zu versehen und zu begrünen. Die Mindestüberdeckung darf nur für die Anlage von Wegen und Terrassen unterschritten werden.

### **5.2.5 Gemeinschaftsanlage**

Da die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 auf den kleinen Grundstücken der Reihenhäuser nicht möglich ist (vgl. Kapitel 5.4.2), wird das Oberflächenwasser in die private Grünfläche zwischen diesen Teilgebieten geführt und hier zurückgehalten und versickert. Die private Grünfläche wird als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Die Teilgebiete WA 2 und WA 3 werden zusammen mit der privaten Grünfläche und der darin enthaltenen Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen geplant und hergestellt (siehe Kapitel und 5.7.1). Die Wege werden von der Hansestadt Lübeck hergestellt. Der zentrale mittige Weg bleibt in der Verwaltung der Hansestadt Lübeck und wird von dieser unterhalten (siehe Kapitel 5.3.7). Nach der Fertigstellung der Bebauung wird die Fläche außer dem zentralen mittigen Weg anteilig mit den Reihenhäusern veräußert und die Pflege der Gehölzflä-

chen und Versickerungseinrichtungen vertraglich auf die Eigentümergemeinschaft übertragen.

### **5.3 Erschließung**

#### **5.3.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz**

Das gesamte Wohngebiet Bornkamp ist nur über eine Zufahrt über die La-Rochelle-Brücke an das Straßennetz der Hansestadt Lübeck angebunden. Für den Notfall bei einer Blockierung der La-Rochelle-Brücke besteht für Feuerwehr- und Rettungswagen eine Notzufahrt zum Wohngebiet von Norden her über die Vorrader Straße und die Zuwegung zum Kleingartenverein Vorraderstraße e.V. am Ringstedtenhof bis zum Schärenweg. Am Schärenweg verhindern Poller ein unbefugtes Befahren dieser Verbindung.

Das neu geplante Baugebiet wird von der Straße Bornkamp aus erschlossen. Die Einmündung soll mit großen Sichtdreiecken besonders Richtung La-Rochelle-Brücke übersichtlich gestaltet werden, damit Gefahrensituationen mit kreuzenden Fuß- und Radfahrern vermieden werden.

#### **5.3.2 Interne Erschließung**

##### Neue Quartiersstraße

Wohnheim-, Geschosswohnungsbau- und die östlichen Reihenhaushausgrundstücke werden über eine neue Quartierstraße erschlossen, die im Südwesten an die Straße Bornkamp anschließt und hinter dem Studierendenwohnheim nach Osten und dann nach Norden bis zum Park&Ride-Parkplatz verläuft. Die neue Haupterschließung trennt zugleich die höher bebauten Grundstücke im Osten und Süden des Plangebietes von den niedriger bebauten Reihenhaushausgrundstücken. Die Straße soll als Zone 30 Straße mit getrennt geführten Fußwegen gestaltet werden und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Anschluss an den Bornkamp (Querschnitt A-A) ist eine Gesamtbreite von 16,6 m vorgesehen. Hier sind ein 0,3 m breiter Randstreifen, ein Gehweg von 2,5 m Breite und eine 6,0 m Fahrbahn geplant. Daran schließen sich senkrecht orientierte Parkplätze mit 5,0 m Breite, ein 2,50 m breiter Gehweg und wieder ein 0,3 m Randstreifen mit Beleuchtung an. Die Entwässerungsmulde dient der Aufnahme des Oberflächenwassers und eine 3,0 m breite Gehölzpflanzung zur Abgrenzung von der Bestandsbebauung.

Im südlichen Bereich nördlich des Studierendenwohnens (Querschnitt E-E) sind bei einer Gesamtbreite von 11,55 m an zwei Stellen mehrere, parallel zur Fahrbahn orientierte Parkplätze mit 2,25 m Breite vorgesehen. Die wechselseitige Anordnung dient zur Verkehrsberuhigung. Die Parkplatzflächen sollen mit Baumscheiben zur Fahrbahn hin abgegrenzt werden. Der Gehweg verläuft hier nur einseitig auf der südlichen Straßenseite. Hier ist im Bereich von Parkplätzen der Straßenquerschnitt mit einer 3,0 m breiten Entwässerungsmulde mit Rigole, einer Fahrbahn von 3,5 m und Parkplätzen von 2,25 m Breite geplant. Auch hier soll ein 2,50 m breiter Gehweg und ein 0,3 m Randstreifen mit Beleuchtung vorgesehen.

Im östlichen Bereich parallel zur Bahnlinie (Querschnitt D-D) ist bei einer Gesamtbreite von 11,05 m auch nur auf der östlichen Straßenseite ein Gehweg vorgesehen. Auf der westlichen Seite befinden sich Entwässerungsmulden, die zum Teil mit parallel zur Fahrbahn befindlichen Parkplätzen kombiniert sind. Auch auf der östlichen Seite befinden sich Parkflächen, die alternierend zu den gegenüberliegenden angeordnet sind, was zur Verkehrsberuhigung beitragen soll. Die Parkflächen und die Mulden ohne unterirdische Rigolen sollen mit Baum-

scheiben kombiniert werden.

Hier ist der Straßenquerschnitt in Bereichen ohne Parkplätze mit einer 2,50 m breiten Mulde, einer Fahrbahn von 5,75 m, einem Gehweg in der Breite von 2,50 m und einem 0,3 m breiten Randstreifen mit Beleuchtung geplant.

Der Straßenquerschnitt mit Parken auf der westlichen Straßenseite setzt sich auch einer 2,5 m breiten Mulde, einem Parkplatz von 2,25 m Breite, einer Fahrbahn mit 3,50 m, einem Gehweg mit 2,50 m Breite und einem 0,3 m breiten Randstreifen mit Beleuchtung zusammen.

Mit Parken auf der östlichen Straßenseite ist der Straßenquerschnitt wieder mit einer 2,50 m breiten Mulde, einer Fahrbahn mit 3,5 m, Parkflächen von 2,25 m Breite und auch mit einem 2,50 m breiten Gehweg und einem Randstreifen mit Beleuchtung mit 0,3 m.

### Verlegung des Schärenweges

Für die Anlage von tiefen Doppelhausgrundstücken ist eine Verschiebung des Schärenweges in östlicher Richtung erforderlich. Die neue Straße soll gleichermaßen die Doppelhausgrundstücke wie die westlichen Reihenhausgrundstücke erschließen. Die Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche mit hoher Aufenthaltsfunktion (insbesondere auch für Kinderspiel) ausgebildet werden. Bei einer Gesamtbreite von 7,0 m sind wechselseitig 2,5 m breite Parkstreifen, jeweils mit einer Baumscheibe kombiniert, vorgesehen. Der Schärenweg „neu“ (Querschnitt B-B) wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Straßenquerschnitt der westlichen Mischverkehrsfläche ist mit einem 0,2 m breiten Randstreifen, einer Fahrbahn mit 4,0 m Breite, Parkflächen von 2,5 m und Randstreifen mit Beleuchtung mit 0,3 m Breite.

Im Norden soll der neue Schärenweg über eine schmale Straße (im Einrichtungsverkehr - Querschnitt C-C) auf der vorhandenen Trasse mit der neuen Haupteinzelstraße verbunden werden. Auch diese ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Straßenquerschnitt der Mischverkehrsfläche im Norden soll mit einem Randstreifen mit Beleuchtung von 0,3 m Breite und einer 4,0 m breiten Fahrbahn ausgeführt werden.

Die Kosten für die Verlegung des Schärenweges und der dort vorhandenen Leitungen werden auf rund 360.000 Euro geschätzt. Diese Kosten werden nicht vom Leitungsträger übernommen, sondern sind in die Kosten der Erschließung einzurechnen. Da auch der Schärenweg in seinem heutigen Verlauf nach dem Verlegen der für das Wohngebiet notwendigen Erschließungsleitungen an der jetzigen Stelle neu auf- und endausgebaut werden müsste, entstehen kaum Mehrkosten für die Erstellung des Straßenendausbaus des zu verlegenden Teilstücks.

### **5.3.3 Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze, Fahrradstellplätze**

Benötigte private Stellplätze und Fahrradstellplätze sind von den Investoren/Bauträgern auch für die Mehrfamilienhäuser und die Studentenwohnheime im Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die folgenden Anforderungen gemäß dem Entwurf der Stellplatzsatzung der Hansestadt Lübeck sind zu berücksichtigen.

#### Private Stellplätze

Für die Doppelhäuser sind Stellplätze, Carports und ggf. auch Garagen auf den Grundstücken vorgesehen. Es wird bei Einfamilienhäusern im Baugenehmigungsverfahren ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert. Den Einfamilienhausbesitzern, außer denen der Mittelreihenhäuser, steht es aber frei weitere Stellplätze auf ihren Grundstücken vorzusehen. Ein Carport oder eine Garage ist auch aus diesem Grund bei den Doppelhäusern in mind. 5 m

Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten, sodass ggf. (wenngleich nicht als beste Lösung) das Zweitauto davor stehen kann.

Die Stellplätze für die Reihenhäuser sollen jeweils vor den Hausscheiben angeordnet werden. Die Zuwegungen zu den Reihenhäusern sind als private Erschließungsstiche geplant.

Für Mehrfamilienhäuser werden im Baugenehmigungsverfahren in der Regel in vergleichbaren Lagen 0,8 – 0,9 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert, im sozialen Wohnungsbau 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit. Auch diese Anzahlen können durch den Bauträger erhöht werden. Für die Studierendenwohnungen ist 1 Stellplatz pro 4 Wohneinheiten nachzuweisen. Wenn durch ein Mobilitätskonzept ein geringeres Erfordernis an Stellplätzen für das Studierendenwohnen nachgewiesen werden kann, könnte die Anzahl der Stellplätze auf 1 Stellplatz pro 8 bis 10 Wohnungen reduziert werden.

Für den Geschosswohnungsbau und das Studierendenwohnheim sind die oberirdischen Stellplätze im Osten der Gebäude geplant. Bei den Gebäuden parallel zur Bahnlinie befinden sich die Stellplätze auf der Abstandsfläche, die aufgrund der hier verlaufenden Wasserversorgungsleitung notwendig ist. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt im WA 4 über eine Durchfahrt zwischen den Gebäudekörpern und sollte zur Minimierung der Versiegelung möglichst jeweils für zwei Gebäude zusammengefasst werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen des WA 5 ist mit dem öffentlichen Gehweg zum Bahnhofpunkt kombiniert. Auch die Stellplatzanlage des südlichen Baukörpers von WA 4 könnte hierüber erschlossen werden.

#### Öffentliche (Besucher-) Parkplätze

Die Anzahl der Stellplätze im städtebaulichen Entwurf ist als Platzhalter zu sehen, da eine detaillierte Straßenplanung erst im Vorfeld der Erschließung erfolgt. Es ist im Bereich der Anbindung an den Bornkamp die Anlage von öffentlichen (Besucher-) Parkplätzen vorgesehen. Des Weiteren sind öffentliche Parkplätze entlang der neuen HAUPTERSCHLIEßUNG und im verkehrsberuhigten Bereich angeordnet. Die vorhandenen Park&Ride-Parkplätze im Nordosten des Plangebiets bleiben bestehen und sollen künftig nicht mehr über den ursprünglichen Verlauf des Schärenwegs, sondern vorrangig über die neue HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE angefahren werden.

Gemäß dem Entwurf der Stellplatzsatzung sind mindestens 0,125 Parkplätze pro Wohneinheit und 0,04 pro Studentenwohnheimplatz für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereitzustellen. Bei 51 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, ca. 80 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 120 Studentenwohnungen ist die Anzahl von mindestens 21 Besucherparkplätzen zu erstellen. Im Straßenentwurf der Fassung zum Auslegungsbeschluss kann diese Anzahl im öffentlichen Straßenraum mehr als erfüllt werden. Die vorhandenen Park+Ride-Parkplätze im Nordosten des Gebietes werden nicht in die Berechnungen der Besucherparkplätze eingerechnet.

#### Fahrradstellplätze

Für Fahrradstellplätze ist bei Einfamilienhäusern kein Nachweis erforderlich. Die notwendigen Fahrradabstellplätze für Mehrfamilienhäuser je Wohneinheit werden nach der Anzahl der Zimmer ermittelt. Für eine Einzimmerwohnung ist 1 Fahrradabstellplatz erforderlich und die Anzahl steigt je Zimmer um 0,5, d.h. für eine 5 Zimmerwohnung sind 3 Fahrradabstellplätze notwendig.

Für das Studierendenwohnheim ist je Bewohner:in ein Fahrradabstellplatz sowie zusätzlich 0,2 Fahrradabstellplätze für Besucher:innen vorzusehen. Bei einem Studierendenwohnheim mit 120 Wohnheimplätzen sind 144 Fahrradabstellplätze einzurichten.



Grundsätzlich sind Abstellanlagen für Fahrräder zu verwenden, die vom ADFC empfohlen werden oder eine gleichwertig Qualität besitzen. Fahrradabstellplätze für Bewohner:innen sind an verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten herzustellen. Das heißt sie sind ebenerdig, über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne erreichbar und selbstschließende Türen sind nur mit zeitlicher Verzögerung zulässig. Fahrradabstellplätze für Besucher:innen müssen für diese zugänglich sein und sollen möglichst in Nähe der Hauseingänge errichtet werden.

Zur Erschließung des Bahnhaltepunkts gehören zwei öffentliche Stellplatzanlagen für Fahrräder, davon ist die im Norden auch überdacht. Falls der Bedarf an Fahrradstellplätzen in Zukunft steigt, kann die in Zukunft nicht mehr benötigte Wendeanlage im Norden zur Fahrradabstellanlage ausgebaut werden.

#### Carsharing und E-Mobilität

Im Schärenweg befindet sich bereits heute eine Carsharing-Station. Die Parkplätze für dieses Angebot können in Absprache mit dem Anbieter auf die öffentlichen Besucherparkplätze am Eingang des Plangebiets verlegt und um Ladesäulen für E-Fahrzeuge ergänzt werden.

#### **5.3.4 Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen**

Die festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen in einem weiteren Verfahren öffentlich gewidmet werden.

#### **5.3.5 Straßenbegleitgrün**

Für eine bessere Lesbarkeit des Bebauungsplanes werden die größeren straßenbegleitenden, begrünt und zu begrünende Flächen von der Straßenverkehrsfläche differenziert als Verkehrsgrün festgesetzt. Dies sind die nördliche Straßenböschung des Bornkamps, die geplante breite Muldenfläche und Heckenpflanzung westlich der Parkplätze an der Einfahrt in den Schärenweg und die Grünfläche nördlich und östlich der Park&Ride-Parkplätze im Norden des Plangebiets.

#### **5.3.6 Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer**

Für den Fuß- und Radverkehr ist ein dichtes Wegenetz vorgesehen. Entlang der neuen Quartierserschließung sind separat geführte Fußwege geplant. Eine eigenständige Fuß- und Radwegverbindung in Nord- Südrichtung ist durch den mittigen Grünzug vorgesehen und heute schon durch die Anbindung des Bahnhaltepunktes von der La-Rochelle-Brücke über die Treppenanlage oder barrierefrei entlang der Brückenböschung bis zum Bahnhaltepunkt und von hier Richtung Norden vorhanden. Die fußläufige Querung in Ost-West-Richtung ist über die Privatstraßen der Reihenhausezeilen und Wegeverbindungen im zentralen Grünzug gewährleistet.

Im Norden des Plangebiets schließen diese Wege an die Fuß- und Radwegverbindungen durch das Landschaftsschutzgebiet Richtung Ringstedtenhof und nach Osten Richtung Fuß- und Radweg an der B207n und Hochschulstadtteil an.

#### Zentrale Wegeverbindung in der privaten Grünfläche

Die zentrale Wegeverbindung von Süden nach Norden in der privaten Grünflächen dient der straßenunabhängigen, fußläufigen Erschließung und auch dem Radverkehr. Da diese Wegeverbindung für das Gebiet eine große Bedeutung hat und für die Öffentlichkeit jederzeit nutzbar sein soll, wird der Weg als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt. Er wird in Ab-

stimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr vom Erschließungsträger hergestellt, in die Verwaltung der Hansestadt Lübeck (HL) übertragen und zur Sicherstellung der Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit von der HL gepflegt. Der Weg soll so gestaltet werden, dass er höher als die Retentionsflächen liegt und so bei normalen Niederschlagsmengen (bis 10-jähriges Regenereignis) nicht überflutet wird und keine Einschränkung der Benutzbarkeit der Wegebeziehung entsteht. Geringfügige Abweichungen von der Lage des festgesetzten Wegeverlaufs können ausnahmsweise zugelassen werden, da die Detailplanung der Fläche noch erfolgt.

Auch die Durchwegungen von Westen nach Osten werden vom Erschließungsträger erstellt. Diese bleiben aber Teil der privaten Grünfläche und es wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit eingerichtet (siehe auch Kapitel 5.3.7), damit eine fußläufige Durchwegung über die privaten Erschließungsflächen der Reihenhäuser und über die private Grünfläche von Westen nach Osten möglich ist.

#### Wegeverbindung zum Bahnhofpunkt

Zwischen den Teilgebieten WA 4 und WA 5 wird eine Fuß- und Radwegverbindung zum Bahnhofpunkt geschaffen. Zur Verminderung der versiegelten Flächen soll dieser öffentliche Weg gleichzeitig als Erschließung der Stellplatzanlagen der Bebauung im Norden und Süden des Weges genutzt werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll in einer wegebegleitenden Mulde aufgefangen und versickert werden.

#### Wiedereröffnung Wegeverbindung Lisa-Dräger-Weg

Ein landschaftlich besser eingebundener, direkter Verlauf des „Lisa-Dräger-Wegs“ nach der Querung der La-Rochelle-Brücke soll wieder eingerichtet werden. Dies ist auch von der Politik gewünscht (Anfrage im Bauausschuss VO/2019/08039 zum Lisa-Dräger-Weg). Durch die Wiederöffnung der Wegeverbindung in Verlängerung des Schärenwegs über die Straße Bornkamp hinweg nach Süden bietet man eine Alternative zum derzeitigen rund 380 Meter langen Verlauf entlang der zentralen Erschließungsstraße Bornkamp und zwischen Parkplätzen bis der Spaziergänger wieder auf dem Lisa-Dräger-Weg am Siedlungsrand ist.

Der vormals in Verlängerung des Schärenwegs befindliche Schotterweg, der der EBL als Zuwegung zu dem Regenrückhaltebecken diente, wurde nicht mehr benötigt und rückgebaut. Aktuell ist somit zwar ein gut nutzbarer Weg von Westen bis zum Regenrückhaltebecken vorhanden, von dort besteht jedoch derzeit lediglich ein verwilderter Trampelpfad den Hang hinauf bis zur Straße Bornkamp, weil eine Pfosten-Draht-Einzäunung an der Straße von der weiteren Nutzung abhält. Die Einzäunung wurde seinerzeit vorgenommen, um die Spaziergehenden über den Gehweg entlang der Fahrstraße Am Bornkamp zu lenken.

Es ist vorgesehen den letzten Abschnitt der Pfosten-Draht-Einzäunung sowie ggf. Gestrüpp und Ablagerungen zu entfernen, um die Zugänglichkeit der Fläche für die Öffentlichkeit wieder zu ermöglichen. Auf dem Wege der Aneignung kann sich dann der im Ansatz vorhandene Trampelpfad weiter ausbilden und der Pfad als zusätzliches Angebot für die Naherholung wieder entstehen. Auch kann dann hier wieder gerodet werden. Eine Verkehrssicherungspflicht entsteht hierdurch nicht, da es sich um einen Pfad im Außenbereich und keinen offiziellen Weg handelt. Der offizielle Lückenschluss verläuft weiterhin straßenbegleitend über die Straße am Bornkamp und dann in südliche Richtung, wo er wieder auf den in der Landschaft geführten Lisa-Dräger-Weg stößt. Sollte die Nutzung gut angenommen werden, behält sich die Verwaltung vor, zu gegebener Zeit die Anlage eines gepflasterten bzw. im flacheren Bereich eines Weges mit wassergebundener Decke zu prüfen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Lebensraumes für die Wald- und Zauneidechsen ist wegbegleitend ein Hundeschutzzaun von der Straße Bornkamp bis zum östlichen Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der genaue Verlauf des Zauns wird vor Ort mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Zwischen Zaun und Bebauung muss ausreichend Platz für den an der Böschung mäandrierenden Trampelpfad und eine Rodelstrecke für den Winter sein.

Da auch der Weg südlich der Bebauung am Bornkamp zwischen den beiden Regenrückhaltebecken durch die Öffnung an der Böschung höher frequentiert werden wird und freilaufende Hunde die Tiere in den wertvollen Feuchtgebietsflächen südlich der Bebauung am Bornkamp vermehrt stören könnten, wird auch zwischen Weg und dem Schutzbereich ein Hundeschutzzaun errichtet.

### **5.3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Da ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht lediglich eine öffentlich-rechtliche Bindungswirkung hat, sind die damit zu regelnden unten aufgeführten Rechte bei der Veräußerung der betroffenen Grundstücke grundbuchlich zu sichern.

#### Erschließungswege Reihenhäuser

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G-F-L) nördlich der Reihenhausezeilen dienen der Erschließung für die Anlieger, einem Gehrecht für die Allgemeinheit, sowie des Baus und Betriebs der Ver- und Entsorgungsleitungen für die Reihenhäuser in den Teilgebieten WA 2 und WA 3.

#### Gehrecht für die Allgemeinheit in der privaten Grünfläche

Damit fußläufig eine große Durchlässigkeit des Wohngebietes über die privaten Erschließungsflächen der Reihenhäuser und über die private Grünfläche von Westen nach Osten gegeben ist, werden vom Erschließungsträger diese Verbindungen in der zentralen privaten Grünfläche erstellt. Diese Wegeteile bleiben aber Teil der privaten Grünfläche und es wird auf diese Flächen ein Gehrecht für die Allgemeinheit (G<sub>Allg.</sub>) eingerichtet (siehe auch Kapitel 5.3.6).

#### Leitungsrecht Wassertransportleitung

Die als Leitungsrecht „Wassertransportleitung“ gekennzeichnete Trasse ist mit Leitungsrechten zugunsten des für den Betrieb der Wassertransportleitung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten und grundbuchlich zu sichern. Es ist ein Schutzstreifen mit jeweils 4 m östlich und westlich der hier verlaufenden Wassertransportleitung inkl. Steuerkabel einzuhalten. Innerhalb dieser Schutzstreifenbreite von 8,0 m ist keine Bebauung mit Nebenanlagen und keine tiefwurzelnde Bepflanzung zulässig. Bei einer Überbauung mit Überfahrten oder der Anlage von Stellplätzen in diesem Bereich ist eine Regelüberdeckung von 1,2 m einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist frei und für den zuständigen Unternehmensträger jederzeit zugänglich zu halten.

#### Leitungsrecht Abwasserdruckrohr

Die als Leitungsrecht für das Abwasserdruckrohr gekennzeichnete Trasse ist mit Leitungsrechten zugunsten des für den Betrieb der Abwasserleitung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten und grundbuchlich zu sichern. Es ist ein Schutzstreifen mit jeweils 2 m nördlich und südlich der hier verlaufenden Druckrohrleitung einzuhalten. Innerhalb dieser Schutzstreifenbreite von 4,0 m sind keine Bebauung mit Nebenanlagen und keine tiefwur-

zelnde Bepflanzung zulässig. Die Schutzstreifenbreite ist frei und für den zuständigen Unternehmensträger zugänglich zu halten.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers bindet an die vorhandenen Hauptleitungen an.

Die Wärme- und Stromversorgung kann ggf. ganz oder teilweise durch Blockheizkraftwerke, Solarenergie oder ein Nahwärmenetz erfolgen. Aufschluss über eine klimafreundliche und wirtschaftlich sinnvolle Kombination von regenerativen Energiequellen für das Plangebiet kann ein Energiegutachten liefern. Eine Beauftragung durch den Erschließungsträger wird angestrebt.

### **5.4.1 Schmutzwasser**

Nach Aussage der Entsorgungsbetriebe ist vor Ort ausreichend Kapazität im Kanalnetz vorhanden, um das Schmutzwasser abzuführen. Aufgrund der Höhenentwicklung des Plangebiets und der Anschlusshöhe des Schmutzwasserkanals im Bornkamp, wird im Plangebiet eine Fläche für ein Pumpwerk zwischen den Teilgebieten WA 5 und WA 6 vorgesehen. Das Pumpwerk wird in die Fläche der Stellplatzanlage für das Studierendenwohnheim integriert. Die Zufahrt des Stellplatzes kann dann gleichzeitig als Zufahrt zum Pumpwerk genutzt werden. Dies ist als Wegerecht grundbuchlich zu sichern.

Das Schmutzwasser wird von hier Richtung Osten unter dem geplanten Geh- und Radweg zur Bahnline und dann Richtung Süden unter dem vorhandenen Geh- und Radweg in die vorhandene Druckrohrleitung eingeleitet. Diese verläuft am Fuße der Brückenböschung und führt unter der Bahnlinie hindurch in den Hochschulstadtteil.

Problematisch ist die Abführung des Schmutzwassers im weiteren Verlauf des Kanalnetzes. Die verstärkte Bautätigkeit von Siedlungs- und Gewerbeflächen in den letzten Jahren, auch im Bestand nach § 34 BauGB, überfordern das vorhandene Netz in einigen Bereichen. Dies gilt vor allem für die Bereiche in denen das Abwasser noch in Mischsystem, also Regenwasser- und Schmutzwasser gemeinsam, abgeführt wird und Schmutzwasserkanäle, die hydraulisch mit dem Mischsystem gekoppelt sind. Bei einer Überlastung des Kanalnetzes z.B. bei Starkregenereignissen kommt es zu Abschlügen von Abwässern aus der Mischwasserkanalisation in Gewässer. Für diese Einleitungen gibt es bestehende Erlaubnisse. Die meisten Einleitungen von ungeklärten Abwässern in Gewässer entsprechen nicht den seit 1992 geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik. Um die Abschlüge zu verringern, muss das System entlastet und nicht weiter belastet werden.

Seit Ende 2019 liegt der Entwurf des ersten Teils des Masterplans Stadtentwässerung vor, der gemeinsam von der unteren Wasserbehörde und den Entsorgungsbetrieben Lübeck erarbeitet wurde. Das Ziel bis 2037 das Einleiten von Mischwasser in Gewässer abzustellen wird nicht erreicht werden können. Es werden aber auch kurzfristig umsetzbare Maßnahmen aufgenommen, die die Situation der belasteten Gewässer verbessern können.

Aufgrund der unbefriedigenden Situation in den Gewässern und des geltenden Verschlechtsverbots können Neubaugebiete nur an das vom Mischwasserproblem betroffene Abwassersystem angeschlossen werden, wenn an anderer Stelle im Mischwassernetz eine entsprechende Entlastung geschaffen wird.

Auch auf dem Weg des anfallenden Schmutzwassers aus dem Bornkamp durch das Kanalnetz bis zum Zentralklärwirk befinden sich Abschnitte im Mischwassersystem. Deshalb gilt

der Anschluss als indirekter Anschluss an das Mischsystem. Aus diesem Grund ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde für einen Anschluss des neuen Baugebiets an die Schmutzwasserkanalisation notwendig. Diese prüft, ob ein Ausgleich im Netz an anderer Stelle geschaffen wurde.

Eine Mehrbelastung des Kanalnetzes kann im Verlauf zu Schmutzwasserabschlägen am Regenüberlauf Hafensstraße und am Zentralkläwerk führen. Es darf zum einen nur zusätzliches Schmutzwasser an das Kanalnetz angeschlossen werden, das Regenwasser ist im Gebiet zu bewirtschaften. Und zum anderen ist ein dem Projekt direkt zugeordneter Ausgleich durch die Trennung und den Umschluss des Hauptsammlers Ratzeburger Allee zu schaffen. Diese Maßnahme wird schon jetzt kontinuierlich von den Entsorgungsbetrieben umgesetzt.

#### **5.4.2 Regenwasser**

Das Plangebiet liegt im natürlichen Einzugsbereich des Niemarker Landgrabens, der im weiteren Verlauf in die Wakenitz mündet. Der Niemarker Landgraben ist bereits überlastet (teilweise Rückstau aus der Wakenitz) und mit den vorhandenen Zuläufen aus dem Bornkamp (Ringstettenhöfer Graben) und dem Hochschulstadtteil als Vorflut an der Kapazitätsgrenze. Dies führt auch dazu, dass die Regenwasserableitung in tiefer liegenden Teilen des vorhandenen Wohngebiets Bornkamp sehr angespannt ist.

Wegen der in Kapitel 5.4.1 aufgezeigten Mischwasserproblematik und der Belastung des Entwässerungssystems des vorhandenen Wohngebiets Bornkamp soll kein Regenwasser zusätzlich in die Entwässerungsanlagen und die Kanalisation einfließen. Das Oberflächenwasser soll vollständig im geplanten Gebiet bewirtschaftet, also hier zurückgehalten, verdunstet und versickert werden.

Im Rahmen einer in Auftrag gegebenen wasserwirtschaftlichen Begleitplanung wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, der Naturschutzbehörde und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr ein Konzept erstellt, welches die Dimensionierung von Rückhaltungs-, Retentions- und Versickerungsflächen errechnet hat und deren Lage und Ausgestaltung empfiehlt.

Das Gelände des Plangebiets ist bis auf die Böschungen des Lärmschutzwalls und der Böschung der Straße Bornkamp relativ eben und neigt sich Richtung Südosten. In dem Bereich des Geländes auf dem Bebauung geplant ist, liegt der höchste Punkt in der nordwestlichen Ecke in der Kurve des Schärenwegs auf 17 m NHN und der tiefste Punkt in der südöstlichen Ecke nördlich des Fußweges zum Bahnhaltopunkt auf 14,5 m NHN. Das Gelände weist in diesem Bereich einen Höhenunterschied von ca. 2,50 m auf. Im Bereich der bestehenden Wohncontainer wurde der Mutterboden entfernt und der Boden mit Betonrecycling aufgefüllt, sodass hier eine leichte Geländeerhöhung besteht.

Um Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und den Grundwasserstand machen zu können, wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 22 Sondierungsbohrungen im April 2018 untersucht und bereits vorliegenden Bohrungen aus dem Jahr 2015 hinzugezogen.

Die Untersuchung hat ergeben, dass der nördliche Bereich sich nicht für eine Versickerung eignet, da der Grundwasserstand hoch ist und bindige Böden vorherrschen. Im südlichen Bereich wurden Feinsande angetroffen und ein relativ niedriger Grundwasserstand (zwischen 2,5 und 2,7 m), sodass hier Oberflächenwasser versickert werden kann. Die Fließrichtung des Grundwassers entspricht in etwa der Fließrichtung des Oberflächenwassers Richtung niedrigsten Punkt des Geländes in der südöstlichen Ecke Richtung Bahnlinie.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren und damit die Versickerungs- sowie die Verdunstungsrate zu erhöhen, ist es Ziel den Versiegelungsgrad durch die neue Bebauung im geplanten Wohnquartier möglichst gering zu halten. Der Erhalt einer hohen Verdunstungsrate wirkt sich positiv auf das städtische Klima aus, so wird beispielsweise der Trockenheit im Sommer samt Überhitzung entgegengewirkt. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich intensive Dachbegrünung bzw. Retentions-Gründächer und wasserdurchlässiger Ausbau von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Wegen (soweit möglich) festgesetzt. Für die verschiedenen Flächen ist im Bebauungsplan jeweils der zu erreichende Abflussbeiwert bestimmt. Von den festgesetzten Abflussbeiwerten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass das anfallende Niederschlagswasser trotzdem vollständig auf den zugeordneten Flächen zurückgehalten, verdunstet und versickert werden kann. In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 bis WA 6 ist dieser Nachweis grundstücksbezogen zu führen. Die Teilgebiete WA 2 und WA 3 müssen dafür in einem Gesamtkonzept betrachtet werden, da hier das Regenwasser gemeinschaftlich bewirtschaftet wird.

Gemäß den vorhandenen Verhältnissen wurde das Baugebiet in 7 unterschiedliche Einzugsbereiche aufgeteilt und die Bemessung der Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen auf ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt. Die Spiel- und Sportfläche im Norden des Gebietes wurde hier nicht betrachtet, da auf der unversiegelten Rasenfläche eine flächige Versickerung erfolgen kann.

Die Niederschlagsentwässerung der versiegelten, privaten Flächen erfolgt in der Regel auf den zugehörigen Grundstücken. Die Abwasserbeseitigungspflicht wird auf die Grundstückseigentümer übertragen. Die Abflüsse der Dachflächen sind nur gering durch die Luft verschmutzt, daher können diese ohne vorherige Behandlungsmaßnahme versickert werden. Die Bodenpassage bewirkt eine ausreichende Reinigung. In der Hauptsache erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über offene Mulden. Rigolen werden nur in den Teilflächen mit guter Versickerungsfähigkeit verwandt.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der acht Reihenhauszeilen zum großen Teil schlecht ist und die notwendigen Rückhaltungsanlagen auf den kleinen Grundstücken selbst nicht unterzubringen sind, erfolgt die Zurückhaltung und Versickerung auf der als Gemeinschaftsanlage (siehe Kapitel 5.2.5) festgesetzten privaten Grünfläche zwischen den Teilgebieten WA 2 und WA 3. Die offenen Mulden sind über ein Überlaufsystem miteinander zu verbinden, sodass sich Niederschlagswasser gleichmäßig verteilen kann. Der öffentliche Weg und die mit Gehrechten für die Allgemeinheit belegten Fußwege sind so anzulegen, dass im Fall eines normalen Regenereignisses (10-jähriges) keine Einschränkung der Benutzbarkeit der Wegebeziehung entsteht.

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über eine eigene Speicherung, Behandlung und Versickerung innerhalb der Straßenverkehrsflächen bzw. des Straßenbegleitgrüns. Auch hier sind Mulden und in den Bereichen mit guter Versickerungsfähigkeit auch Mulden/Rigolensysteme geplant. Die Mulden ohne unterirdische Rigolen sollen mit standortgerechten Bäumen kombiniert werden, die auch zeitweise Staunässe vertragen. Über die Querneigung der Straße und offene Rinnen wird das Oberflächenwasser in die Mulden geleitet. Auch hier ist für die Reinigung des Oberflächenwassers die Bodenpassage ausreichend. Durch die (teilweise) offenen Systeme ergeben sich zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten, außerdem wird so das Thema Regenwasser und Wasserhaushalt den Bewohnern nähergebracht. Zusätzlich tragen offene Systeme zu besseren klimatischen Bedingungen im innerstädtischen Bereich bei.

Die Einstauhöhen in den oberirdischen Rückhalteanlagen dürfen aus Sicherheitsgründen maximal 30 cm betragen, dann kann auf eine Einzäunung der Flächen verzichtet werden.

### Notfallwasserweg

Die Entwässerungsbausteine (Mulden, bzw. Mulden/Rigolen Elemente) sind auf ein 10-jähriges Regenereignis und das hierzu gehörende maximale Stauvolumen ausgelegt. Tritt ein Niederschlagsereignis mit einer größeren Niederschlagsmenge auf, so muss betrachtet werden, welche Fließwege entstehen und wie hierfür zusätzlicher Stauraum geschaffen werden kann, damit die Gebäude und die angrenzende Bahnstrecke ausreichend geschützt werden.

Das Gelände neigt sich nach Süd-Ost, in Richtung Bahngleise und Zufahrtsbrücke. Ein Überlauf in das benachbarte Vernässungsgebiet ist an dieser Stelle unter der Brücke nur schwer möglich, sodass das Niederschlagswasser auf dem Gelände verbleiben soll.

Es werden die benötigten Stauvolumina des 100-jährigen Regenereignisses betrachtet. Das vorliegende Gutachten zeigt, dass mit Hilfe von Geländemodellierungen das benötigte Stauvolumen für das 100-jährige Regenereignis schadlos in den Grünflächen, der Straßenfläche und auf den Stellplätzen aufgefangen werden kann, sodass die Grundstücke und die angrenzende Bahnlinie weitgehend vor Überflutung bis hin zum 100-jährigen Niederschlag geschützt werden.

Für die Mehrfamilienbebauung parallel zur Bahnlinie kann das anfallende Regenwasser in der Grünfläche zwischen den Mulden und der Stellplatzfläche eingestaut werden. Das Gelände muss mindestens 0,03 m tiefer als die Oberkante Fußboden sein. Es ist darauf zu achten, dass zum Gelände der Bahn auf ganzer Strecke der zum Teil vorhandene kleine Wall fortgeführt wird, damit das Wasser nicht auf die Bahnfläche gelangen kann. Auch für das Studentenwohnen kann das Wasser auf der Grünfläche in einem zum angrenzenden Gelände abgesenkten Bereich um die Mulde herum zurückgehalten werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der Planstraße „A“ welches bei Starkregenereignissen nicht in dem Muldensystem an der südlichen und östlichen Erschließungsstraße aufgenommen werden kann, wird in einer Höhe von 0,06 m auf der Straßenfläche zurückgehalten. Um einen Überlauf in Richtung Bahnstrecke/ Brücke zu verhindern, muss in diesem Bereich der Bordstein den Ablauf verhindern. Die Überfahrten zu den Stellplätzen dürfen hier nicht mit Absenkungen erfolgen, sondern sind mit Rampen zu gestalten. Um einen Überlauf der Mulden in Richtung der Reihenhäuser auszuschließen sind die Grundstücke um 0,06 m höher zu modellieren.

Bei den Doppelhäusern muss die Gartenfläche um mindestens 0,02 m tiefer als die Oberkanten des fertigen Fußbodens (OKFF) liegen. Das Niederschlagswasser, welches auf dem Bereich der Reihenhausebenen anfällt wird in den zugehörigen Grünbereich in der Mitte der Fläche geleitet. Für einen Einstau für das 100-jährige Regenereignis muss die gesamte Grünfläche um mind. 0,04 m tiefer liegen als OKFF. In der Ausführungsplanung werden genauere Details erarbeitet.

Um generell Schäden in den Gebäuden durch Starkregen zu verhindern, wird eine Sockelhöhe von mind. 15 cm über dem an das Haus angrenzende Geländeniveau festgesetzt.

### **5.4.3 Löschwasserversorgung**

Für das geplante Baugebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung der Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 zu ermitteln. Für die Festlegung des Löschwasserbedarfes sind die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht für die im B-Plan festgesetzte Wohnbebauung (bis zu viergeschossige Bebauung inkl. Staffelge-

schosse) ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als Grundschutz. Dieser Löschwasserbedarf wird als Grundschutz für das Bebauungsplangebiet festgelegt. Spätere vom Bebauungsplan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.

## **5.5 Lärmschutz**

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 09.13.00 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 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. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrsflächen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

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.

### **5.5.1 Gewerbelärm**

Das Plangebiet ist durch die Geräuschimmissionen des östlich benachbarten Einkaufszentrums (Campus Center) belastet. Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation innerhalb des Plangeltungsbereichs wurden die Beurteilungspegel sowohl tags als auch nachts ermittelt.

Für den Tageszeitraum zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) an der geplanten schienen- und straßennahen Bebauung eingehalten ist. In der Nachtzeit werden für den Lastfall a (Parkdeck) an der schienen- und straßennahen Bebauung maximale Beurteilungspegel von gerundet 42 dB(A) prognostiziert. Damit wird der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) um 2 dB überschritten.

Für den nächtlichen Lastfall b (Anlieferungen) ergibt sich an der schienen- und straßennahen Bebauung ein maximaler Beurteilungspegel von gerundet 46 dB(A). Der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm wird um 6 dB überschritten.

Im Westen des Plangebietes in dem Bereich der geplanten Reihen- und Doppelhäuser werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet für den nächtlichen Lastfall a (Parkdeck) nicht überschritten. Es werden maximale Beurteilungspegel von 40 dB(A) an dem nordöstlichsten Baufeld berechnet. Der nächtliche Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) wird erreicht, jedoch nicht überschritten. Für den nächtlichen Lastfall b (Anlieferungen) werden maximale Richtwertüberschreitungen von 3 dB im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser prognostiziert.

Aufgrund der nächtlichen Richtwertüberschreitungen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.



Die Prognoseergebnisse zeigen, dass im Bereich der Wohnbebauung Falsterring / Großer Belt die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet eingehalten sind.

#### Mit Lärmschutzbebauung

Die prognostizierten Beurteilungspegel zeigen, dass mit Berücksichtigung der Abschirmung der Lärmschutzbebauung für die geplanten Reihen- und Doppelhäuser im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches der nächtliche Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet (WA) in nahezu allen geplanten Baufeldern eingehalten werden kann. Für das nordöstlichste Bau- feld werden maximale Beurteilungspegel von gerundet 41 dB(A) berechnet. Der nächtliche Immissionsrichtwert wird um 1 dB überschritten. Diese Überschreitung liegt im Rahmen der Prognosegenauigkeit.

An der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung (Lärmschutzbebauung) sind weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine Vereinbarkeit der gewerblich genutzten Nachbarschaft und der Wohnnutzung herzustellen. Es werden an den lärmzugewandten Gebäudeseiten maximale nächtliche Beurteilungspegel von gerundet 46 dB(A) prognosti- ziert.

Grundsätzlich gilt für den Schutz gegenüber Gewerbelärm, dass aktive Maßnahmen erfor- derlich sind, die dazu führen, dass die Immissionsrichtwerte vor den betroffenen Fassaden eingehalten werden. Nach TA Lärm liegt bei bebauten Flächen der maßgebliche Immission- sort 0,5 m außen vor der Mitte des geöffneten vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines Aufenthaltsraums.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder einer Wall-Konstruktion parallel zur Bahnlinie sind aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar, da für eine ausreichen- de Abschirmwirkung in allen Geschossen der geplanten Bebauung eine Lärmschutzwand mit Gesamthöhe von 12 m und höher erforderlich wäre.

Vom Gutachter wird empfohlen, offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen bzw. offenbare Fenster von Aufent- haltsräumen an den lärmzugewandten Außenwänden mit verglasten Vorbauten oder Vor- hangsscheiben zu versehen.

Eine weitere Möglichkeit, die Vereinbarkeit der geplanten Wohnbebauung mit der gewerblich genutzten Nachbarschaft herzustellen, besteht darin, Schallschutzmaßnahmen an der Ge- räuschquelle (Campus Center) wie z.B. eine massive Brüstung auf dem Parkdeck und ab- sorbierende / abschirmende Maßnahmen im Bereich der Ladezone umzusetzen. Da es sich hier um einen privaten Betreiber handelt, kann eine Umsetzung nicht eingefordert werden. Aus diesem Grund werden Maßnahmen an den neu zu errichtenden Wohngebäuden festge- setzt.

#### **5.5.2 Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quellen wurden die Straßen Berliner Allee B207n, Bornkamp und Paul-Ehrlich-Straße sowie die DB-Strecke 1121 Lübeck – Lüneburg 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 zu- lässigem Gesamtgewicht, SV) basieren auf Daten der Hansestadt Lübeck aus den Jahren 2016 und 2017 und wurden auf den Prognose-Horizont 2025 hochgerechnet. Die Verkehrs- belastungen für den DB-Schienenverkehr wurden von der Deutschen Bahn AG, Berlin zur

Verfügung gestellt. Hier wurde der Ist-Zustand 2017 und die 2017 von der Bahn erwartete Prognose für 2025 betrachtet.

Bei freier Schallausbreitung würde der Tages-Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird nur in etwa einem Drittel des Plangebiets (im westlichen, schienen- und straßenentfernten Bereich), eingehalten. An der geplanten Bebauung im schienen- und straßennahen Bereich werden maximale Beurteilungspegel von tags 61 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird um 6 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird um 2 dB(A) überschritten.

In der Nacht kommt es (bei freier Schallausbreitung) im gesamten Plangebiet zu Überschreitungen des zugehörigen Orientierungswertes. An der geplanten Bebauung im schienen- und straßennahen Bereich werden maximale Beurteilungspegel von nachts 56 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird um 11 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird um 7 dB(A) überschritten.

Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im Plangebiet nicht erreicht.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder einer Wall-Konstruktion parallel zur Bahnlinie sind aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar, da für eine ausreichende Abschirmwirkung in allen Geschossen der geplanten Bebauung eine Abschirmeinrichtung mit einer Gesamthöhe von 12 m über Flur und höher erforderlich wäre.

#### Mit Lärmschutzbebauung

Unter Berücksichtigung der parallel zur Bahnlinie liegenden Bebauung (WA 4) ergeben sich für die geplante Reihenhausbebauung im westlichen Teil des Plangebiets maximale Beurteilungspegel von gerundet 56 dB(A). Dabei wurden die Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 9 m berücksichtigt. Der Tages Orientierungswert von 55 dB (A) wird lediglich um 1 dB überschritten. Diese Überschreitung liegt im Rahmen der Prognoseungenauigkeit.

In der Nacht liegen die Überschreitungen der Orientierungswerte maximal bei 5 dB an dem nordöstlichsten Baufeld für die geplanten Reihenhäuser. Beurteilungspegel  $\geq 50$  dB(A) stellen sich nicht ein, sodass eine nächtliche Lüftung von Schlafräumen mit Fenstern in Spaltlüftungsstellung entsprechend VDI 2719 möglich wäre.

Es wird empfohlen, für die Riegelbebauung parallel zur Bahnlinie (Teilgebiete WA 4 und WA 5) schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) vorzugsweise an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Gewerbe Geräuscheinwirkung Richtwertüberschreitungen für das Teilgebiet WA 4 zu erwarten sind und gegenüber Gewerbelärm bauliche Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), nach aktueller Rechtsprechung nicht zulässig sind, da diese auch als zu schützende Aufenthaltsräume anzusehen sind, welche auch Möglichkeiten zur Belüftung aufweisen müssen (Hessischer VGH, Urteil vom 22.04.2010 - 4 C 306/09.N). Für das Teilgebiet WA 5 wären bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen, möglich, da die prognostizierte Gewerbe geräuschimmission keine Überschreitungen an der lärmzugewandten Fassade des Baukörpers erwarten lässt. Für die verbleibenden Überschreitungen sind für beide Teilgebiete passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend festzusetzen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass mit Berücksichtigung der geplanten "Lärmschutzbebauung" die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in großen Teilen des Plangebietes eingehalten werden können. Die Überschreitungen begrenzen sich auf den schienen- und straßennahen Bereich an der geplanten "Lärmschutzbebauung". Mit den beschriebenen Maßnahmen ist ein ausreichender Schallschutz für das Planvorhaben des B-Plan 09.13.00 gegenüber Verkehrslärm herzustellen.

Die Prognoseergebnisse zeigen darüber hinaus, dass im Bereich der Wohnbebauung Falsterring/ Großer Belt die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überwiegend eingehalten sind.

Besondere Auswirkungen aus dem Ziel-/Quellverkehr im neuen Baugebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten.

### **5.5.3 Schutz gegen Außenlärm**

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 parallel zur Bahnlinie liegenden Bebauung (WA 4). Der maßgebliche Außenlärmpegel ist in der Abbildung 1 dargestellt.

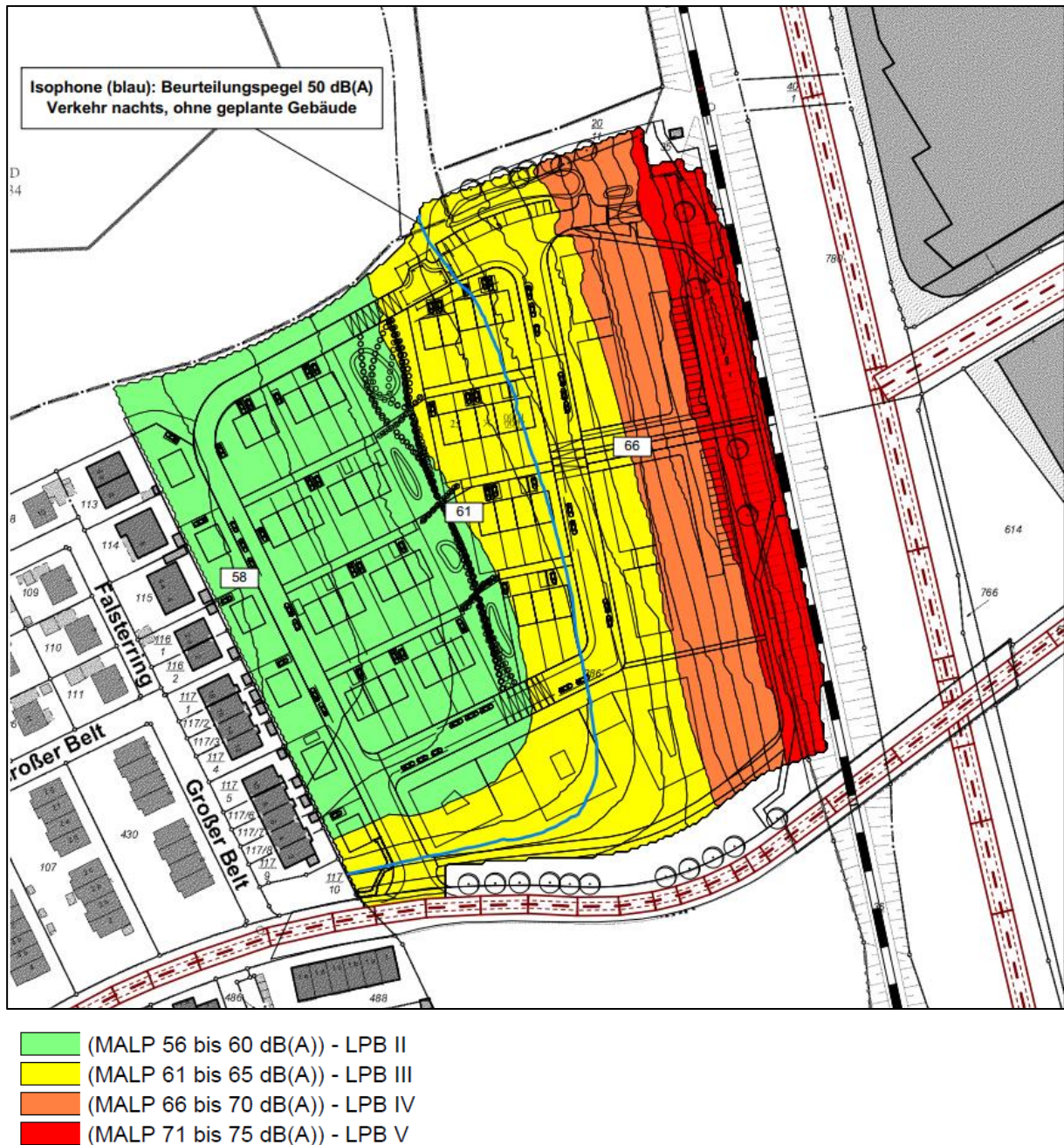


Abb. 1: Maßgeblich resultierender Außenlärmpegel (MALP) nach DIN 4109 (nachrichtlich Lärmpegelbereiche - LPB)

### 5.5.4 Sportlärm

Aufgrund von § 22 Abs. 1a BImSchG<sup>1</sup> ist Kinderlärm, der z.B. von Ball- und Spielplätzen für Kinder ausgeht, privilegiert und es dürfen bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Diese Privilegierung gilt nicht für Bolzplätze, auf denen auch Jugendliche spielen können. Diese sind großräumiger angelegt und haben ein anderes Lärmprofil als Kinderspielplätze. Aus diesem Grund muss der im Norden des Plangebietes vorgesehene Bolzplatz in einer angemessenen Entfernung von

<sup>1</sup> § 22 Abs. 1a BImSchG: Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

der Wohnbebauung geplant werden. Der Bolzplatz soll mit einer Rasenspielfläche ausgeführt werden. Es ergibt sich eine Entfernung von der Mitte des Spielfeldes zur nächsten Baugrenze der Mehrfamilienhäuser von 71 m. Bei Verwirklichung des angedachten Jugend- und Nachbarschaftstreffs vergrößert sich der Abstand zur geplanten Wohnbebauung auf ca. 85 m.

Die nächste Baugrenze der nordöstlichsten Reihenhauserzeile befindet sich in einem Abstand von 82 m von der Spielfeldmitte. Mit einer Störwirkung auf die geplante Bebauung wird aufgrund der Entfernung zu dieser und auch da der Bolzplatz durch zwei dichte Knickgehölzstrukturen entlang des Weges zum Bahnübergang vom Wohngebiet optisch abgetrennt ist, nicht gerechnet. Außerdem muss bei der Mehrfamilienbebauung parallel zur Bahnlinie die nördliche und die östliche Fassade wegen des Gewerbe- und Straßenlärms Lärmschutz aufweisen, der die Wohnnutzung auch gegen ggf. auftretende Geräusche des Bolzplatzes schützt. Ungeschützte Außenwohnbereiche auf dem nördlichen Mehrfamilienhausgrundstück sind in diesem Bereich nur zugelassen, wenn die Wohnung über einen zweiten geschützten Außenwohnbereich verfügt. Die Außenwohnflächen der am nächsten gelegenen, geplanten Reihenhäuser liegen geschützt im Lärmschatten hinter dem Haus.

### **5.5.5 Ruhige Gebiete**

Der Landschaftsraum nördlich des Baugebietes Bornkamp ist im Lärmaktionsplan (2018/2019) als ruhiges Gebiet (gemäß § 47d Abs. 2 BImSchG) gelistet. Die ruhige Achse „1.22 Ringstedtenhof“ grenzt an seiner südlichen Grenze an das geplante Baugebiet und der Spiel- und Bolzplatz liegt innerhalb des ruhigen Gebiets. Die ruhige Achse reicht im Osten bis an die Bahnlinie heran und ist hier von den Emissionen des Bahn- und Straßenverkehrs und des Gewerbelärms vorbelastet.

Grundsätzlich sind in ruhigen Gebieten Erhöhungen der Lärmbelastung zu vermeiden. In Kapitel 3.4.2 nennt der Lärmaktionsplan als Maßnahmen und Zielsetzung: „Als Maßnahme zum Schutz der ausgewiesenen Gebiete ist es zweckmäßig, die Immissionen der angrenzenden, maßgeblichen Emittenten auf diese Flächen in Zukunft zu reduzieren oder mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten, so dass eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann.“

Durch die Wohnnutzung im neuen Baugebiet kommt es nicht zu einer Lärmzunahme im ruhigen Gebiet. Es kommt jedoch zu einer gewissen Erhöhung des Verkehrs auf dem Schärenweg und auf der neuen HAUPTerschließung (Planstraße „A“). Auf dem Schärenweg ist die Lärmimmission auf das ruhige Gebiet aufgrund der Verkehrsführung und Anlage als gemischte Verkehrsfläche, auf der hauptsächlich langsamer Anwohnerverkehr fährt zu vernachlässigen. Die neue HAUPTerschließung auch Richtung P&R Parkplatz liegt weiter im Osten als der derzeitige Schärenweg und damit mehr im Einfluss der Lärmemissionen von der Bahn und der B207n. Die Emissionen des neu erzeugten Verkehrs sind gegen diese Lärmemissionen untergeordnet. Auch der Spiel- und Bolzplatz liegt in dem von bereits bestehendem Verkehrslärm betroffenen Bereich und wird nicht zu einer Lärmzunahme in den wirklich ruhigen Bereichen der ruhigen Achse im westlichen Teil Richtung Ringstedtenhof führen.

### **5.6 Erschütterung durch Güterzüge**

Die neue Bebauung erfolgt in einem Abstand von ca. 40 m zur Bahnstrecke. Durch die heute hier verkehrenden Schienenbusse ist kaum eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Erschütterungen zu erwarten. Güterzüge fahren zurzeit nur selten auf der Strecke. Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden die zukünftigen Zugverkehre auch im Zusammenhang mit

einem Ausbau der Strecke im Zuge der Ertüchtigung der Hinterlandanbindung Schiene der festen Fehmarnbelt-Querung prognostiziert. Hier wurden sechs Güterzüge am Tage und zwei in der Nacht erwartet.

Die Strecke ist Teil des Ausbauprojekts Schiene Lübeck – Schwerin / Büchen - Lüneburg (Projektnummer 2-036-V01 Bundesverkehrswegeplan 2030). Das Gesamtprojekt wurde als Entlastungsstrecke für den Knoten Hamburg in den vordringlichen Bedarf aufgenommen. Für die Strecke Lübeck – Büchen - Lüneburg (Teilprojekt 2-036-V04) war unter anderem eine Elektrifizierung und Begradigung geplant. Da das Projekt S 4 Ost als Teil des Knotens Hamburg (K-002-V01) effektiver die Verkehrsbedürfnisse erfüllt, wird das Teilprojekt „ABS Lübeck – Büchen – Lüneburg“ derzeit nicht weiterverfolgt.

Des Weiteren sollen mit dem Deutschlandtakt des Bundes auch Güterzüge nach Fahrplan verkehren. Nach dem Entwurf des Gutachtens zum Deutschlandtakt ergeben sich für die Strecke Skandinavienkai –Büchen-Lauenburg mehr Güterzüge pro Tag. Eine Umsetzung ist in den kommenden elf Jahren geplant.

## **5.7 Grün-, Natur- und Landschaft**

### **5.7.1 Private Grünflächen**

#### Private Grünfläche in der Mitte des Plangebietes

Die in der Quartiersmitte vorgesehene private Grünfläche soll hauptsächlich als Retentionsfläche für das Regenwasser der anliegenden Reihenhäuser (Teilgebiete WA 2 und WA 3) dienen. Die Fläche ist zugleich Fläche für Gemeinschaftsanlagen (siehe Kapitel 5.2.5) Die Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsflächen wurde im wasserwirtschaftlichen Gutachten errechnet (siehe auch Kapitel 5.4.2). Die Gestaltung der Retentions- und Versickerungsmulden soll naturnah erfolgen und die Mulden sollen möglichst flach ausgeformt werden, sodass auf eine Einzäunung verzichtet werden kann.

Der private Grünzug nimmt zudem Wegebezüge zum nördlich angrenzenden Frei- und Erholungsraum sowie von Ost nach West durch das Plangebiet auf. Die auch für die Allgemeinheit nutzbaren Wege in der zentralen Grünfläche werden in 1,50 m Breite in wassergebundener Bauweise vom Erschließungsträger angelegt (siehe Kapitel 5.3.7). Der zentrale öffentliche Weg ist so viel höher als die Retentionsmulden anzulegen, dass dieser bei normalen Regenereignissen (10-jähriges) nutzbar bleibt und nicht durch das eingestaute Wasser überflutet wird. Dieser Weg bleibt in der Verwaltung der Hansestadt Lübeck, die Pflege der Wegeteile der Ost-West-Verbindungen geht auf die Eigentümer der privaten Grünfläche über.

Die umliegenden offenen Flächen sollen als magere Wiesenflächen hergestellt und extensiv gepflegt werden, damit sich hier zur Förderung der Strukturvielfalt blühende Stauden- und Kräuterflächen für Bienen- und Insekten entwickeln können. Die Gestaltung der Randbereiche zu den Teilbereichen WA 2 und WA 3 mit Strauchgruppen und die Pflanzung von Obstgehölzen soll Vögeln Nistmöglichkeiten und Nahrung bieten.

#### Kleingartenfläche

Der bestehende B-Plan 09.12.00 – Kleingartenanlage Vorraderstraße -, Teilbereich I setzt für die mit dem Spiel- und Bolzplatz überplante Fläche private Grünfläche Dauerkleingärten und Gemeinschaftsstellplätze für die Kleingartenanlage fest. Die für den Spiel- und Bolzplatz benötigte Fläche schneidet die als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzte Fläche an. Da diese Gemeinschaftsstellplätze nicht an der festgesetzten Stelle verwirklicht worden sind, sondern nördlich des Gemeinschaftshauses, ist dies hier nicht mehr das verfolgte Planungsziel.



Aus diesem Grund wird nunmehr private Grünfläche Dauerkleingärten festgesetzt. Es handelt sich nicht um Kleingärten im engeren Sinn, sondern um Grünflächen zum Vereinsheim gehörig.

### **5.7.2 Öffentliche Grünflächen**

#### Spiel- und Bolzplatz

Der Bauausschuss hat am 05.11.2018 den Beschluss gefasst, dass ein größerer Ballspielplatz, als er im bisherigen Konzept östlich des geplanten Studierendenwohnheims geplant war, vorzusehen ist. Ein solches Angebot wäre dann nicht mehr als Ballspielplatz, sondern als Bolzplatz einzustufen. Bolzplätze können im Wohngebiet aus Lärmschutzgründen nur mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung werden. Eine Abstandsfläche um einen Bolzplatz östlich des Studierendenwohnheims würde eine Aufgabe großer Teile der Wohnbauflächen bedeuten. Aus diesem Grund wurden Flächen in der Umgebung auf ihre Eignung für die Anlage eines Bolzplatzes geprüft.

Im Norden des Baugebiets, nördlich der Wegeverbindung zum beschränkten Bahnübergang, befindet sich ein ca. 1,4 ha großes Flurstück auf dem auf einer großen Wiese das Vereinsheim des Kleingartenvereins „Vorrader Straße“ und im Norden des Vereinsheims ein Parkplatz angeordnet sind. Das Vereinsheim wird zumeist an den Wochenenden für private Feiern vermietet. Nur die Fläche im Umkreis von ca. 20 m um das Vereinsheim wird intensiver genutzt, weiter südlich besteht eine extensive Nutzung und es ist ausreichend Platz für die Anlage eines Bolzplatzes vorhanden. Die Fläche ist an den Kleingartenverein verpachtet und muss aus der Zuständigkeit des Kleingartenvereins entlassen werden. Der geschäftsführende Vorstand des Gemeinnützigen Kreisverbandes Lübeck der Gartenfreunde e.V. hat der Anlage eines Bolzplatzes schriftlich zugestimmt.

Der Abstand von der Spielfeldmitte des geplanten Bolzplatzes zum Vereinsheim beträgt ca. 50 m und zur geplanten Wohnbebauung ca. 71 m (bzgl. des Lärmschutzes vgl. Kapitel 5.5.4).

Die Ausgestaltung des Spiel- und Bolzplatzes ist noch offen und kann durch den Bereich Stadtgrün und Verkehr unter Beteiligung der Kinder- und Jugendlichen im Stadtteil erfolgen. Die Umsetzung kann auch als Element der Erschließungsplanung mit inhaltlichen Maßgaben im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages der „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) übertragen werden.

Der Eingang zum Spiel- und Bolzplatz ist an der südwestlichen Ecke vorgesehen, da hier die aufeinandertreffenden Knickstrukturen schon eine Lücke aufweisen. Für den Bolzplatz ist die Errichtung eines Ballfangzaunes hinter dem östlichen, zur Bahnlinie orientierten Tor vorgesehen. Hier ist auch eine Abzäunung zur Bahnlinie notwendig damit sich keine spielenden Kinder ins Bahngleis verirren. Außerdem soll eine Abpflanzung mit Gehölzen nach Norden als Abgrenzung zu den Flächen des Kleingartenvereins und auch nach Osten zur Bahnlinie angelegt werden. Diese Pflanzung dient auch als Teil der notwendigen Ausgleichspflanzung für das zu entfernende Pioniergehölz (siehe auch Kapitel 5.7.3). Nach Süden und Westen ist die Fläche bereits von großen Gehölzen abgegrenzt.

#### Öffentliche Grünfläche an der nordwestlichen Plangrenze

Die bereits vorhandene Wegeverbindung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze, die von Westen aus dem bestehenden Wohngebiet heraus Richtung Osten führt und dann nach Norden abbiegt, wird wie im zuvor gültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### 5.7.3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Die Feld- bzw. Baumhecken entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, nördlich und südlich des Weges Richtung beschränktem Bahnübergang/B207n/Hochschulstadteil und westlich des Spiel- und Bolzplatzes bleiben erhalten und dienen als landschaftliche Einbindung des Quartiers zum angrenzenden Landschaftsraum und Landschaftsschutzgebiet „Ringstedtenhof“. Sie fallen unter den Knickschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Sie sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein–V 534-531.04, 20.01.2017) zu pflegen.

Die Gehölzstrukturen parallel zur Bahnlinie grenzen die Außenbereiche der Wohnbebauung und des Gemeinschaftshauses des Kleingartenvereins sowie den Spiel- und Bolzplatz von den Gleis- und Bahnanlagen ab und sind eine optische Trennung zu diesen. Die Gehölze bremsen und filtern auch die Emissionen des Bahnverkehrs wie Abgase, Funkenflug und Abriebe und mindern subjektiv durch die optische Trennung die akustische Beeinträchtigung durch den Bahnverkehr. Aus diesem Grund sollen die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Der neu anzulegende 8 m breite Gehölzstreifen nördlich des Spiel- und Bolzplatzes ist als optische Trennung und als Barriere zu den Außenanlagen des Gemeinschaftshauses des Kleingartenvereins geplant. Auch die geplante freiwachsende Hecke westlich der Parkplätze am Eingang des Schärenwegs soll die neuen Verkehrsanlagen optisch zur Bestandsbebauung an der Straße „Großer Belt“ abgrenzen.

Die Flächen aller Neupflanzungen im Plangebiet sind Teil des notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs für die Gehölzbrüter für den Verlust von Gehölzen (siehe Kapitel 6.5.2).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen der Gestaltung des Straßenraums. Da die Planung der Straßenverkehrsflächen noch nicht vorliegt wird das Pflanzen von 22 mittel- bis großkronigen Laubbäumen textlich festgesetzt. Auch die Mulden, die nicht mit Rigolen kombiniert sind, sollen mit Straßenbäumen bepflanzt werden. Diese tragen zur Verdunstung des anfallenden Wassers bei. Die hier verwendeten Gattungen und Arten müssen einen temporären Wassereinstau tolerieren.

Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen zur Begrünung des Wohnquartieres vorgesehen. Zur Einfriedung der privaten Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, zu der Bestandsbebauung im Westen, zur privaten Grünfläche in der Quartiersmitte, zu den privaten Erschließungswegen in den Teilgebieten WA 2 und WA 3, sowie zu den öffentlichen Wege sind Laubholzhecken zu pflanzen. Wegen der kleinteiligen Bebauungsstruktur sollen in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 je Reihenhauszeile einheitliche Straucharten gepflanzt werden, um ein ruhigeres und einheitliches Bild zu erhalten. Die Hecken 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. Zusätzliche bauliche Einfriedungen dürfen an den Grundstücksgrenzen an denen die Pflanzung einer Hecke vorgeschrieben ist nur als durchsehbare Draht- und Metallzäune in einer Höhe von maximal 1,2 m, an der Grenze der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Pumpstation“ von maximal 1,4 m errichtet werden. Damit die baulichen Einfriedungen das angestrebte Erscheinungsbild nicht stören, sind diese zum Grundstück hin zu orientieren und die Hecke nach außen.

Private Stellplatzanlagen sind an den Außenkanten mit Hecken einzufassen, um eine ausreichende Eingrünung und Einfassung der parkenden Autos zu erzielen. Es werden konkrete Regelungen zu Einfriedungen durch Hecken getroffen, um gestalterischen Missständen vor-



zubeugen und eine weitestgehend einheitliche städtebauliche Gestaltung zu erreichen. Aus den gleichen Gründen werden auch Festsetzungen zur Eingrünung von Abfallbehältern getroffen. Die für die Heckenpflanzung zulässigen Pflanzen sind in der Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Ein Ausgleich für den Artenschutz ist davon unabhängig zu leisten. Es werden bei der Umsetzung der Planung Sukzessionsgehölze, Ruderalflächen, Brachen, ein Lärmschutzwall, Lagerflächen und ein Containerdorf mit Bolzplatz überplant. Betroffenheiten von Brutvogelarten der Gehölze, von Wald- und Zauneidechsenvorkommen sind möglich. Es werden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen für Gehölzfällungen, Schutzzaun, Reptilienzaun) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation für Gehölzbrüterarten) erforderlich. Der Gehölzausgleich für die Gehölzbrüter findet innerhalb des Geltungsbereichs und in der unmittelbaren Nähe an der südlichen Brückenböschung des Bornkamps statt (siehe auch Kapitel 6.5.2). Negative Auswirkungen auf die betroffenen Arten sollen dadurch vermieden werden.

Des Weiteren werden zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft Dachbegrünungen auf den Hauptgebäuden, falls geplant auf Tiefgaragen und auf Nebenanlagen festgesetzt. 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 wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen für neu anzulegende öffentliche Gehwege und Parkplätze, für private Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen vorgeschrieben. Um die natürliche Grundwasserneubildung im allgemeinen Wohngebiet möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll anfallendes Niederschlagswasser vollständig im Gebiet bewirtschaftet und möglichst versickert werden.

## **5.9 Gestaltung**

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

Für die Doppelhäuser im Teilgebiet WA 1 sowie für die Reihenhauseinheiten in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind jeweils pro Doppelhaus für die zusammengehörenden Hälften bzw. pro Reihenhauseinheit einheitliche Materialien und Farben zur Fassadengestaltung zu verwenden. Mit dieser Festsetzung soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung der Gebäude und ein harmonisches und ruhiges Siedlungsbild erreicht werden.

### Dächer

Es wird eine Festsetzung getroffen, nach der die Dächer der Haupt- und Nebengebäude nur als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad ausgeführt werden dürfen. Diese Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung, dass Dächer von Haupt- und Nebengebäuden zu begrünen sind.

Sollen Solaranlagen auf den Dächern installiert werden, können die Module aufgrund der vorgeschriebenen Dachbegrünung nur aufgeständert über der Begrünung errichtet werden. Um eine steile Aufständigung der Anlagen und damit eine weitere optische Erhöhung der Gebäudekörper zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Solaranlagen maximal 1,0 m über die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe hinausragen dürfen. Diese maximale zusätzliche Höhe gilt auch für sonstige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen. Aufzugräume dürfen bis zu 2,0 m höher sein. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe überschritten wird. Damit diese in der Wahrnehmung zurücktreten, müssen Solaranlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen einhalten, sonstige technische Aufbauten einen Abstand von 2,0 m. Um ein ruhiges, geordnetes Dachbild zu erreichen, müssen die technischen Aufbauten (außer Solaranlagen) räumlich zusammengefasst werden.

### Sockelhöhe

Zudem wird eine Regelung zur Sockelhöhe getroffen. Durch eine Begrenzung der Sockelhöhe auf maximal 30 cm sollen zum einen unverhältnismäßige Höhenversprünge zwischen Bebauung und Erschließungsstraße ausgeschlossen werden. Zum anderen wird mit einer Mindestsockelhöhe von 15 cm ein zusätzlicher Schutz der Gebäude bei Starkregenereignissen gewährleistet.

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 oder private Erschließung als Bezugspunkt genutzt werden.

### Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Damit die Vorgartenflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen nicht vollständig versiegelt, sondern vielfältig gestaltet und gärtnerisch angelegt werden, wird für die Teilgebiete WA 1, WA 4 und WA 6 die Flächen der möglichen Versiegelung begrenzt und eine gärtnerische Gestaltung festgesetzt.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen für Neubauten sollen in das architektonische Konzept integriert werden, die Fassadengestaltung sollte dabei möglichst unterstützt werden. Werbeanlagen sollen so angeordnet werden, dass ein gut gestaltetes Straßenbild als attraktive Adressenbildung wirksam unterstützt wird. Ein wichtiger Teilaspekt für angemessen in die Umgebung eingefügte Werbeanlagen ist deren Beleuchtung. Diese soll so dezent gesteuert werden, dass die Werbeaussagen in der dunkeln Tageszeit lesbar bleiben, aber keine Dominanz beanspruchen.

### Sonstige Gestaltungsfestsetzungen

Die Erläuterungen zu den Festsetzungen zu Staffelgeschossen (siehe Kapitel 5.2.4) und den Einfriedungen (siehe Kapitel 5.7.3) erfolgen thematisch passend in den in Klammern angegebenen Kapiteln.

## **5.10 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise im Bebauungsplan**

### Landschaftsschutzgebiet

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ringstedtenhof“. Die Grenze wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### Bahnanlagen

Das im Osten des Plangebiets befindliche planfestgestellte Gelände der Deutschen Bundesbahn mit Bahnhaltepunkt, Gleisanlagen und Böschungen mit Vegetation wird nicht überplant. Es wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Die Feld- bzw. Baumhecken entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, nördlich und südlich des Weges Richtung beschränktem Bahnübergang/B207n/Hochschulstadteil und westlich des Spiel- und Bolzplatzes fallen unter den Knickschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG und werden daher als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

### Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen, Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevanten Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

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

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

#### Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt etwa 245 Wohneinheiten (WE), die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

- 14 WE in Doppelhäusern (Annahme: 1 WE / DH, zzgl. 1 Einliegerwohnung je 6 WE)
- 37 WE in Reihenhäusern und sonstigen Hausgruppen (Annahme: 1 WE / RH, keine Einliegerwohnungen)
- ca. 70 - 80 WE im Geschosswohnungsbau (Annahme: durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m<sup>2</sup> inklusive 20 % für gebäudeinterne Erschließungsflächen und Nebenräume)
- 120 WE im Studierendenwohnheim

#### Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist für das geplante Neubaugebiet mit insgesamt 450 – 470 Bewohnern (EW) zu rechnen, die sich wie folgt auf die verschiedenen Wohnungstypen verteilen:

- 155 EW in Einfamilienhäusern (Doppelhäuser und Reihenhäuser) (Annahme: 3,2 EW je Hauptwohneinheit, zzgl. 1,0 EW je Einliegerwohnung)
- 185 EW im Geschosswohnungsbau (Annahme: 2,5 EW je Wohneinheit)
- 120 EW im Studierendenwohnheim

## **6.2 Wohnfolgebedarfe**

### **6.2.1 Soziale Infrastruktur**

#### Zusätzlicher Bedarf an Kita-Plätzen

Das Wohngebiet Hochschulstadtteil/ Bornkamp ist mit einer Vielzahl von Kindertageseinrichtungen im Umfeld ausgestattet (8 Kitas in näherer Umgebung). Da die im Plangebiet neu entstehenden Wohnungen zur Hälfte durch Studierende genutzt werden, sind zusätzlicher Kinder nur in begrenztem Umfang zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass die zuziehenden Kinder in den bestehenden Kitas betreut werden können, in denen bei Bedarf das Angebot erweitert werden kann. Zusätzlich wird in erreichbarer Entfernung (für Fahrradfahrende) im neuen Wohngebiet Rothebek eine neue Kita entstehen.

#### Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Die aus dem neu entstehenden Baugebiet zu erwartenden Schüler:innen-Zahlen je Jahrgang errechnen sich nach der anerkannten Berechnungsformel

$WE \times 2,8 \times 1,5\% = \text{Kinder je Jahrgang}$

Geht man davon aus, dass in den 120 WE für Studenten eher wenige Kinder wohnen werden (in höchstens 10% der Wohnungen) sind dies hier 12 WE zuzüglich der im städtebaulichen Entwurf geplanten 49 Einfamilienhäuser und 75 WE im Geschosswohnungsbau, ergeben sich 136 WE. Dies ergibt nach der Formel ca. 6 Kindern je Jahrgang. Dieses Aufkommen kann nach Aussage des Bereichs Schule und Sport von der Paul-Klee-Schule aufgefangen werden.

#### Spielplatzbedarf

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im Nordosten des Plangebiets ein Spiel- und Bolzplatz mit einer nutzbaren Fläche (ohne Gehölzpflanzungen) von ca. 2.540 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Richtwerte sehen einen Wert von 1,5 m<sup>2</sup> bis 2,0 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche pro Einwohner vor (Untersuchung „Die öffentlichen Spielplätze der Hansestadt Lübeck 2010“), was einer Fläche von ca. 940 m<sup>2</sup> entspricht. Im Plangebiet wird damit mehr als die doppelte Fläche angeboten, wobei ca. 2/3 der Fläche als Bolzplatz geplant ist, der als Einzugsgebiet das gesamte Wohngebiet Bornkamp hat. Die Ausgestaltung des Spiel- und Bolzplatzes wird vom Bereich Stadtgrün und Verkehr geplant und ausgeführt.

In der DIN 18034 wird eine „Erreichbarkeit [...] für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren [...] bis 400 m Fußweg“ festgelegt. Die fußläufige Entfernung zum Spielplatz aus dem geplanten Wohngebiet liegt bei höchstens 280 m, ist also gut.

Des Weiteren ist der Gerätspielplatz an der Kadettrinne fußläufig in 450 m zu erreichen. Auch dieser hat eine neuere, zeitgemäße Ausstattung.

## **6.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Mit einer Verkehrssimulation wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im weiteren Verlauf bis zur B207n untersucht. Diese erfolgte auf der Grundlage von Verkehrszählungen von 2016 und 2017 und Prognosezahlen für die Verkehre des zwischenzeitlich an der Maria-Mitchell-Straße errichteten betreuten Wohnens und für die Verkehre, die infolge der geplanten Entwicklung des neuen Wohngebiets zu erwarten sind.

Die Simulation hat gezeigt, dass die Knotenpunkte insgesamt leistungsfähig sind, es aber in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden zu Rückstau kommen kann. Dies ist in der morgendlichen Spitzenstunde an allen drei Knotenpunkten Richtung B207n der Fall. Daher wird nach Verwirklichung der Bebauung am Schärenweg geprüft werden, ob die Maria-Mitchell-Straße und der Lise-Meitner-Weg (Richtung Paul-Ehrlich-Straße) vom Parken am Fahrbahnrand gänzlich freigehalten werden müssen, um keine Engstellen zu schaffen und den Verkehrsablauf nicht zu stören. Falls dies nicht den gewünschten Erfolg hat, wird darüber hinaus geprüft werden, inwieweit die Signalzeitenpläne der Lichtsignalanlagen angepasst werden können.

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

Die geplanten Nutzungen erfordern den Ausbau der technischen Infrastruktur in Bezug auf die Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Energie usw. und die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers. Konzepte hierzu werden von den Versorgungsträgern entwickelt. Eine wasserwirtschaftliche Begleitplanung zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wurde erarbeitet (vgl. Kapitel 5.4.2).

#### **6.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **6.5.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

Durch die Inanspruchnahme einer anthropogen beeinflussten 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 Brachflächen, Bodenlagerfläche, einem ruderal bewachsenen Lärmschutzwall und von Pioniergehölzbestand mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Dem steht gegenüber, dass durch die geplante Nutzung, Bauweise sowie geplante Begrünung eine Strukturvielfalt gefördert wird, von der die heimischen Arten und Lebensgemeinschaften profitieren werden.

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

##### **6.5.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

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

Für das Planvorhaben wurde im Sommer 2019 der Zauneidechsenbestand im Rahmen einer Untersuchung mit drei Begehungen kartiert. Für die Ermittlung der übrigen Arten wurde eine faunistische Potenzialabschätzung vorgenommen. Aus den gewonnenen Ergebnissen wurde eine Artenschutzuntersuchung angefertigt.

##### Brutvögel

In den jüngeren Sukzessionsgehölzen und Brombeergebüschen im Plangebiet ist mit Arten wie Amsel, Kohl- und Blaumeise, Dorngrasmücke und Klappergrasmücke zu rechnen. Mit geringerer Wahrscheinlichkeit kommen auch Arten wie Fitis und Heckenbraunelle vor. Ein Auftreten anspruchsvollerer und störepfindlicher Gehölzbrüterarten kann wegen der geringen Flächengröße der Gehölzflächen, des Fehlens von älteren Bäumen und Höhlenstruktu-

ren und der Nähe zu Siedlungen ausgeschlossen werden. Aber in der näheren Umgebung mit z.T. auch breiteren Gehölzsäumen mit z.T. älteren Bäumen sind eine ganze Reihe von Gehölzbrüterarten zu erwarten, darunter auch anspruchsvollere Arten wie Spechte und Eulen. Aufgrund der geringen Größen der Offenlandbereiche und der hier vorhandenen anthropogenen Störungen ist ein Vorkommen von Bodenbrüterarten und Arten der Hochstauden unwahrscheinlich. In den westlich anschließenden Wohngebieten ist mit dem Vorkommen von Arten der menschlichen Siedlungen zu rechnen.

Durch das Vorhaben werden Gehölzbestände überplant. Betroffen sind die in der Fläche stehenden Pioniergehölze und Brombeerbestände. Diese Gehölze stellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wenigen Vogelarten dar. Zudem können bei den Eingriffen Tiere gefährdet werden, wenn Fällarbeiten (oder das Abnehmen von Nistkästen) während der Fortpflanzungszeit erfolgen würden.

Außerhalb der Flächeninanspruchnahme befinden sich potenziell deutlich arten- und individuenreicherer Vogelbestände der Gehölze. Da diese Bereiche jedoch bereits erheblich gestört sind (Verkehr auf Wegen, Straßen und Bahn, Bahnhaltestelle, Sportplatz, spielende Kinder, u.a.), sind hier keine besonders empfindlichen Arten/Individuen zu erwarten.

Damit keine Tiere bei der Fällung der Bäume und das Entfernen der Büsche/Brombeerbestände verletzt oder getötet werden, muss dies außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen 01. März und 30. September erfolgen. Von dem Zeitraum kann dann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass keine Nester von Tieren besetzt sind.

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Gehölzbrüter für den Verlust von Gehölzen werden im Plangebiet und südlich daran angrenzend neue Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten entwickelt. Da es sich bei den anzunehmenden Arten um ungefährdete verbreitete Arten handelt, muss dieser nicht zwingend vorgezogen bereitgestellt werden, es ist nach LBV-SH/AfPE (2016) eine zeitliche Lücke hinnehmbar. Das zu entfernende Gehölz hat ca. eine Fläche von 620 m<sup>2</sup>, dazu kommen mehrere Brombeerbestände. Das Pioniergehölz ist ein noch relativ junger Pionierbestand, es fehlen wertgebende Merkmale wie z.B. Höhlen. Daher ist für das Pioniergehölz und die Brombeerbestände ein flächenhafter Ausgleich (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) im Verhältnis 1:1 ausreichend. Der Ausgleich wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (siehe Kapitel 5.7.3) z.B. nördlich und östlich des Bolzplatzes und parallel zur Bahnlinie festgesetzt. Außerdem wird ein neues Brombeergehölz auf der südlichen Böschung der Straße Bornkamp außerhalb des Geltungsbereichs angelegt. Dadurch werden neue Gehölzflächen von insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup> neu geschaffen.

### Fledermäuse

Im Bereich der Flächeninanspruchnahme befinden sich keine Bäume mit Höhlen oder ausgeprägten Spalten. Weiterhin fehlen Gebäude mit geeigneten Quartierstrukturen. Daher sind hier keine artenschutzrechtlich relevanten Quartiere zu erwarten. Im Plangebiet und den angrenzenden Gehölzbeständen sind wegen der Vorbelastung durch Straßenbeleuchtung u.a. keine Quartiere, Jagdhabitats und Flugrouten von lichtempfindlichen Arten (Braunes Langohr, Fransefledermaus) zu erwarten.

Im Bereich der älteren Bäume an den Wegen im Norden und an der Bahnlinie sind potenzielle Quartierbäume in den nördlich und östlich angrenzenden Gehölzsäumen (Naturhöhlen, Fledermauskästen) vorhanden. Auch im westlich angrenzenden Siedlungsbereich kann eine Besiedlung nicht ausgeschlossen werden. Es sind Vorkommen der Arten Große Abendsegler,

Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus möglich.

Die Fläche kann als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt werden. Aufgrund der Größe und der im Norden und Süden vorhandenen weiteren naturnahen Flächen ist eine essentielle Bedeutung jedoch nicht anzunehmen. Quartiere in der Umgebung sind nicht betroffen, da hier keine besonderen Empfindlichkeiten vorliegen.

#### Haselmaus

Im Wirkraum Flächeninanspruchnahme befinden sich zwar kleinflächig geeignete Habitate (Brombeergebüsch, Haselsträucher) der Haselmaus. Auf Grund der Kleinflächigkeit, des sehr mäßigen Nahrungsangebots und der Störungen (Fußgänger, Radfahrer, Hunde) ist diese Art hier nicht eher zu erwarten. Bei der Begehung im schon entlaubten Zustand am 16.11.2017 wurden außerdem keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Haselmäuse gefunden (Nester, Fraßspuren o.ä.). In der Umgebung können Vorkommen in manchen Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Da die Gehölze weitestgehend erhalten bleiben und es sich hier um eine relativ störungsunempfindliche Art handelt (die Art kommt tatsächlich auch in Gehölzstrukturen viel befahrener Straßen wie der B404 vor), sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### Zauneidechse

Die Auswertung der Daten des Artenkatasters des Landes zeigt, dass die Bahnlinie und die Umgebung bis zur Straße Bornkamp stabil durch Zauneidechsen besiedelt sind. Die Ergebnisse der Zauneidechsenuntersuchung bestätigen, dass bislang tatsächlich nur die südexponierte Böschung der Straße Bornkamp von wenigen Zauneidechsen besiedelt ist (Nachweis: 1 adulte Zauneidechse, 1 Schlüpfling). Die Bereiche der Flächeninanspruchnahme sind aktuell nicht besiedelt.

Während der Bauphase ist vor allem auf den Böschungsbereichen des Lärmschutzwalles, der Lagerfläche und an der Bahnlinie möglich, dass Zauneidechsen durch Überfahren/ Erdarbeiten getötet werden. Dies betrifft insbesondere auch Fortpflanzungs- und Überwintervorkommen, da die Tiere in dieser Phase nicht mobil sind.

Des Weiteren wird der Verkehr und der Freizeitdruck südlich der Straße Bornkamp und östlich der schon bestehenden Siedlung (Fußgänger mit Hunden, spielende Kinder, u.a.) dauerhaft zunehmen, sodass hier auch das Risiko von Tötungen sich erhöhen wird.

Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes wird vor Beginn der Bautätigkeiten in den Monaten April/Mai ein dauerhafter Schutzzaun gegen Betreten der Fläche und Hunde an der südlichen Böschung des Bornkamps bis hin zur Brücke über die Bahnlinie fachgerecht errichtet. Während der Bauphase wird hier zusätzlich temporär ein Reptilienzaun aufgebaut. Der genaue Verlauf des Schutzzaunes wird vor Ort mit der UNB abgestimmt.

Damit die südliche Böschung des Bornkamps mittelfristig ein geeigneter Lebensraum für die Zauneidechse bleibt, muss in den nächsten Jahren unbedingt eine Entkusselung stattfinden, um zu starke Beschattung durch Gehölzaufwuchs zu vermeiden.

#### Kammolch

Die Auswertung der Daten des Landes-Artenkatasters zeigt, dass in den Gewässern der weiteren Umgebung des Vorhabens der Kammolch recht regelmäßig vorkommt. Da im Plangebiet selbst keine Gewässer vorhanden sind, kann ein Fortpflanzungsvorkommen des Kammolchs hier jedoch ausgeschlossen werden. Auch dass die südlich des Geltungsbe-

reichs im Bereich von Kleingewässern nachgewiesenen Kammolche zur Überwinterung in den Bereich der Flächeninanspruchnahme wandern ist eher unwahrscheinlich, da es im näheren Umfeld genügend andere und näher gelegene geeignete Flächen gibt (Gartenanlagen und Grenzstrukturen der Siedlung, Regenrückhaltebecken, Gehölze an der Bahn).

Da ein Vorkommen der Art im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann, sind keine Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz zu erwarten, und auch für die Vorkommen südlich des Bornkamps sind aufgrund der Entfernung der Laichgewässer zum Geltungsbereich und einer eher geringen Störempfindlichkeit der Art keine relevanten Beeinträchtigungen anzunehmen.

#### Weitere Arten des Anhang IV

Die hier untersuchten Wirkräume weisen aufgrund ihrer Strukturen keine Eignung für weitere europäisch geschützte Arten auf. Es finden sich keine Gewässer für Amphibien, Libellen u.a. gewässerbewohnende Arten, auch eine Bedeutung als Landlebensraum für Amphibienarten des Anhangs IV sind nicht zu erwarten. Der Baumbestand weist keine Eignung für Käfer des Anhangs IV auf. Auch Insektenarten des Anhangs IV (z.B. Nachtkerzenschwärmer) sind aufgrund fehlender Habitategnung nicht zu erwarten.

#### „Nur“ national geschützte Arten (Waldeidechse)

Im Rahmen der Zauneidechsenuntersuchung wurde die besonders geschützte Waldeidechse vorwiegend im Süden des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Es wurden maximal 16 Waldeidechsen – davon 11 Schlüpflinge – bei einer Begehung beobachtet.

Maßnahmen für diese Art sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. An den Böschungen des Bornkamps und an weiteren bahnliniennahen Bereichen wurden bedeutsame Bestände ermittelt. Die nördliche Böschung bleibt zwar erhalten und ist nicht direkt durch die Bebauung betroffen. Allerdings wird dieser Bereich so verinselt und gestört (Wege, Hunde etc.), dass er seinen Wert für die Waldeidechsen verlieren wird.

Als Kompensation für den Lebensraumverlust wird die Grünflächen südlich der Straße Bornkamp und westlich der Bahnlinie vor Baubeginn eidechsengerecht aufgewertet. Dies geschieht durch die Einrichtung von Versteckstrukturen (Totholz, Steine) und das Offenhalten von Teilflächen (1 x jährliche Mahd auf mind. 60 % der Fläche). Außerdem wird dieser Bereich mit einer Abzäunung gegen Hunde geschützt.

Vor Baubeginn und bis Ende September werden die im Bereich der nördlichen Böschung am Bornkamp gefundenen Waldeidechsen gesammelt und in die schon vorbereiteten Ersatzhabitate umgesiedelt. Der Reptilienzaun (Vermeidungsmaßnahme Zauneidechse, s.o.) wird verhindern, dass die Waldeidechsen zurückwandern und schützt die Tiere vor dem Überfahren.

#### Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen nach LBV-SH / AfPE (2016) aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Es sind dies das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe coniooides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Die Arten kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Im Ergebnis kann unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ein durch das Vorhaben bedingter Verstoß gegen die artenschutzrechtli-



chen 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.

Die Planung und Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Eidechsen werden entweder von der Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der uNB und den Liegenschaften beauftragt oder im Rahmen eines Ausgleichsvertrages an die voraussichtlich mit der Erschließung zu betrauende „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) weitergegeben. Dadurch ist ihre rechtzeitige, vollständige und fachgerechte Umsetzung sichergestellt.

### **6.5.3 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“ erstellt, der in der Entwurfsfassung vorliegt. In diesem Planwerk war das Plangebiet als „Suchraum für Wohnnutzung“ noch nicht vorgesehen.

#### Integrierte Lage

Das Plangebiet liegt zwischen zwei dicht besiedelten Stadtteilen und ist durch den Schärenweg weitestgehend erschlossen. Durch die Lage am Bahnhofsteil Lübeck-Hochschulstadtteil und nahe der Bushaltestelle der Linie 2 ist die Anbindung an den ÖPNV sehr gut, was zur Reduzierung von zusätzlichem Verkehr beiträgt.

Die Neuversiegelung durch die geplante Wohnbebauung ist zunächst einmal größer als bei der vorausgegangenen Planung eines Sportplatzes. Durch die Errichtung von Geschosswohnungsbauten (einschließlich Studierendenwohnheim) und verdichtete Bauformen bei der Einfamilienhausbebauung (ausschließlich Reihenhäuser und einige wenige Doppelhäuser) wird die Versiegelung im Verhältnis zur Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten vergleichsweise gering gehalten.

Im Rahmen der wasserwirtschaftliche Begleitplanung wurde ein Konzept erarbeitet, das Regenwasser vollständig im Gebiet zurückzuhalten. Es wird festgesetzt, dass Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien oder als wassergebundene Decke hergestellt werden müssen. Des Weiteren müssen die Wohngebäude sowie Garagen und Nebenanlagen mit Gründächern ausgeführt werden. Dies wirkt sich durch langsam verdunstendes Wasser positiv auf die Luftbefeuchtung aus. Außerdem tragen die Pflanzen zur Staubfilterung, Lüfterneuerung und zum Strahlenschutz bei.

#### Kompaktheit, Orientierung, energetische Optimierung, Verschattung, Windschutz

Die Süd-Ausrichtung der Reihenhäuser ermöglicht eine gute Belichtung und Besonnung und begünstigt die Nutzung von Solarenergie. Hierzu tragen auch die Anordnung der Gebäude und ein ausreichender Abstand untereinander bei.

Der umgebende Bewuchs mit höheren Sträuchern und Bäumen bildet einen geeigneten Windschutz.

#### Versorgungstechnik

Ein Anschluss des Gebietes an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Lübeck scheint nicht wirtschaftlich, da für einen Anschluss an die im Hochschulstadtteil vorhandene Versorgungs-

leitung die Bahnlinie gequert werden müsste. Es wird eine geschlossene, innovative Lösung für das Plangebiet priorisiert.

Am 25.06.2020 hat die Bürgerschaft 49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der HL für das Jahr 2020 beschlossen. Auf dem Maßnahmenblatt E04 „Erstellung von Energiekonzepten für alle Verfahren der Bauleitplanung“ ist aufgeführt, dass Energiekonzepte im frühen Planungsstadium erstellt werden sollen. Das Bebauungsplanverfahren Bornkamp/Schärenweg befindet sich schon in einem fortgeschrittenen Planungsstadium, deshalb greift dieser Beschluss für dieses Planverfahren nicht mehr. Dennoch wird im Weiteren in Abstimmung mit Fachbereich 3 bzw. mit der erschließenden „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) geprüft, ob die Beauftragung eines Energiekonzeptes noch sinnvoll ist. Da der Geschosswohnungsbau und das Studierendenwohnheim geförderte Wohnbauten werden, sind die Maßnahmen, die über die gesetzlich vorgeschriebene EnEV voraussichtlich aus wirtschaftlichen Gründen nicht forderbar. Für die Reihen- und Doppelhäuser können ggf. in den Kaufverträgen höhere Anforderungen an Wärmeschutz und / oder die Nutzung regenerativer Energien geregelt werden.

#### Topografie / Kleinklima

Im Süden stellt die von West nach Ost ansteigende Böschung der Rampe der Bahn- und Bundesstraßenüberquerung im Zuge der Straße Bornkamp eine klimatische Zäsur für das Plangebiet dar und trennt diese von dem südlich anschließenden Kaltluftentstehungsgebiet.

Durch die mittig liegende Grünfläche, die sich nach Norden hin erweitert, ist das Gebiet jedoch an das im Norden anschließende sauerstoffproduzierende Frischluftentstehungsgebiet angebunden und ist durch die Ost-West-Ausrichtung der meisten Baukörper gut durchlüftet. Das Wohngebiet weist aus diesen Gründen ein gutes Kleinklima auf.

#### **6.5.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Aufgrund der Höhenlage von über 14,6 m ü. NHN liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

Maßnahmen zum Überflutungsschutz gegen Starkregen wurden in der beauftragten wasserwirtschaftlichen Begleitplanung erarbeitet (siehe Kapitel 5.4.2).

#### **6.5.5 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 (siehe Kap. 5.5). Für das allgemeine Wohngebiet sind eine Lärmschutzbebauung parallel zur Bahn und passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet.

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

Negative Auswirkungen der Planung auf angrenzende Wohnnutzungen, die ggf. entschädigungsrechtliche Ansprüche bewirken könnten, sind nicht zu erwarten.

## 7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

### Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

### Notwendige Verträge

Derzeit ist geplant, dass die „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) durch Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Erschließung des Quartiers beauftragt wird. Die Vermarktung der Baugrundstücke übernimmt der Bereich Liegenschaften der Hansestadt Lübeck. Zur Sicherung der gestalterischen Qualität ist angestrebt für die Geschossbauten eine Konzeptausschreibung durchzuführen. Alternativ kann auch ein Wettbewerb oder die Beratung im Gestaltungsbeirat vorgegeben werden.

Zwecks Sicherung der Erschließung und des naturschutzrechtlich erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Hansestadt Lübeck im weiteren Verfahren einen Erschließungsvertrag sowie einen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen mit der KWL abschließen. Der Erschließungsvertrag wird die Herstellung sämtlicher Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebietes beinhalten. Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung des artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs wird die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Inhalt haben. Da es sich um ein Grundstück der Hansestadt Lübeck handelt, ist kein ergänzender städtebaulicher Vertrag notwendig. Vorgaben, die sich nicht im Bebauungsplan regeln lassen, können ggf. in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen geregelt werden.

## 8. Finanzielle Auswirkungen

### a) Unmittelbare Kosten

Für die Erstellung von Gutachten (siehe 9.3) und für die Suchschachtungen zur Tiefenbestimmung der Wassertransportleitung sind der Hansestadt Lübeck folgende Kosten von 35.461,11 € entstanden, die sich wie folgt aufteilen:

Artenschutzgutachten mit Eidechsenkartierung	4.848,06 €
Lämtechnische Untersuchung	10.591,01 €
Baugrunduntersuchung	8.205,04 €
Wasserwirtschaftliche Begleitplanung	7.270,90 €
Suchschachtung Wassertransportleitung	<u>4.546,10 €</u>
<b>Summe</b>	<b>35.461,11 €</b>

### b) Mittelbare Kosten und Einnahmen

Für die Umsetzung der Planung entstehen vor allem Kosten durch die erforderliche Erschließung des Plangebietes (Erschließungspflicht bei Bebauungsplänen (§ 123 BauGB)). Außerdem fallen Kosten für den Abtrag des Lärmschutzwalls und die Verlegung der im Schärenweg vorhandenen Leitungen an.

Es ist geplant die Erschließung des neuen Wohngebietes der „Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH“ (KWL) per Geschäftsbesorgungsvertrag zu übertragen. Diesem Vertrag muss ein Beschluss der Bürgerschaft vorausgehen.

Im Geschäftsbesorgungsvertrag wird geregelt, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Baureifmachung des künftigen Wohngebietes entstehenden Kosten (einschließlich Kosten für Ausführungsplanung, Baufeldfreimachung, Erschließung, Ausgleich etc.) vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften zu tragen sind. Entsprechende Mittel sind im Haushalt 2021 und 2022 hälftig angemeldet. Die Vermarktung erfolgt durch den Bereich Liegenschaften. Ein ggf. zu erwartender Gewinnüberschuss verbleibt bei der Hansestadt Lübeck.

Für die künftige Unterhaltung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gemäß Flächenbilanz benötigt der Bereich Stadtgrün und Verkehr zusätzliche Vollarbeitszeitkräfte bzw. ein entsprechendes Haushaltsbudget zur Vergabe der Leistungen.

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans 09.13.00 wurde am 06.07.2015 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand mit einer Informationsveranstaltung am 27.03.2018 im Forum der Paul-Klee-Schule statt. Des Weiteren erfolgte ein Aushang im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 10.04.2018 und die Veröffentlichung der Inhalte auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentliche Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Der Gebietscharakter des Bornkamps soll gewahrt bleiben und die Bebauungsstruktur sich am vorhandenen Gebiet orientieren. Es sollen nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen und kein Geschosswohnungsbau. Wenn Geschosswohnungsbau errichtet werden sollte, dann mit weniger Geschossen.
- Es sollen hier kein Studierendenwohnheim, kein sozialer Wohnungsbau und kein Gewerbe entstehen.
- Der Lärmschutzwall soll erhalten bleiben.
- Der Sportplatz soll wie geplant gebaut werden.
- Es sollen Angebote für Kinder und Jugendliche (Spielflächen, Bolzplatz, Skaterbahn, Jugendtreff) geschaffen werden.
- Die Aufnahmefähigkeit der Verkehrsinfrastruktur Bornkamp muss untersucht werden. Hier muss besonders beachtet werden, dass es nur eine Zu- und Abfahrt zum Gebiet über die Brücke gibt.
- Es ist zu wenig Parkraum vorhanden, dies darf sich durch die Neubebauung nicht verschlechtern.
- Die Vorhandenen Entwässerungsprobleme dürfen nicht verschlechtert werden.

#### Beteiligung von Kinder- und Jugendlichen

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine

über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde verzichtet, weil es sich bei der Bebauungsplanung gemäß Baugesetzbuch um eine rein flächenbezogene Planung mit Nutzungszuweisungen für gegeneinander abzugrenzende Flächen handelt. Die konkreten gestalterischen Ausformungen des geplanten Jugend- und Nachbarschaftstreffs und des Spiel- und Bolzplatzes beispielsweise, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnten, werden im Detail nicht in der Bebauungsplanung geregelt. Die Objektplanung erfolgt durch die Fachbehörden (Bereich Jugendarbeit und Bereich Stadtgrün und Verkehr) bzw. durch den Investor in Abstimmung mit den Fachbehörden. Erst im Zuge der Objektplanung ist eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sinnvoll, da dann auch zeitnah Ergebnisse zu sehen sind. Zur Planung des Jugend- und Nachbarschaftstreffs ist vom Bereich Jugendarbeit eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen geplant.

#### Erneuter Aufstellungsbeschluss

Aufgrund rechtlicher Bedenken, ob die bauliche Entwicklung des Plangebietes als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB anzusehen ist, wurde der Aufstellungsbeschluss unter ergänzender Bezugnahme auf § 13b BauGB in der aktuell geltenden Fassung am 05.11.2018 erneut beschlossen.

#### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Verschickung vom 19.07.2019 bis zum 16.08.2019 statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann dem Auswertungsbericht entnommen werden.

### **9.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2019 (GVObI. Schl.-H. S. 398)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24.08.2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVObI. Schl.-H. S. 425)

### **9.3 Fachgutachten**

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Baugrundvorerkundung und –beurteilung, Baukontor Dümcke GmbH, 22.06.2018

- Schalltechnischen Untersuchung, Überarbeitung 1, ALN Akustik Labor Nord GmbH, 13.09.2018
- Artenschutzrechtlichen Prüfung mit Kartierung der Zauneidechse, BBS Büro Greuner-Pönicke, 30.10.2019
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, OtterWasser GmbH, November 2019

Noch zu erarbeitende Gutachten und Fachplanungen:

- Durchführungsplanung für die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen

Lübeck, den 18.09.2020

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Mat





M. 1 : 1000

**BEBAUUNGSPLAN 09.13.00 - BORNKAMP/SCHÄRENWEG STÄDTEBAULICHER ENTWURF**  
 Stand: Öffentliche Auslegung gem. § 3.2 BauGB und förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4.2 BauGB VARIANTE C