

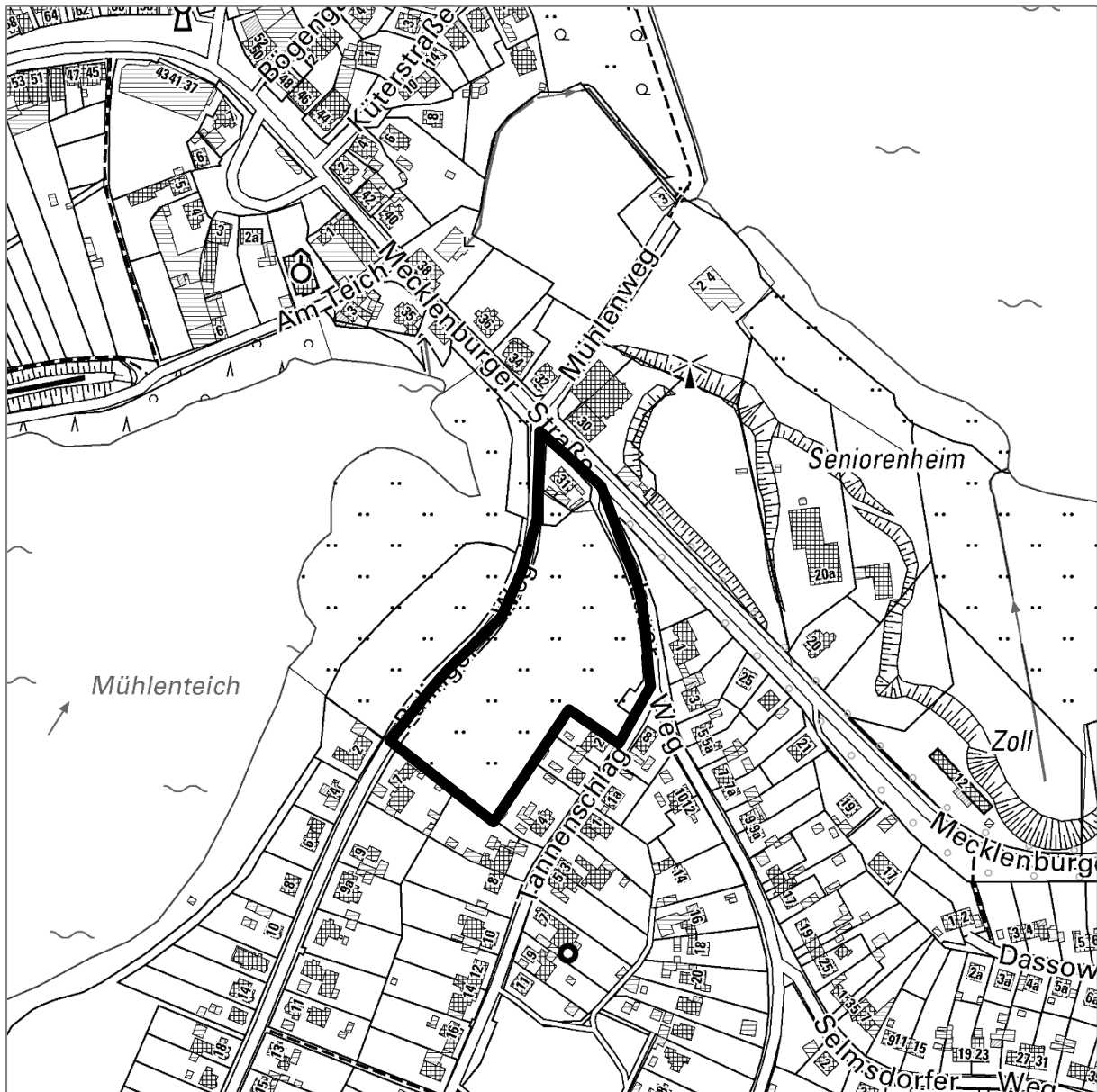
# BEGRÜNDUNG

zum

## Bebauungsplan 26.09.00 - Palinger Weg / Lauer Weg -

Vorentwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 15.11.2023



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	14
2.4	Eigentumsverhältnisse	16
2.5	Bisheriges Planungsrecht	16
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>17</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	17
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	18
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	18
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	18
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	18
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	19
3.7	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	19
3.8	UNESCO-Welterbe-Managementplan	19
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung / Städtebauliches Konzept</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	<b>21</b>
5.1	Flächenbilanz	21
5.2	Art der baulichen Nutzung	21
5.3	Maß der baulichen Nutzung	21
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	22
5.5	Flächen für Stellplätze Garagen und Nebenanlagen	23
5.6	Erschließung	23
5.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	23
5.6.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	23
5.6.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	23
5.6.4	Ver- und Entsorgung	24
5.7	Grün, Natur und Landschaft	26
5.7.1	Grünflächen	26
5.8	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
5.9	Hinweise	27
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>28</b>
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	28

6.2	Wohnfolgebedarfe	28
6.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	29
6.4	Verkehrliche Auswirkungen	30
6.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	30
6.6	Auswirkungen auf die Umwelt	30
6.6.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft / Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	30
6.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	30
6.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	30
6.6.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	31
6.6.5	Sonstige Umweltauswirkungen	31
6.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	31
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>32</b>
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	32
8.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	32
<b>9.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>32</b>
9.1	Verfahrensübersicht	32
9.2	Rechtsgrundlagen	33
9.3	Fachgutachten	34

## **1. Einleitung**

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

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Schlutup und umfasst die Flurstücke 19, 28/88, 28/100, 28/141, 28/142, 68/24, 68/25, 68/26 und 127/18 sowie teilweise die Flurstück 28/134, 64/9 und 68/27 auf der Flur 3, Gemarkung Schlutup.

Begrenzt wird das 1,4 ha große Plangebiet durch:

- den Paligner Weg im Westen,
- den Lauer Weg und Tannenschlag im Osten,
- die Mecklenburger Straße im Norden und
- die Grundstücke des Paligner Weges Nr. 7 sowie die Grundstücke Tannenschlag Nr. 2, 2a, 4 und 6 im Süden.

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

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Jahre 2003 und dem zwischenzeitlichen Rückbau der Bausubstanz stehen die Flächen nunmehr einer neuen Nutzung offen.

Das Grundstück der ehemaligen Kühnefabrik ist eine der wenigen Flächenreserven Schlutups für den Wohnungsbau. Die Nähe und Sichtbeziehung zum historischen Ortskern sowie zum unmittelbar angrenzenden Mühlenteich kennzeichnen die Lagegunst für Wohnungsbau.

In Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck hat die seinerzeitige Betriebsleitung im Dezember 2003 ein konkurrierendes Gutachterverfahren für die Entwicklung einer Wohnbebauung an diesem Standort vergeben. Da auf dieser Grundlage des Siegerentwurfes kein Investor für das Gebiet gefunden werden konnte, wurden seit 2017 mit der Hansestadt Lübeck Lösungen gesucht, den Siegerentwurf aus 2003 mit unterschiedlichen, am Standort verträglichen und vermarktbareren, Bautypologien weiterzuentwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unterhalb des im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierten Anwendungsgrenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen.

Die gesetzlichen Regelungen des § 13 a BauGB zielen darauf ab, die Verfahrensdauer zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall

ist dies von Bedeutung, da der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck den Bereich des ehemaligen Produktionssandorts als gewerbliche Bauflächen darstellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden die umweltrelevanten Faktoren bewertet und in der Begründung beschrieben.

Von der in § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffneten Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird hingegen abgesehen.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Nahezu das gesamte Plangebiet wurde in der Vergangenheit durch die Carl Kühne KG für gewerbliche Zwecke genutzt. Im Jahr 2017 erfolgte der Abriss der Fabrikgebäude, lediglich ein Einfamilienhaus an der nördlichen Spitze des Plangebietes blieb erhalten. Nach dem Abbruch der Gebäude wurde das Plangebiet teilweise mit Sand verfüllt und liegt seit dem Bruch.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung der Nachkriegszeit, welche sich straßenbegleitend aufreht. Die Bebauung selbst stellt sich bauzeitentypisch zumeist eingeschossig mit eher steilem Satteldach mit Putz- oder Ziegelfassenden dar.

Westlich des Plangebietes befinden sich der ehemalige Betriebsstellplatz des vormaligen Gewerbebetriebes sowie der Schlutuper Mühlenteich. Diese Flächen sind Bestandteil des rechtswirksam ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes Schlutup mit Datum der Verordnung vom 24.06.1993.

#### Veränderungsabsichten

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht ein Wohngebiet mit rund 82 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern sowie mit kleinteiligem Geschosswohnungsbau vor. Der Geschosswohnungsbau ist dabei im östlichen Plangebiet entlang des Lauer Weges verortet und weist zwei bis vier Geschosse zzgl. eines Staffelgeschosses auf. Die Reihenhausbauung ist unter Ausnutzung der Hangsituation im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Dort sollen in terrassierter Form insgesamt fünf Zeilen entstehen. Der Stellplatzbedarf der geplanten Bebauung wird über eine Tiefgarage und ergänzende oberirdische Stellplätze abgedeckt.

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mecklenburger Straße und weiter über den Palinger Weg (Reihenhausbebauung im westlichen Plangebiet) und über den Lauer Weg (Geschosswohnungsbau im östlichen Plangebiet).

In westlicher Richtung verbindet die Mecklenburger Straße das Plangebiet zunächst mit dem Schlutuper Stadtteilzentrum und weiter über die Wesloer Straße / Welsloer Landstraße mit der Lübecker Innenstadt. In östlicher Richtung ist über die Mecklenburger Straße die Bundesstraße B 104 in Richtung Selmsdorf (Mecklenburg-Vorpommern) zu erreichen.

### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über zwei Stadtbuslinien (Linie 11 und 12) des Stadtverkehrs Lübeck mit der Lübecker Innenstadt verbunden, die tagsüber im 15-Minuten-Takt verkehren. Durch die Bushaltestellen „Schlutup Markt“, „Palinger Weg“ und „Trave-Park“ ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung trägt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck Rechnung.

### Fuß- und Radverkehr

Entlang der umgebenden Erschließungsstraßen bestehen beidseitig schmale Fußwege. Eigenständige Radwege bestehen nicht. Jedoch weist die Mecklenburger Straße ab der Kreuzung mit dem Lauer Weg Richtung Osten einen Fahrradschutzstreifen auf der Fahrbahn aus.

### Ruhender Verkehr

Aufgrund der Betriebsaufgabe und der Entsiegelung bestehen sowohl auf dem ehemaligen Produktionsgelände als auch auf dem ehemaligen Betriebsstellplatz westlich des Palinger Wegs aktuell keine Stellplätze mehr.

Die umgebende Einfamilienhausbebauung weist Garagen oder offene Stellplätze auf den privaten Wohngrundstücken auf. Darüber hinaus sind weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden - entweder auf der Fahrbahn oder auf begleitenden Parkstreifen.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt zum Teil an das ruhige Gebiet „Speckmoor und Dovensee“, welches im aktuellen Lärmaktionsplan 2018/2019 ausgewiesen ist. Gemäß § 47 d Abs. 2 BImSchG sind ruhige Gebiete vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es ein attraktives Wohnquartier mit Geschosswohnungsbauten sowie mit Reihenhäusern zu verwirklichen.

*Im weiteren Verfahren wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Eine solche Betrachtung wird abschließend durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wird zum einen der Schutz des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm (Straße, Parkplatz) und zum anderen der Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den bebauungsplaninduzierten Zusatzverkehr bearbeitet. Um möglichen, schalltechnischen Konflikten im Sinne der TA Lärm entgegenzuwirken, werden geeignete bauliche Maßnahmen vorgenommen und textliche Festsetzungen erarbeitet.*

## Denkmalschutz

Die Schlutuper Dorfkirche St.-Andreas ist ein Baudenkmal von herausragender ortsbildprägender Bedeutung. Gelegen an der höchsten Stelle des alten Siedlungskerns, dominiert sie in ihrer baulichen Höhenausprägung die Silhouette des Ortes.

*Im weiteren Verfahren gilt es zu prüfen, ob insbesondere die Mehrfamilienhausbebauung entlang des Lauer Weges, von der dem Schlutuper Wiek zugewandten Ortssilhouette erkennbar sein wird und ob damit eine Minderung der Monumentalwirkung der St.-Andreas-Kirche und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliegt.*

## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topographie

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um ein Hanggrundstück. Das Geländeniveau fällt von ca. 14,0 m ü. NHN am Lauer Weg auf ca. 5,0 m ü. NHN am Paligner Weg ab.

### Bodenversiegelung

Eine erste geotechnische Untersuchung erfolgte im Jahr 2021 durch das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf (s. Anlage 1). Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden auf dem Grundstück im Zeitraum vom 15.12 bis 13.01.2021 durch die T. Serbay GmbH, Mönkeberg, insgesamt 42 Rammkernsondierungen gemäß DIN EN ISO 22475-1 bis in eine Tiefe von maximal 10 m unter Gelände niedergebracht. Ergänzend hierzu wurden durch das Büro Dr. Lehnert + Wittorf am 17.03.2021 insgesamt zehn leichte Rammsondierungen DPL-5 nach TP BF-StB, Teil B 15.1, bis in eine Tiefe von maximal 10 m unter Gelände durchgeführt.

### *Baugrundaufbau*

Die Baugrundverhältnisse und -schichtung sind homogen. Ab Gelände stehen überwiegend zunächst sandige Auffüllungen in einer Schichtmächtigkeit zwischen rd. 0,4 m und rd. 2,8 m an. In der Sondierbohrung B 23/20 wurden die sandigen Auffüllungen bis zur Erkundungstiefe von 5,0 m unter Gelände nicht durchörtert. Bei den sandigen Auffüllungen handelt es sich überwiegend um Fein- bis Grobsande, die zum Teil schluffig bis kiesig sein können. Zudem sind die sandigen Auffüllungen mit Ziegel-, Bauschutt-, Beton- und/oder Asphaltresten versetzt. Lokal wurde an der Sondierbohrung B 2/20 oberflächennah eine Mutterbodenschicht in einer Mächtigkeit von rd. 0,5 m angetroffen.

Neben den Auffüllungen und lokal Mutterboden wurden ab Gelände die natürlich anstehenden Sande erkundet. Bei den Sanden handelt es sich um Fein- und Mittelsande mit unterschiedlichen Grobsandanteilen. Lokal weisen die Fein- und Mittelsande auch schwach bis starke kiesige oder schwach schluffige bis stark schluffige Kornanteile auf. Der Übergang von den aufgefüllten zu natürlich anstehenden Sanden ist in Teilen fließend und kann nicht immer eindeutig bestimmt werden. Die natürlich anstehenden Sande wurden zu einer maximalen Erkundungstiefe von 10,0 m unter Gelände nicht durchteuft.

Im oberen Bodenhorizont ist mit Wurzelresten aus einer anwachsenden Vegetation zu rechnen. In der Sondierbohrung B 38/20 folgen den aufgefüllten Sanden ab einer Tiefe von rd. 0,7 m unter Gelände zunächst schwach schluffige, stark sandige Kiese in einer Mächtigkeit von 1,1 m. Nördlich auf dem Baugrundstück ist in den Sondierbohrung B 1/20 bis B 3/20 auf einem Niveau zwischen rd. NHN +2,2 m (B 2/29) und rd. NHN -0,8 m (B 3/20) in den Sanden

Beckenschluff in einer Mächtigkeit von rd. 0,5 m (B 1/20 und B 3/20) bzw. rd. 0,8 m (B 2/20) zwischengelagert. Der weich bis weich-steife Beckenschluff weist zudem sehr schwach organische Beimengungen auf.

#### *Wasserverhältnisse*

Während der Sondierarbeiten wurden nicht ausgepegelte Wasserstände zwischen rd. 2,3 m (B29/20, B 32/20, B 35/20) und rd. 9,8 m (B 17/20) unter Gelände angetroffen, wobei im Großteil der Sondierbohrungen bis zur Erkundungstiefe kein Wasser angetroffen wurde. Das Wasserstands-niveau liegt damit in einem Bereich von rd. NHN +2,3 m (B 8/20) bis rd. NHN +3,3 m (B 30/0, B 33/20, B 36/20, B 38/20) vor. Die angetroffenen Wasserstände wurden mit Höhen- und Datumsangaben linksseitig an die Bodenprofile angetragen. Grundwasserführende Schichten wurden mit einer senkrechten blauen Linie gekennzeichnet. Bei den erkundeten Sondierwasserständen handelt es sich um jahreszeitlich mittlere Wasserstände. In Anbetracht jahreszeitlicher Unterschiede kann mit Schwankungen in einen Bereich von 0,5 m gerechnet werden.

#### Vegetationsbestand

Die Biotoptypenkartierung wurde im Juli 2023 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2023) durchgeführt. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind im Plan „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“ dargestellt (s. Anlage 2). Nachfolgend werden zunächst die im Plangeltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans, der durch Pionier- und Ruderalvegetation geprägt ist, wird im Westen durch den Paligner Weg, im Norden durch die Mecklenburger Straße und im Osten durch den Lauer Weg begrenzt. Im südlichen Randbereich grenzt Wohnbebauung an den Plangeltungsbereich an.

#### *Offenlandvegetation*

Nach dem Abbruch der vormals großflächig vorhandenen Gebäude befand sich im größten Teil des Plangeltungsbereichs Offenboden, bei dem es sich überwiegend um Sandflächen handelte. Mit Ausnahme des nördlichen Randbereichs mit dem hier vorhandenen Einzelgrundstück und den nördlich und südlich vorhandenen älteren Bäumen sowie einem kleinen an der südlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Gebüsch war das Gelände noch im Jahr 2018 nahezu vegetationslos. Anschließend hat sich eine standorttypische Offenlandvegetation entwickelt, die überwiegend aus Arten unterschiedlicher Pionier- und Ruderalfluren sowie Arten der Sandmagerrasen zusammengesetzt ist und auch aufkommenden Gehölzjungwuchs sowie Gartenstauden und neophytische Arten aufweist.

Auf einem Teil der Fläche haben sich größere **Sandmagerrasen (TRy)** entwickelt, die zwar auch Ruderalarten aufweisen, aber dennoch die Anforderungen für den gesetzlichen Biotopschutz erfüllen und aufgrund ihrer Ausprägung in Verbindung mit der erforderlichen Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> gesetzlich geschützt sind. Es handelt sich dabei um drei Bestände mit einer Gesamtgröße von ca. 1.750 m<sup>2</sup>. Typische Arten dieser Bestände sind vor allem Hasen-Klee (*Trifolium arvense*), Hopfen-Schneckenklee (*Medicago lupulina*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), Quendelblättriges



Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*), Acker-Schmalwand (*Arabidopsis thaliana*) und Fünfmänniges Hornkraut (*Cerastium semidecandrum*).

Den größten Teil des Plangeltungsbereichs nimmt ein **Komplex aus ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren (RPe/RHg/RHm/RHt)** ein, der die o.g. Sandmagerrasen-Bestände umschließt. Großteils handelt es sich um ruderale Grasfluren, hier vor allem mit Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*), stellenweise auch mit weniger hochwüchsigen bzw. konkurrenzkräftigen Arten wie z.B. Grüne Borstenhirse (*Setaria viridis*), Mäuseschwanz-Federschwingel (*Vulpia myuros*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Bereichsweise sind auch ruderale Pionier- und Staudenfluren vorhanden oder beide bzw. alle drei Einheiten kommen in Durchdringung oder in kleinflächigem Wechsel vor. Typische Arten der Pionier- und Staudenfluren sind z.B. Kanadischer Katzenschweif (*Conyza canadensis*), Huf-Lattich (*Tussilago farfara*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Großblütige Königskerze (*Verbascum densiflorum*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Grau-Kresse (*Berteroa incana*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia campestris*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Luzerne (*Medicago sativa*) und Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*).

Außerdem sind auch in dieser Folge-Vegetation ehemals bebauter Flächen Arten der Sandmagerrasen vorhanden, die vereinzelt oder in Form von Fragmenten, d.h. nicht geschützten Kleinstbeständen, vorkommen. Typisch ist weiterhin ein relativ hoher Anteil an aufkommendem Gehölzaufwuchs, überwiegend Jungwuchs von Ahorn, Birke, Weiden, Robinie, Kiefer etc., der stellenweise auch schon einige Einzelsträucher hervorgebracht hat. Auch Gartenstauden und -gehölze wie Stauden-Margerite, Breitblättrige Platterbse, Lupine, Mädchenauge, Wisterie u.a. kommen vor.

#### Gehölzbestände und Einzelbäume

Im Plangeltungsbereich sind nur in geringem Umfang Gehölzbestände und Einzelbäume vorhanden. An der Mecklenburger Straße steht eine Baumreihe aus älteren **Laubbäumen (HRy)**, bei denen es sich um vier Linden und eine Ross-Kastanie handelt. Südlich davon stehen weitere ältere Bäume, und zwar eine Ross-Kastanie und zwei Linden. Weitere Baumreihen und Einzelbäume sind außerhalb des Plangeltungsbereichs entlang des Lauer Weges und der Mecklenburger Straße vorhanden.

Nr. im Bestandsplan	Baumart (deutscher Name)	Baumart (wiss. Name)	Stamm Ø in m	Krone Ø in m	Bemerkungen
1	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,55	9	Ungünstiger Standort, asphaltierter Fußweg bis zum Stamm
2	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,45	6	
3	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,45	6	
4	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	04,0	6	
5	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	0,70	14	
6	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	0,45	10	
7	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,45/0,35	9	zweistämmig
8	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	0,45/0,35	9	zweistämmig

Tab. 1: Bäume im Plangeltungsbereich

Quelle: PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Im nördlichen und im südlichen Teil des Plangebietes sind außerdem einzelne kleinflächige **Gebüsche** vorhanden. Dabei handelt es sich um einen kleinen, **aus heimischen Gehölzarten bestehenden Bestand (SGg)** aus Strauchweiden-Arten sowie um zwei Bestände, in denen **sowohl heimische als auch gebietsfremde Arten (SGg/SGf)** vorhanden sind. Zu nennen sind hier Arten wie z.B. Weißdorn, Sal-Weide, Apfel, Süß-Kirsche, Sibirischer Hartriegel, Sommer-Flieder, Gewöhnlicher Flieder und Rosen-Arten. Auch eine kleine **Brombeerflur (RHr)** ist im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs vorzufinden.

Westlich des Plangeltungsbereichs sind auf der Westseite des Paligner Weges flächige Gehölzbestände vorhanden, die überwiegend aus heimischen Gehölzarten wie z.B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Birke, Eiche, Linde bestehen.

#### *Biotop- der Siedlungs- und Verkehrsflächen*

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein kleines Einzelgrundstück mit Einzelbebauung, das nur kleinflächige Gartenanteile aufweist und dem Biotoptyp **Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung (SBe)** zugeordnet werden kann. Südlich des Plangeltungsbereichs sind weitere Grundstücke mit Einzelhausbebauung vorhanden, die zum Teil ebenfalls mit großen Anteilen bebaut sind, zum Teil aber auch größere Gartenanteile aufweisen. Auch nördlich des Plangebietes sind auf der anderen Seite der Mecklenburger Straße Grundstücke vorhanden, die diesem Biotoptyp zuzuordnen sind. Außerdem befinden sich hier Grundstücke mit **sonstiger Wohnbebauung (SBy)** und mit **sonstiger, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung (Sly)**.

Weiterhin sind in der näheren Umgebung des Plangeltungsbereichs mehrere öffentliche Grünflächen vorhanden. Dabei handelt es sich um eine **öffentliche Parkanlage mit älterem Baumbestand (SPp)** zwischen der Mecklenburger Straße und dem Schlutuper Mühlenteich sowie um eine **intensiv gepflegte Grünanlage (SPi)** mit Rasenflächen und einigen Bäumen, die sich östlich des Einmündungsbereichs des Lauer Weges in die Mecklenburger Straße befindet.

Die im Untersuchungsgebiet gelegenen **Straßen (SVS)** und die parallel verlaufenden Fußwege sowie einzelne Grundstückszufahrten sind vollversiegelt. Eine westlich des Geltungsbereichs gelegene Fläche, die zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird, ist dagegen mit einer wassergebundenen Decke versehen und hier deshalb als **teilversiegelter Parkplatz (SVt)** eingeordnet. An der Mecklenburger Straße sind östlich des Plangeltungsbereichs **intensiv gepflegte Bankette (SVi)** vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs ist neben dem auf der Südseite der Straße gelegenen Radweg ein schmaler Vegetationsstreifen vorhanden, der Ruderalvegetation aufweist und der hier als **Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo)** eingestuft wird.

#### *Bewertung*

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	<b>sehr hoher Biotopwert:</b> sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	im Plangeltungsbereich und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden	
4	<b>hoher Biotopwert:</b> naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	im Plangeltungsbereich und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden	
3	<b>mittlerer Biotopwert:</b> relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<u>im Plangeltungsbereich:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sandmagerrasen (relativ junge Bestände, z.T. großflächig)</li> <li>• Komplex aus ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren (großflächige Bestände)</li> <li>• Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten</li> <li>• Baumreihe aus heimischen Laubbäumen</li> <li>• Älterer Einzelbaum</li> </ul> <u>nur außerhalb:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanes Gehölz aus heimischen Arten</li> <li>• Öffentliche Parkanlage mit altem Baumbestand</li> </ul>	§30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG
2	<b>niedriger Biotopwert:</b> Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<u>im Plangeltungsbereich:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brombeerflur (kleinflächig)</li> <li>• Urbanes Gebüsch mit gebietsfremden Arten (kleinflächig)</li> </ul>	
1	<b>sehr niedriger Biotopwert:</b> Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<u>im Plangeltungsbereich:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenbegleitgrün ohne Gehölze</li> </ul> <u>nur außerhalb:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentliche Grünanlage, intensiv gepflegt</li> <li>• Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung</li> <li>• Sonstige Wohnbebauung</li> <li>• Sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung</li> </ul>	
0	<b>ohne Biotopwert:</b> überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<u>im Plangeltungsbereich:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straße/voll versiegelte Verkehrsfläche</li> </ul> <u>nur außerhalb:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teilversiegelter Parkplatz</li> </ul>	

Tab. 2: Bewertung der Biotoptypen

Quelle: PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Im Geltungsbereich und in seiner näheren Umgebung sind ausschließlich Vegetationsbestände mit geringer bis mittlerer Wertigkeit vorhanden. In diesem Spektrum sind abgesehen von älteren Bäumen die vorhandenen größeren Sandmagerrasen die hochwertigsten Bestände. Der Wert ergibt sich überwiegend aus dem Schutzstatus als geschütztes Biotop und daneben auch aus dem Vorkommen einzelner geschützter bzw. gefährdeter Arten wie z.B. der Sand-Strohblume.

Allerdings stellen die Sandmagerrasen neben Pionier-, Gras- und Staudenfluren und Pioniergehölzen die „normale“ Folgevegetation auf Abbruchstandorten dar, vor allem, wenn es sich um sandige bzw. kiesige Substrate handelt, die den Magerrasenarten gute Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Dementsprechend sind diese Vegetationsbestände auf geeigneten Standorten sehr schnell wiederherstellbar, wie auch die kurze Entwicklungszeit im Plangeltungsbereich zeigt.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: *Luronium natans* (Schwimmendes Froschkraut: Gewässerpflanze stickstoffarmer Standorte), *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel: Süßwasserwatten), *Apium repens* (Kriechender Scheiberich: nährstoffarme Gewässerufer und offene Stellen im Grünland entsprechender Standorte) und *Hamatocaulis vernicosus* (Firnisländisches Sichelmoos: Moore und Zwischenmoore) ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen.

#### Altlasten(verdacht)

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. *Im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes erfolgt eine Untersuchung des Sachverhaltes.*

#### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Grundsätzlich sind Kampfmittel in der Hansestadt Lübeck nicht auszuschließen. Jedoch fanden im Rahmen der Abbrucharbeiten der alten Gewerbeanlagen umfassende Erdarbeiten statt, bei denen ein Großteil des Plangebietes aufgefüllt wurde. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes keine Belastung mit Kampfmitteln vorliegt.

#### Natur- und Artenschutz

Im weiteren Verfahren der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird durch das Biologenbüro BBS-Umwelt GmbH eine Artenschutzprüfung erarbeitet. Zum jetzigen Verfahrensstand erfolgt jedoch zunächst eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (s. Anlage 3), deren Inhalte nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben werden:

#### *Bestand*

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Brache mit angrenzenden Gehölzstrukturen v.a. im Osten. In der Umgebung finden sich Siedlungsgebiete mit Gärten im Süden und Osten, im Westen liegt der Schlutuper Mühlenteich mit Gehölzflächen und Straßenbäumen an den angrenzenden Straßen.

Durch die Artkatasterdaten LfU SH liegen Nachweise für verschiedene Arten im Umfeld des Plangebietes vor. Es sind Amphibien und Reptilien sowie der Fischotter dokumentiert. Die Daten reichen bis ins Jahr 1933 für den Laubfrosch, national geschützte Arten und der Fischotter sind aktueller gemeldet.

### *Brutvögel*

Im Geltungsbereich bestehen durch Gehölzaufwuchs Nistmöglichkeiten für Brutvögel der Gehölze. Diese sind aber vorrangig in den älteren Bäumen im Umfeld des Planungsraums zu finden. Zu erwarten sind hier verbreitete Arten, die auch in Gärten mit Baumbeständen sowie innerhalb der Knicklandschaften und in sonstigen Gehölzen vorkommen. Mögliche Arten sind z.B. Amsel, Grünfink, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Goldammer und Singdrossel. Arten der Gras- und Staudenfluren sind im Geltungsbereich vorrangig anzunehmen. Sie können die Hangflächen mit Staudenfluren nutzen und finden hier Brutplätze und auch einen Nahrungsraum.

Offenlandarten wie Feldlerche und Schafstelze sind nicht zu erwarten. Sperlinge und Arten der Siedlungsgebiete sind im Umfeld sicher anzunehmen.

Als Nahrungsgäste sind Haussperling, Rabenkrähe, Rauchschwalben, Mauersegler, Mäusebussard und Turmfalke anzunehmen, eine mittlere Bedeutung als Nahrungsbiotop besteht aufgrund der Brachentwicklung und Ungestörtheit.

Streng geschützte Arten, Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und Koloniebrüter sind nicht zu erwarten.

In der Umgebung im indirekten Wirkraum sind v.a. Brutvögel der Siedlungen sowie Brutvögel der Gehölze und der Gewässer im Westen zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung des Untersuchungsraums für *Rastvögel* ist nicht gegeben.

### *Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie*

Es werden im Folgenden die möglichen Vorkommen von Arten des Anhangs IV aufgeführt.

#### *Fischotter*

Die Art ist entlang der Traveförde bekannt und der Mühlenteich mit der Mühlenbachniederung sind als temporärer Lebensraum der Art anzunehmen. Das höher gelegene Brachgelände des Geltungsbereichs ist durch Straßen gestört und auch als Ruhe- oder Nahrungsraum nicht geeignet, da weder Gewässer noch ruhige Gehölzbereiche vorhanden sind.

#### *Fledermäuse*

Die Brachfläche mit Gehölzaufwuchs weist keine Bäume oder Gebäude mit Höhlenpotenzial auf, Quartiere für Fledermäuse sind daher in der Flächeninanspruchnahme nicht zu finden. In den angrenzenden Bäumen und auch Gebäuden sind Quartiere zu erwarten, die alten Straßenbäume weisen Höhlen und Spalten für Wochenstuben und Tagesquartiere auf. Bei Stammdurchmesser > 50 cm sind auch Winterquartiere möglich. Die Straßenbäume können für Fledermäuse wichtige Leitlinien darstellen. Sie leiten zu weiteren Gehölzen in der Umgebung über. Eine hohe Bedeutung als Nahrungsraum ist für den Mühlenteich anzunehmen. Die Brachfläche stellt eine Nahrungsfläche mittlerer Bedeutung dar. Hier mögliche Arten mit ausgeprägter Flugroutennutzung sind Breitflügel-, Mücken- und Zwergfledermaus. Eine essentielle Bedeutung der offenen Brache als Jagdgebiet ist jedoch nicht anzunehmen. Die Nahrungsfunktion ist durch Ruderalflur gegeben. Aufgrund der Lage am Rand der Siedlung können hier sowohl typische Arten der Siedlungsbereiche (wie Zwergfledermaus oder Breitflügelfledermaus) als auch Arten der Gehölze vorkommen (wie Großer Abendsegler oder Rauhaufledermaus).

### *Haselmaus*

Die Haselmaus bevorzugt Knicks mit Nahrungspflanzen wie Schlehe, Holunder, Brombeere, Himbeere und auch Eichen. Im Geltungsbereich finden sich diese Arten nicht, ein ausreichender Strauchbestand für die Tiere fehlt hier. Im Umfeld ist die Art ohne eine Kartierung nicht auszuschließen, da Gehölzbestände mit Vernetzung in die Landschaft vorkommen. Nachweise im Artkataster liegen hier nicht vor.

### *Amphibien*

In den Wirkräumen sind keine Laichgewässer vorhanden. In der Brache und den Gehölzbereichen und angrenzenden Gärten können jedoch Landlebensräume von Kammmolch, Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch vorkommen.

In der Mühlenbachniederung und im Umfeld sind Amphibien im Artkataster aufgeführt und Laichgewässer vorhanden. Die o.g. Arten können hier vorkommen, Arten, wie Kreuz- und Knoblauchkröten sind im Planungsraum aufgrund der Habitatausstattung und früheren Nutzung bis zum Abriss 2017 nicht anzunehmen. Ebenso ist der Laubfrosch an sein Gewässer gebunden und zwar im Süden aus früheren Jahren gemeldet, im Planungsraum aber nicht zu erwarten.

### *Reptilien*

Waldeidechsen und u.U. Blindschleiche sind in den Gehölzaufwuchsflächen und angrenzenden Gärten möglich. Eine Eignung für Zauneidechsen ist aufgrund der aktuellen Biotopsituation nicht auszuschließen. Besonnte sandige Bereiche oder Böschungen sind heute vorhanden aber durch die Nutzung des Kühnegeländes vor Abbruch der Gebäude nicht vorgekommen. Die weiter südlich vorkommende Kreuzotter (1977) ist ähnlich zu bewerten. Dass anspruchsvollere Reptilien eingewandert sein können, ist nicht sehr wahrscheinlich. Sie werden daher in den Wirkräumen trotz neuer Habitategnung nicht angenommen.

### *Sonstige Arten*

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten. Feuchtlebensräume für z.B. Libellen sind nicht vorhanden. Auch altes Totholz mit Eignung für Eremit oder Heldbock ist nicht vorhanden. Die Ruderalflächen können geeigneten Flächen mit Nahrungsflächen des Nachtkerzenschwärmers sein. Die Art ist daher nicht auszuschließen, da sie sich von Süden her nach Norden in SH ausbreitet.

### *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 das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis ver-nicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*).

Im Untersuchungsraum sind diese Arten aufgrund ungeeigneter Standorteigenschaften nicht zu erwarten.

## **2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien**

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020 beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen

von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaskutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

sehr gute Standorteignung	gute Standorteignung	mittlere Standorteignung	geringe Standorteignung	keine Standorteignung
++	+	o	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes der ehemaligen Kühnfabrik am Palinger Weg für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
<b>Flächenrecycling / -aufwertung</b> <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Bezüglich der Flächennutzung ist das Vorhaben positiv zu beurteilen, da es sich um eine Flächenrevitalisierung im Innenbereich handelt.
<b>Verkehrsvermeidende Lage</b> <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Es sind eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie zwei Kindertagesstätten ebenso wie Naherholungsflächen in der Nähe vorhanden. Die Nahversorgung bedarf insgesamt einer Verbesserung. Dies trifft auf den gesamten Stadtteil zu. Die Schule ist etwa 900 m entfernt und kann gut mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß erreicht werden. Die Kitas können ebenfalls gut erreicht werden. Ein Stadtteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten gibt es nicht.
<b>Verkehrsreduzierende Lage</b> <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Es sind eine Radwegverbindung und auch Busverbindungen vorhanden. Bis zur Innenstadt benötigt man mit dem Fahrrad etwa 30 Minuten und mit dem ÖPNV etwa 40 Minuten. Der ÖPNV fährt in einem 15-Minuten-Takt.
<b>Gefährdung gegenüber Starkregen</b> <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Fläche ist zur Pufferung von Regenereignissen insofern geeignet, dass Maßnahmen zur Zurückhaltung (z.B. Gründächer) vorgesehen werden können. Bei der Betrachtung der Gefährdung durch Starkregen ist

		insbesondere die Hanglage zu berücksichtigen.
<b>Stadtklimatische Verhältnisse</b> <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	+ +	Da die Fläche am Stadtrand in einem locker bebauten Bereich der Hansestadt Lübeck liegt, ist eine Beeinträchtigung der stadtklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten.
<b>Wärmeversorgungspotenziale</b> <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	-	Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die Anlage von PV bzw. PVT-Anlagen. Es sind Flächen für die Nutzung von Geothermie vorhanden.
<b>Besitzverhältnisse</b> <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Grundstücke gehören einem privaten Investor, der auf dem Grundstück Wohnbebauung realisieren will.

Fazit: Der Standort auf dem ehemaligen Kühnengelände ist aus der klimabezogenen Sichtweise für die geplante Wohnnutzung gut geeignet. Besonders hervorzuheben ist die Tatsache, dass es sich um eine Brachfläche im Innenbereich handelt, die durch die geplante Wohnbebauung wieder nutzbar gemacht wird und keine zusätzlichen Flächen neu versiegelt werden.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich vollständig in Privateigentum.

Die Straßenverkehrsflächen des Palinger Weges (Flurstück 68/27), der Mecklenburger Straße (Flurstück 64/9) und des Lauer Weges bzw. des Tannenschlages (28/134) sind städtisches Eigentum.

## 2.5 Bisheriges Planungsrecht

Die Flächen sind Bestandteil der „Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für den Teilbereich Nr. 7 Siedlung Palinger Weg“, welche große Teile der Siedlung von der Mecklenburger Straße zum Schwarzmühlenweg und der Landesgrenze als Innenbereich gemäß § 34 BauGB definiert.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht.



### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Aus landesplanerischer Sicht ist für das Plangebiet der Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2021 maßgebend. Dort wird Lübeck als Oberzentrum dargestellt. Der Stadtteil Schlutup zählt zum Verdichtungsraum der Hansestadt. Verdichtungsräumen und ihre Randgebiete zählen zu den Ordnungsräumen. In den Ordnungsräumen sollen u.a. Flächen für den Wohnungsbau in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und soll außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Diese Siedlungsschwerpunkte sollen gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sein. Zudem ist eine sonstige Eisenbahnstrecke verzeichnet, die die Hafengebiete des Stadtteils an das Schienennetz anbindet. Mit Blick auf den Naturschutz sowie die Artenvielfalt nimmt die Biotopverbundachse aus Trave und dem Lübecker Stadtwald eine besondere Rolle ein. Diese Achse verläuft westlich des Plangebietes und trennt den Stadtteil Schlutup vom restlichen, zusammenhängenden Stadtgebiet ab.

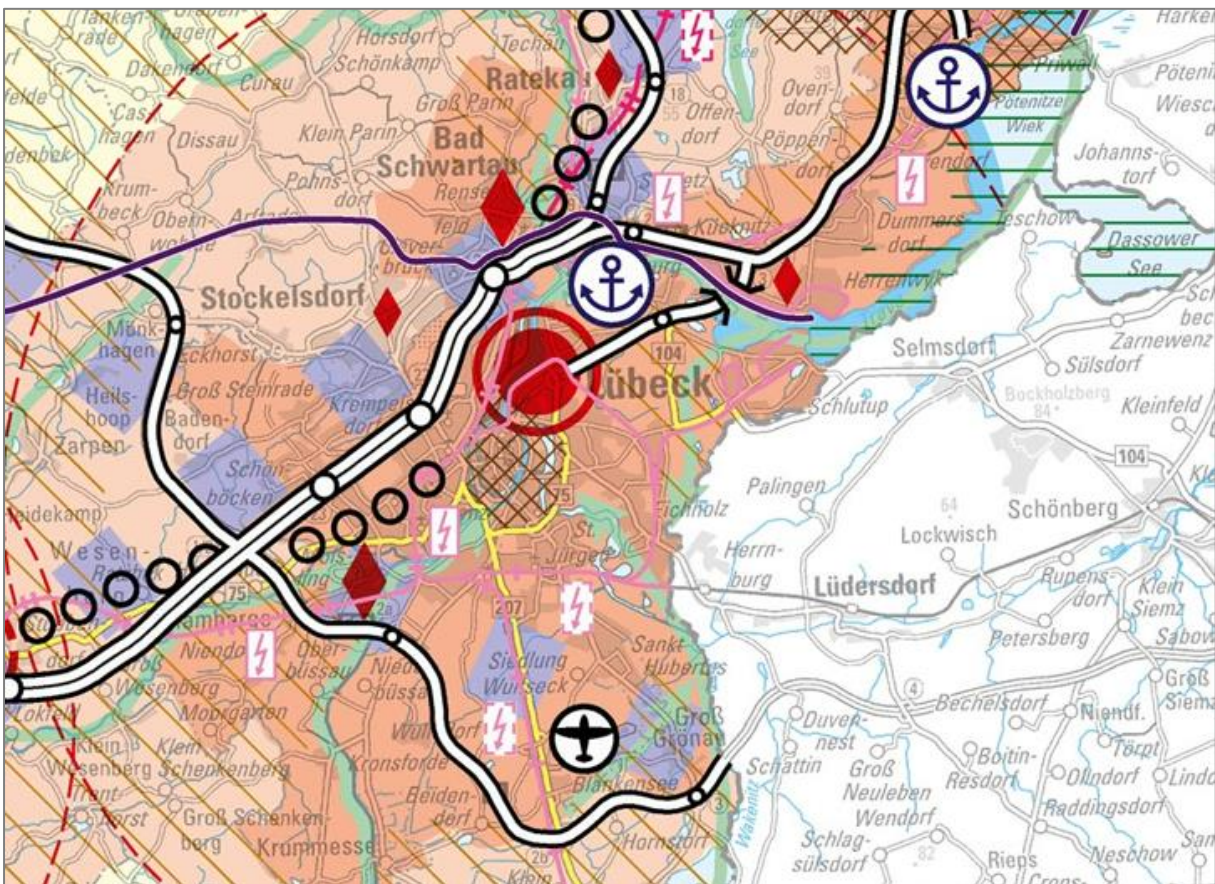


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängendem Siedlungsgebiet des Oberzentrums Lübeck. Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen sich innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete befinden. Diesem Grundsatz entspricht die geplante bauliche Entwicklung des Plangebietes.

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Flächen) aus

landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Mit der Nachverdichtung entspricht das Planvorhaben folglich dem Landesentwicklungsplan.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Das Planvorhaben weicht insofern von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt und die städtebauliche Entwicklung hiervon nicht beeinträchtigt wird, ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) legt für den Stadtteil Schlutup die Verbesserung des Ortsbildes sowie des Marktplatzes als Entwicklungsziel fest. Zudem sollen die Verkehrssituation verbessert und die Verkehrsberuhigung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit durchgesetzt werden. Für die Naherholung sollen attraktive Wege im Ort zu Erholungsflächen und zur Trave geschaffen werden. Zur Verbesserung der Freizeitaktivitäten sollen Spiel-, Bolz- und Fußballplätze aufgebessert werden. Es sollen generationsübergreifende Wohnkonzepte gefördert sowie eine Umnutzung brachliegender oder ungenutzter Flächen diskutiert und ggf. angestoßen werden.

Konkret wird die Verbesserung des Ortsbildes u.a. durch Umnutzung oder Abriss der ehemaligen Produktionsgebäude und Umwandlung des Parkplatzes in eine Grünfläche als Projektvorschlag benannt. Der zwischenzeitlich erfolgte Abbruch und die geplante Nachnutzung stehen somit im Einklang mit den Zielen des ISEK.

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

In dem im März 2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ ist das Plangebiet als Suchraum für den Wohnungsbau dargestellt, was dem vorliegenden Planungsziel entspricht. Seinerzeit wurde ein geringerer Umfang an Wohneinheiten kalkuliert.

### **3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020**

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2020 (Stand: November 2020), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus Oktober 2020 fortschreibt, besteht in Lübeck in den nächsten Jahren ein voraussichtlicher Bedarf von rd. 5.300 zusätzlichen Wohneinheiten (ohne Ersatzneubau).

Das Wohnungsmarktkonzept geht von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus.

Das Plangebiet wird im Wohnungsmarktbericht von 2020 als „Projekt im Wartestand“ in einem Umfang von 50 Wohneinheiten dargestellt.

Das aktuelle Bebauungskonzept kann mit seinen bis zu 82 geplanten Wohneinheiten zur Deckung des prognostizierten Bedarfs und des erheblichen Nachholbedarfs beitragen.

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

Das im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept vorgesehene Stadtteilzentrum Schlutup - Schlutup-Mitte - befindet sich ca. 250 m westlich und somit in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 7,5 km vom Plangebiet entfernt und ist gut über den ÖPNV angebunden.

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

Der 2008 durch die Bürgerschaft beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck definiert für das Plangebiet keine Maßnahmen.

### **3.8 UNESCO-Welterbe-Managementplan**

Auswirkungen oder erhebliche Beeinträchtigungen der im Managementplan definierten Sichtbeziehungen auf die Lübecker Altstadt sind durch die geplante Entwicklung nicht abzuleiten.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung / Städtebauliches Konzept**

Grundlegendes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die brachgefallene Produktionsfläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Wohngebiet soll insgesamt dazu beitragen, Schlutup als einen attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln. Das von Grün umgebene, ruhig gelegene Quartier bietet seinen künftigen Bewohner:innen soziale Infrastruktureinrichtungen in der Nähe, die fußläufige Erreichbarkeit des Schlutuper Stadtteilzentrums und eine verkehrsgünstige Anbindung.

Das geplante Wohngebiet soll in Form von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Es besteht die Chance durch ein breit gefächertes Angebot, Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen u.a. Familien, Senioren:innen, Singles oder Paaren zu schaffen und somit der demographischen Entwicklung durch Förderung eines altersübergreifenden und integrativen Zusammenlebens positiv zu begegnen. Der Geschosswohnungsbau soll ganz unterschiedliche Grundrisse erhalten und somit ein breites Bewohnerspektrum abdecken. Die geplante Entwicklung von Geschosswohnungsbau bietet zudem die Chance, auch bei Wechsel in eine altersgerechte Wohnform weiterhin im angestammten Quartier wohnen zu können.

Insgesamt verfolgt die Planung das Ziel ein modernen, sozial verträglichen Wohnungsbau zu realisieren. Nach den aktuellen Planungen sind ca. 82 Wohneinheiten vorgesehen, was im Vergleich zum Wohnungsmarktbericht 2020 ein Plus von ungefähr 32 Wohneinheiten bedeutet.

### Städtebauliches Konzept

In Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck hat der vormalige Eigentümer im Dezember 2003 ein konkurrierendes Gutachterverfahren zur Erarbeitung von Vorschlägen für eine Wohnbebauung an diesem Standort vergeben. Seit 2017 wurden unterschiedliche, am

Standort vermarktbar und die sich in die Umgebung einfügenden, Bautypologien weiterentwickelt.

Insgesamt wurde die Auswahl unterschiedlicher Bautypen auf Reihenhäuser und den Geschosswohnungsbau im Rahmen des aktuellen städtebaulichen Konzeptes (s. Anlage 4) reduziert. So sollen rund 82 Wohneinheiten entstehen. Der Geschosswohnungsbau ist angrenzend an den Lauer Weg geplant. Insgesamt sind vier Mehrfamilienhäuser mit zwei- bis vier Vollgeschossen, zzgl. „Staffelgeschoss“, angedacht. Auch mit den geplanten zusätzlichen unterirdischen Geschossen ist die Bebauung aufgrund des bestehenden Höhensprunges von Seiten des Lauer Weges lediglich als maximal dreigeschossige Bebauung (zzgl. Staffelgeschoss) sichtbar. Diese Geschossigkeit reduziert sich in südliche Richtung entlang der Straße Tannenschlag auf zwei Geschosse (zzgl. Staffelgeschoss). Unter Berücksichtigung der Topografie des Grundstückes flacht die Bebauung in Form einer Terrassierung in Richtung Palinge Weg und somit zur freien Landschaft ab. In diesem Bereich sind fünf Reihenhauserzeilen geplant. Durch die Anordnung der Reihen senkrecht zum Palinge Weg werden die Blickbeziehungen in Richtung Mühlenteich erhalten und gleichzeitig Blicke in das Quartier ermöglicht.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes liegen die Größen der geplanten rund 40 zweigeschossigen Reihenhäuser voraussichtlich bei ca. 77 bis 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die geplanten 40 bis 45 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sollen unterschiedliche Wohnungstypen aufweisen und so vielfältige Nutzer:innengruppen ansprechen. Mindestens 30 % der geplanten Wohneinheiten werden im geförderten Wohnungsbau umgesetzt.

Das Quartier wird von unterschiedlichen Wegetypen durchzogen, welche zum einen eine fußläufige Erschließung der Gebäude sicherstellen und zum anderen eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung zwischen Lauer Weg und Palinge Weg ermöglichen. Die Überwindung der topographischen Höhenunterschiede erfolgt über die Errichtung von Treppenanlagen auf den privaten und künftig mit öffentlichen Gehrechten belegten Wegeverbindungen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden weitestgehend in einer Tiefgarage unterhalb der Mehrfamilienhäuser eingeplant. Das aktuelle Konzept sieht insgesamt ca. 50 private Tiefgaragenstellplätze vor. Die Zufahrt erfolgt vom Palinge Weg. Hierdurch wird der bestehende Höhenunterschied zwischen dem Palinge Weg und dem Lauer Weg sinnvoll genutzt. In Ergänzung zu der Tiefgarage wird nördlich der Reihenhauserbebauung eine oberirdische Stellplatzanlage errichtet.

Zwischen der Mehrfamilienhauserbebauung und den Reihenhäusern wird eine Grün- und Freifläche angeordnet, welche als Aufenthaltsort für die künftigen Bewohner:innen genutzt werden kann. In diesem Bereich werden zudem die Zugänge zur Tiefgarage angeordnet.

Der entlang der Mecklenburger Straße vorhandene Gebäudebestand (Hs.-Nr. 31) befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Das hier befindliche eingeschossige Wohngebäude soll erhalten bleiben und wird entsprechend planungsrechtlich im künftigen Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die umgebenden Grünstrukturen und den Abstand von > 14 m zur geplanten Entwicklung ist das Nebeneinander der Mehrfamilienhäuser und dem Einfamilienhaus städtebaulich vertretbar.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Flächenbilanz**

*Mit Erarbeitung der Planzeichnung des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren wird die Flächenbilanz ergänzt.*

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung der Planung sollen die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Sie dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Die Nutzungen sind aufgrund Ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich.

#### Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO werden im Plangebiet unzulässig sein. Eine Zulässigkeit von Ferienwohnungen würde nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen. Vor allem soll an dieser, für den Wohnungsbau prädestinierten Lage möglichst viel (Dauer-)Wohnraum geschaffen werden. Mit dem Ausschluss von Ferienwohnungen soll eine Zweckentfremdung des Plangebietes vermieden werden.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zielsetzung der Planung ist es eine der letzten wohnbaulichen Reserven im Stadtteil Schlutup mittels eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaues zu entwickeln. Unter besonderer Berücksichtigung der topografischen Situation soll so Wohnraum für eine breite Zielgruppen geschaffen werden.

#### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Um das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen, wird der Bebauungsplan Höhenbeschränkungen und die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse festsetzen.

Im Bereich der Reihenhäuser soll die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt werden. Ergänzend wird die Höhe der baulichen Anlagen, abhängig von der Lage, auf 14,50 bis 17,50 m ü. NHN beschränkt.

Für die Mehrfamilienhäuser gilt eine Zahl zwischen zwei und vier Vollgeschossen als zulässig. Um die unmittelbare Nähe zur südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung städtebaulich zu würdigen, wird das südlichste Mehrfamilienhaus lediglich zwei Vollgeschosse aufweisen. Die mittleren zwei Mehrfamilienhäuser unterscheiden sich in ihrer Höhenentwicklung nicht. Bei dem nördlicheren der zwei Mehrfamilienhäuser ist jedoch die Festsetzung von vier Vollgeschossen nötig, da eines der Kellergeschosse soweit aus dem Untergrund ragt, dass es als Vollgeschoss einzustufen ist. Um jedoch auch hier die Höhenentwicklung eindeutig zu beschränken, wird der Bebauungsplan für die beiden mittleren Mehrfamilienhäuser eine maximale Gebäudehöhe von 27,0 m ü. NHN festsetzen. Das nördliche Mehrfamilienhaus wird drei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 24,0 m ü. NHN aufweisen.

Um das Bestandsgebäude am nördlichen Rand des Plangebietes planungsrechtliche abzusichern, erfolgt hier die Festsetzung eines Vollgeschosses. In Ergänzung dazu wird die maximale Gebäudehöhe auf 16,50 m ü. NHN festgesetzt. Das entspricht eine realen Gebäudehöhe von rund 8,5 m.

Da die zukünftigen Geländehöhen nur näherungsweise angenommen werden können, sind Abweichungen von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) um 0,5 ausnahmsweise zulässig. Damit sollen Ungleichbehandlungen und nicht beabsichtigte Härten im Einzelfall vermieden werden.

Für die Mehrfamilienhäuser können unterschiedliche technische Einrichtungen, die zum Teil oberhalb des Daches platziert werden müssen, notwendig sein. Diese technisch notwendigen Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten oder Lichtkuppeln dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten. Dabei ist der höchstzulässige Anteil aller Überschreitungen auf insgesamt 30 von Hundert der zugehörigen Dachfläche beschränkt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) fallen jedoch nicht unter die Flächenbeschränkung. Die genannten Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

#### Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Um das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern planungsrechtliche abzusichern und um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu planungsrechtlich zu sichern, erfolgte zur Steuerung der Bebauungsdichte die Festsetzung von Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen.

*Die Festsetzung der Grundflächen soll für jedes Baufenster einzeln erfolgen. Die konkrete Bezifferung der einzelnen Grundflächen erfolgt im weiteren Verfahren.*

### **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird ist eine offene Bauweise vorgesehen. Dabei sind Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die längste Seite eines Gebäudes darf 50,0 m nicht überschreiten. Die Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs, indem Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser geplant sind. Von den vorhandenen und geplanten Baukörpern überschreitet jedoch keiner eine Länge von 50,0 m. Durch die offene Bauweise wird zudem gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt, denn das Umfeld des Plangebietes ist von einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung geprägt.

#### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baufelder werden weitestgehend auf den geplanten Baukörpern des städtebaulichen Konzeptes beruhen. Die Reihenhäuser halten dabei mindestens einen Abstand von ca. 4,0 m zum Palinger Weg ein. Zu Gunsten der Bebaubarkeit der Grundstücke ist der Abstand der Mehrfamilienhäuser zum vorgelagerten Lauer Weg etwas kleiner und beträgt ca. 3,0 m.

## **5.5 Flächen für Stellplätze Garagen und Nebenanlagen**

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes innerhalb des Plangebietes, ist die Errichtung einer Tiefgarage sowie oberirdischer Stellplätze geplant.

Für die Errichtung der Tiefgarage soll die Hangsituation im Plangebiet ausgenutzt werden. Folglich befinden sich die Tiefgarage auf den nördlichen bzw. östlichen Flächen des Plangebietes unterhalb der Mehrfamilienhausbebauung. Die Zufahrt erfolgt über den Palinger Weg.

Auch die Zufahrt für die oberirdische Stellplatzanlage erfolgt über den Palinger Weg. Sie befindet sich zwischen dem nördlichsten Mehrfamilienhaus und der nördlichen Reihenhausbauung. Eine ergänzende Stellplatzanlage ist zudem zwischen dem südlichen Mehrfamilienhaus und der Straße Tannenschlag geplant. Die oberirdischen Stellplatzanlagen werden in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St) gekennzeichnet.

## **5.6 Erschließung**

### **5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

#### Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Die Erschließung der Reihenhäuser sowie der Tiefgarage erfolgen über den Palinger Weg, die Erschließung der Mehrfamilienhäuser ist über den Lauer Weg gesichert. Sowohl der Palinger Weg als auch der Lauer Weg binden an die Meckelnburger Straße an. Von hier aus lässt sich über die Bundesstraße B 104 und die Bundesstraße B 75 auch das Zentrum von Lübeck erreichen.

#### Innere Erschließung

Das Plangebiet selbst ist von einem engmaschigen Wegenetz erschlossen. Zentrale Wegeachse bilden eine Querverbindung zwischen dem Palinger Weg und dem Lauer Weg im nördlichen Teil des Plangebietes. Die Fläche liegt zwischen dem ersten und zweiten Mehrfamilienhaus sowie nördlich der Stellplatzanlage und soll als Quartiersplatz ausgebaut werden. Planungsrechtlich wird die Fläche als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Engmaschigkeit des Wegenetzes ergibt sich aber vor allem aus der Erschließung der einzelnen Zeilen der Reihenhausbauung. Jede Zeile bekommt ihren eigenen Erschließungsweg ausschließlich für den nicht-motorisierten Individualverkehr, der an den bestehenden Fußweg am Palinger Weg anbindet. Zudem ist auch östlich der Reihenhäuser eine Verbindung der einzelnen Wegezeilen geplant.

### **5.6.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)**

Die Anbindung an den ÖPNV (s. Kap. 2.1) entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

### **5.6.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze**

Das diversifizierte Wohnraumangebot gebietet auch eine dezidierte Betrachtung des Stellplatzbedarfs. So wurden für die Planung der Stellplätze für jede Wohneinheit in

Reihenhausbebauung 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit zu Grunde gelegt. Für eine freifinanzierte Wohneinheit im Geschosswohnungsbau sind 0,8 Stellplätze berücksichtigt und für eine geförderte Wohneinheit sind 0,6 Stellplätze berücksichtigt.

Somit ergeben sich 41 Stellplätze für Wohnungen in Reihenhausbauweise, 21 Stellplätze für freifinanzierte Wohnungen und 27 Stellplätze für geförderte Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Insgesamt besteht damit ein Bedarf an 74 Stellplätzen innerhalb des Plangebietes, von denen 52 Stellplätze über die Tiefgarage und 22 über oberirdische Stellplätze bereitgestellt werden.

#### **5.6.4 Ver- und Entsorgung**

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

##### Energie- und Trinkwasserversorgung

*Mögliche Anschlusspunkte für die Trinkwasser- und Stromversorgung sowie für Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren erörtert.*

##### Schmutzwasserentsorgung

*Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Das Plangebiet ist an eine DN 200 SW Leitung angeschlossen. Im Rahmen der Ausarbeitung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans ist zu prüfen, ob die hydraulische Leitungsfähigkeit für die vorgesehene Wohnbauentwicklung ausreichend ist.*

*Aufgrund der unbefriedigenden Situation in den Gewässern Lübecks können Neubaugebiete nur an das Abwassersystem angeschlossen werden, wenn an anderer Stelle im Lübecker Kanalnetz eine entsprechende Entlastung geschaffen wird. Die Thematik ist ebenfalls im weiteren Bauleitplanverfahren zu klären.*

##### Regenwasserbehandlung

Das Entwässerungskonzept sieht keine Einleitung in die Regenwasserkanalisation vor. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird durch Versickerung bewirtschaftet. Es werden alle Terrassen, Dachflächen sowie Tiefgaragenflächen (TG) an die geplanten Versickerungsanlagen angeschlossen. Die Zuwegungen und die gepflasterten Außenbereiche sowie die überwiegend unbefestigten Flächen innerhalb des Planungsgebiets werden nicht gefasst und versickern vor Ort diffus.

Dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan der Büros BWS GmbH (s. Anlage 5) sind die zu entwässernden Einzelflächen und die erforderlichen Rückhalteräume für die 10 definierten Teileinzugsgebiete (TEZG) zu entnehmen (vgl. S. 5 der Anlagen).

Das TEZG-1 besteht aus einem Parkplatz und die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt in einer unterlagerten Versickerungsanlage.

Die TEZG-2 bis TEZG-6 bestehen jeweils aus den begrünten Dachflächen der Reihenhäuser 2 bis 6. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt in einer Füllkörperrigole jeweils südlich des Reihenhauses.

Die TEZG-7 bis TEZG-10 (inklusive TEZG-11 bis TEZG-14) bestehen jeweils aus Dach- und Terrassenflächen sowie Retentionsgründächern und befestigten Außenflächen (inklusive TG-



Decke) der Mehrfamilienhäuser 1 bis 4. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt in einer Füllkörperrigole jeweils östlich bzw. nördlich des Mehrfamilienhauses.

Im Folgenden werden die in den oben beschriebenen Entwässerungskonzepten genutzten Rückhaltekomponten im Detail beschrieben.

Alle Gebäude werden mit *extensiven Gründächern* ausgestattet. Für die Mehrfamilienhäuser sind *Retentions Gründächer* geplant. Für den Regenwasserrückhalt ist eine zusätzliche Speicherschicht (Retentionsbox mit Speicherkoeffizient = 0,95 und Aufbauhöhe ca. 4 cm) unterhalb der Begrünung zu berücksichtigen. Mit Hilfe von Dachdrosseln wird das anfallende Regenwasser in der Speicherschicht angestaut und zeitverzögert abgeleitet. Durch die Verdunstung über die Pflanzen direkt vor Ort verringert sich außerdem der Gesamtabfluss des Daches. Neben weiteren ökologischen Effekten wie Wärmedämmung, verlängerte Lebensdauer der Dachhaut und Reduktion des Schadstoffgehalts im Niederschlagsabfluss, schaffen begrünte Dächer Ersatzlebensräume für Flora und Fauna und werten Gebäude visuell auf.

Für eine Bemessung auf der sicheren Seite wird vorerst davon ausgegangen, dass nur ca. 70 % der Dachfläche für den Regenwasserrückhalt genutzt werden können. Mit Fortschritt der Gebäudeplanung ist der verfügbare Anteil gegebenenfalls anzupassen.

Im gesamten Projektgebiet wird das Niederschlagswasser vollständig Versickerungsanlagen zugeführt. Durch eine Versickerung wird die Grundwasserneubildung unterstützt und das Grundwasser angereichert. Die natürliche Bodenfunktion, insbesondere die biologische und mechanische Filterkapazität, wird genutzt. Zudem werden die Abwassergebühren eingespart.

Das berechnete zurückzuhaltende Regenwasservolumen wird in Füllkörperrigolen (FKR) zwischengespeichert. FKR bestehen aus (mehreren) Boxen aus Kunststoff mit einer sehr hohen Speicherkapazität (ca. 95%). Die einzelnen Boxen sind i.d.R. 0,8 m lang, 0,8 m breit und 0,66 m hoch und können 400 L Regenwasser speichern.

Im Bereich der Reihenhäuser, wo der Abstand zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel ca. 2,5 m beträgt, werden die FKR einlagig (0,66 m hoch) geplant. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wiederum, wo der Abstand zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel ausreichend groß ist und die freien Flächen begrenzt sind, werden die FKR zwei-lagig (1,32 m hoch) geplant

Eine Regenwassernutzung ist nicht vorgesehen. Die Volumina von Regenwasserzisternen dürfen in den hydraulischen Berechnungen nicht berücksichtigt werden. Sollte eine Nutzung zur Bewässerung von Grünflächen gewünscht sein, können diese problemlos in das Entwässerungssystem integriert werden.

#### A-RW 1-Nachweis

Es wurde eine Überprüfung des Wasserhaushaltes im Bebauungsgebiet mittel des Berechnungstools A-RW 1 durchgeführt (s. Anlage 6). Die Ergebnisse zeigen, dass durch die geplante Baumaßnahme eine Verbesserung der Wasserhaushaltbilanz gegenüber der Bestandssituation zu erwarten ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Grundstück bewirtschaftet, sodass keine Einleitung in die öffentliche Kanalisation erforderlich ist. Die Versickerung erfolgt in technischen Füllkörperrigolen. Die Versickerungsanlagen sind so dimensioniert, dass der Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 für das 30-jährliche Regenereignis erfüllt ist. Darüber hinaus wird durch die geplanten Gründächer bzw. Retentions Gründächer sowie die begrünten Flächen oberhalb der Tiefgarage die Verdunstung gefördert.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich gem. naturräumlicher Gliederung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein im Hügelland der Teilfläche H-9 Lübeck. Die festgesetzten  $a_1$ - $g_1$ - $v_1$ -Werte für dieses Gebiet sind wie folgt: Abfluss ( $a_1$ ): 4,20%, Versickerung ( $g_1$ ): 30,80%, Verdunstung ( $v_1$ ): 65,00%.

Da das Bebauungsplangebiet sich nicht in einem natürlichen Zustand befindet (als Referenz wird die Gestaltung der Kühnefabrik-Gelände berücksichtigt), ist zuerst eine Bewertung der bestehenden Situation erforderlich.

Die nachfolgende Tab. 3 zeigt, dass die bestehende Situation vom potenziell naturnahen Referenzzustand sehr deutlich abweicht, so ist z.B. der Anteil abflusswirksamer Flächen im Plangebiet deutlich größer als im Referenzzustand.

Anschließend wurde die Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz für die geplante Situation durchgeführt. Ebenso wird deutlich, dass die geplante Situation vom potenziell naturnahen Referenzzustand abweicht. Die Abweichungen sind allerdings deutlich geringer als die der Bestandssituation, und vor allem der Anteil an verdunstungs- und versickerungswirksamen Flächen (als Summe) gegenüber dem Referenzzustand zunimmt.

	Abfluss [ha]	Versickerung [ha]	Verdunstung [ha]
Referenzzustand	0,050	0,350	0,730
Bestandssituation	0,760	0,040	0,330
geplante Situation	0,020	0,550	0,560
Verbesserung durch die Baumaßnahme	- 97%	+1.275%	+70%

Tab. 3 Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse des A-RW 1-Nachweises

Quelle: BWS GmbH

Die dargestellten Ergebnisse zeigen, dass durch die geplante Baumaßnahme eine Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz gegenüber der Bestandssituation zu erwarten ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Grundstück bewirtschaftet, sodass keine Einleitung in die öffentliche Kanalisation erforderlich ist. Die lokale Überprüfung für die Einleitung ins Gewässer – Nachweis der Einhaltung „Bordvoll“ und „Erosion“ fällt demzufolge aus. Dadurch bedingt steigen die Anteile für Verdunstung und Versickerung um ca. 70% bzw. über 1.275% gegenüber dem Bestand. Die Versickerung erfolgt in technischen Füllkörperrigolen. Die Versickerungsanlagen sind so dimensioniert, dass der Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 für das 30-jährliche Regenereignis erfüllt ist. Darüber hinaus wird durch die geplanten Gründächer und Retentions Gründächer sowie die begrünten Flächen oberhalb der Tiefgarage die Verdunstung gefördert.

## 5.7 Grün, Natur und Landschaft

### 5.7.1 Grünflächen

Das Plangebiet hält durch seine topographischen Besonderheiten Herausforderungen für die Planung bereit. Deutlich wird dies an dem bestehenden Höhenunterschied im südlichen Plangebiet. Die Flächen liegen teilweise vier bis sechs Meter tiefer, als die angrenzende Einfamilienhausbebauung. Das Abfangen dieser Höhenunterschiede auf wenig Raum ist nur

unter der Verwendung einer Stützmauer möglich. Im Bebauungsplan soll diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stützmauer“ festgesetzt werden.

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

Zum Schutz des Artenreichtums und zur Verbesserung des Mikroklimas ist es Ziel des Bebauungsplanes die Bepflanzung und Begrünung von Dachflächen zu steuern. Die Erhöhung des Grünanteils im Stadtgebiet ist ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und eine Möglichkeit der Anpassungen an die Folgen des Klimawandels wie z.B. Hitzewellen oder die Zunahme von Starkregenereignissen. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskühle, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen damit der Gesundheit aller Bürgerinnen und Bürger.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird daher festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer von bis zu 15 Grad, mit der Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten, mit einer Substratdeckschicht von mindestens 8 cm mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen sind. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik und Solarthermie) zulässig ist.

Zudem sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert  $< 0,7$  sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um die Versiegelung im Plangebiet möglichst zu reduzieren.

## **5.9 Hinweise**

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann (s. auch 2.2) ist vor Beginn von Bauarbeiten beim Landeskriminalamt Schleswig-Holstein – Kampfmittelräumdienst - ein Antrag auf Untersuchung der Flächen zu stellen. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die potenzielle Kampfmittelbelastung sowie auf den erforderlichen Untersuchungsbedarf hingewiesen.

### Potenzielle Bodenverunreinigungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.

### Denkmalschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Areal, in welchem aufgrund der topografischen Situation und bekannter Fundstellen aus der Vorgeschichte, dem Mittelalter und der frühen Neuzeit in der näheren Umgebung bei allen Bodeneingriffen mit archäologisch relevanten Befunden zu rechnen ist. Da das Baugebiet aber schon bebaut war, sind keine Untersuchungen vor Baubeginn notwendig. Im Zuge von Baumaßnahmen sind ggf. Unterbrechungen aufgrund archäologischer Untersuchungen zu berücksichtigen.

Nach § 15 DSchG S-H sind Funde (Keramikfragmente, Steingeräte etc.) und Befunde (Gruben, Verfärbungen, Holz- und Steineinbauten etc.) unverzüglich der Oberen

Denkmalschutzbehörde (Bereich Archäologie) anzuzeigen und die Bauarbeiten zu unterbrechen. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155 oder per Mail an [archaeologie@luebeck.de](mailto:archaeologie@luebeck.de) zu richten.

### Löschwasserversorgung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Die Vorgaben werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

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

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

#### Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 82 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die Wohnungstypen verteilen:

- rd. 41 WE im Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichsten Größen sowie
- rd. 41 WE in Reihenhäusern.

Durch die Schaffung von Planungsrecht für bis zu rd. 82 Wohneinheiten trägt der Bebauungsplan wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck bei (siehe 3.5).

Von den geplanten Wohneinheiten sollen mindestens 30 % im geförderten Wohnungsbau umgesetzt werden.

### **6.2 Wohnfolgebedarfe**

#### Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 Personen je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau und 3,1 Personen je Wohneinheit im Reihenhausbau ist bei vollständiger Umsetzung der Planung für das neue Wohngebiet Palinger Weg / Lauer Weg mit insgesamt rd. 221 neuen Bewohnern zu rechnen, die sich wie folgt auf die Wohnungstypen bzw. die beiden Quartiere verteilen:

- rd. 94 EW im Geschosswohnungsbau sowie
- rd. 127 EW in Reihenhäusern.

Für die nachfolgenden Bedarfsrechnungen wird bei vollständiger Umsetzung der Planung von 221 Einwohnern ausgegangen.

#### Zusätzlicher Kitaplatzbedarfe

Unter der Annahme eines durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteils von 1,3 Kindern je Jahrgang im Geschosswohnungsbau und 2,2 Kindern je Jahrgang im Reihenhausbau ergibt sich für die Kita-Versorgung des neuen Wohngebietes ein Bedarf von insgesamt 23 Plätzen, der sich wie folgt auf die verschiedenen Betreuungsbereiche verteilt:

- 11 Plätze im Krippenbereich (0 bis unter 3 Jahre) bei einer angestrebten Versorgungsquote von 50 % sowie
- 12 Plätze im Kitabereich (3 bis 6 Jahre) bei einer angestrebten Versorgungsquote von 90 %.

*Durch die Planung werden Kitabedarfe ausgelöst. Der Vorhabenträger wird sich an den ausgelösten Kosten für die in den nächsten Jahren zu errichtende Kita in Schlutup beteiligen.*

#### Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Unter der Annahme der oben genannten durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteile ergibt sich bei Umsetzung der Planung für die Altersgruppe der Grundschul Kinder (6 bis 9 Jahre) ein zusätzlicher Bedarf von Grundschulplätzen.

*Es wird davon ausgegangen, dass der sich ergebende Bedarf von den örtlichen Schulen aufgenommen werden kann.*

#### Spielplatzbedarf

Im näheren Planumfeld befinden sich insgesamt drei Spiel- und Bolzplätze. Der, dem Plangebiet am nächsten liegende ist der Spielplatz Tannenschlag, rd. 250 m fußläufig südöstlich des Plangebietes. Zudem liegt in derselben Richtung, jedoch rund 500 m fußläufig vom Plangebiet, der Spielplatz Voßbergbogen. Das Angebot wird ergänzt durch einen Spiel- und Bolzplatz am Mühlenweg, direkt an der Trave. Er liegt rund 250 m fußläufig in nördliche Richtung vom Plangebiet entfernt. Allerdings ist zum Erreichen des Spielplatzes an der Trave die Mecklenburger Straße, eine Hauptverkehrsstraße, zu überqueren.

Aufgrund der Nähe zu insgesamt drei verschiedenen Spielplätzen und der Größe des Plangebietes ist keine Anlage eines neuen Spielplatzes vorgesehen.

Darüber hinaus besteht gemäß § 8 Abs. 2 LBO die Verpflichtung, für Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 10 Wohnungen Spielplätze für Kleinkinder auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Dabei kann alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden.

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

Durch die Planung eines Wohngebietes werden die Belange von Kindern und Jugendlichen insofern berührt, als die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens in der geplanten Größe gemäß Landesbauordnung einen Bedarf an Kinderspielplätzen auslöst. Gemäß § 8 Abs. 2 LBO kann dabei alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis

über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden. Über ein mögliches Erfordernis kleiner und dezentral anzuordnender Einrichtungen für das Kleinkinderspiel (Sandkästen etc.) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen und zu entscheiden.

#### **6.4 Verkehrliche Auswirkungen**

Aus der städtebaulichen und funktionalen Neuordnung einer Gewerbebrache zu einem Wohnquartier lassen sich Änderungen der Verkehrsmengen ableiten. Aufgrund der guten Anbindung und die geplante Vernetzung des Angebotes des ÖPNV wird sich die Steigerung des Verkehrsaufkommens voraussichtlich nicht ausschließlich durch ein Mehr an Pkw abbilden.

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

Das Plangebiet war bereits umfassend bebaut und entwickelt. Notwendige Einrichtungen und Anlagen der technischen Infrastruktur sind demnach mindestens angrenzend an das Plangebiet vorhanden. Die Planung sieht eine städtebauliche und funktionale Neuordnung des Quartiers vor. Dementsprechend sind im weiteren Verfahren die erforderlichen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes zu prüfen und Maßnahmen zu benennen. Soweit erforderlich, werden die Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen.

#### **6.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **6.6.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft / Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Durch die Revitalisierung einer Gewerbebrache sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering einzuschätzen. Das Plangebiet grenzt jedoch an ein Landschaftsschutzgebiet an und lag eine längere Zeit brach. Dadurch kann ein Vorkommen, insbesondere von Amphibien nicht ausgeschlossen werden.

*Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt im weiteren Verfahren eine gutachterliche Betrachtung des Artenschutzes sowie der Potenziale für Flora und Fauna innerhalb des Plangebietes. Die aus dem Gutachten resultierenden Ergebnisse fließen, sofern relevant, in die weiteren Planungen mit ein.*

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

*Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt im weiteren Verfahren eine gutachterliche Betrachtung des Artenschutzes sowie der Potenziale für Flora und Fauna innerhalb des Plangebietes. Die aus dem Gutachten resultierenden Ergebnisse fließen, sofern relevant, in die weiteren Planungen mit ein.*

##### **6.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

###### Integrierte Lage

Das Wohngebiet schließt eine städtebauliche Lücke, die durch den Abbruch der baulichen Anlagen des Kühne-Standortes entstanden ist. Dadurch ist das Plangebiet an vorhandene

Infrastrukturen angeschlossen und kann kurzfristig erschlossen werden. Der Standort ist durch mehrere Bushaltestellen an den ÖPNV angebunden und das Stadtzentrum der Hansestadt Lübeck ist gut zu erreichen.

### Energetische Optimierung

Durch die Kombination von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern wird ein kompaktes Wohnquartier geschaffen. Die Gebäude sind nach Südwesten orientiert, was eine Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen begünstigt.

### Versorgungstechnik

*Ziel ist es das Plangebiet mit einem möglichst hohen Anteil aus erneuerbaren Energien zu versorgen. Um die Möglichkeiten für eine möglichst klimafreundliche Versorgung zu eruieren, erfolgt im weiteren Verfahren die Erarbeitung eines Energiekonzeptes. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die weiteren Planungen mit ein.*

### Topografie / Kleinklima

Aus klimatischer Sicht liegt das Plangebiet in einer Gunstlage. Durch die Nähe zur Trave und zur Ostsee im Norden sowie durch den Schlutuper Mühlenteich, angrenzende Felder und Wiesen und auch das Waldgebiet Paligner Heide im Süden sind grundsätzlich gute Bedingungen für Kalt- und Frischluftentstehung sowie für den Luftaustausch vorhanden. Dabei unterstützt die Hanglage des Plangebietes bei der aktuell geplanten Bebauung insbesondere bei Westwinden einen Luftaustausch zwischen Quartier und den umliegenden Freiflächen.

Zudem ist keine wesentliche Verschlechterung des Kleinklimas innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Zwar ist das Plangebiet aktuell unbebaut, aber durch eine klimatisch optimierte Bebauung mit, sich gegenseitig verschattenden Baukörpern sowie Dachbegrünung lässt sich das Kleinklima im Plangebiet positiv beeinflussen.

## **6.6.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Das Plangebiet weist eine bewegte, terrassierte Topografie auf. Entlang des Paligner Weges bewegen sich die Höhen zwischen 5,5 m ü. NHN und 6,0 m ü. NHN. In Richtung Lauer Weg steigt das Gelände über 8,0 m ü. NHN auf bis zu 14,5 m ü. NHN an. Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet aber nicht in einem gefährdeten Bereich.

## **6.6.5 Sonstige Umweltauswirkungen**

Nach aktuellem Kenntnisstand ist das Plangebiet lediglich den Verkehrsgeräuschen der angrenzenden Mecklenburger Straße ausgesetzt.

*Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung des Plangebietes sowie des näheren Umfeldes. Die aus dem Gutachten resultierenden Ergebnisse fließen in die weiteren Planungen mit ein.*

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

Das Plangebiet war bereits umfassend bebaut. Im Zuge der Betriebsaufgabe der Kühne KG am Standort Lübeck-Schlutup wurden die gewerblichen Anlagen abgebrochen. Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in privatem Besitz. Lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt. Die geplante städtebauliche und funktionale Neuordnung des Quartiers erfolgt in enger Abstimmung mit den Eigentümer:innen.

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

### Bodenordnung

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

### Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

*Die geplante städtebauliche und funktionale Neuordnung des Quartiers erfolgt in enger Abstimmung mit den Eigentümer:innen. Entsprechend notwendige Verträge werden von Seiten der Hansestadt Lübeck erarbeitet.*

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und Umsetzung der Planung keine Kosten

### **8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)**

#### **a) unmittelbare Kosten**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens in vollem Umfang. Dazu zählen insbesondere alle Planungskosten sowie notwendige Gutachten.

#### **b) mittelbare Kosten**

Die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Weitere mittelbare Kosten betreffen die Errichtung und Unterhaltung der sozialen Infrastrukturen.

### **8.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)**

#### **a) Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen**

Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich mutmaßlich keine Bodenwertsteigerungen für städtische Grundstücke.

#### **b) Verkäufe städtischer Flächen im Zuge der Umsetzung der Planung**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind derzeit keine Verkäufe von Grundstücken geplant.

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

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 06.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes 26.09.00 beschlossen.

Durch die Aufstellung im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (3) BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.



### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt die Flächen innerhalb des Plangebietes als gewerbliche Baufläche (G) dar.

Die geplante Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet deckt sich demnach nicht mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die für die Planung erforderliche Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Grundlagen im Sinne des § 13 a BauGB nicht in einem separaten Planverfahren, sondern durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Anpassung. Diese Anpassung erfolgt ohne formalisiertes Planverfahren, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes werden die im Plangebiet derzeit als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellten Flächen durch Wohnbauflächen (W) ersetzt.

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

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.09.2023 bis einschließlich 11.10.2023 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 27.09.2023 in der Aula der Willy-Brandt-Schule in Lübeck-Schulutup durchgeführten Erörterungsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die Sichtung und Auswertung der eingebrachten Anregungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemeinsam mit der Auswertung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die bei Bebauungsplanung für ein Wohngebiet zu berücksichtigenden Belange von Kindern- und Jugendlichen frühzeitig ermittelt worden sind. So sind gleich mehrere Spielplätze für Kinder und Jugendliche im näheren Planumfeld vorhanden. Darüber hinaus besteht gemäß § 8 Abs. 2 LBO die Verpflichtung, für Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 10 Wohnungen Spielplätze für Kleinkinder auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Dabei kann alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich hingegen der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen der öffentlichen Hand oder – wie hier gegeben – des jeweiligen Bauherrn vorbehalten.

## **9.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert am 06. Dezember 2021 (GVOBl. 2021 S. 1422),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002)

### 9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan werden/wurden folgende Gutachten erstellt:

- Geotechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck, 01.04.2021
- Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck, 07.04.2021
- Geotechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro Höppner, Lübeck, 06.11.2023
- Schallimmissionsuntersuchung, LAIRM Consult GmbH, Bargetheide, (*wird im weiteren Verfahren erarbeitet*)
- Energiekonzept, MNP Ingenieure, Lübeck, (*wird im weiteren Verfahren erarbeitet*)
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, BWS GmbH, Hamburg, 13.11.2023
- Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1, BWS GmbH, Hamburg, 13.11.2023
- Artenschutzprüfung, BBS-Umwelt GmbH, Kiel, 13.11.2023

Lübeck, den 15.11.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / .....

in Zusammenarbeit mit dem Büro

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Lübeck