

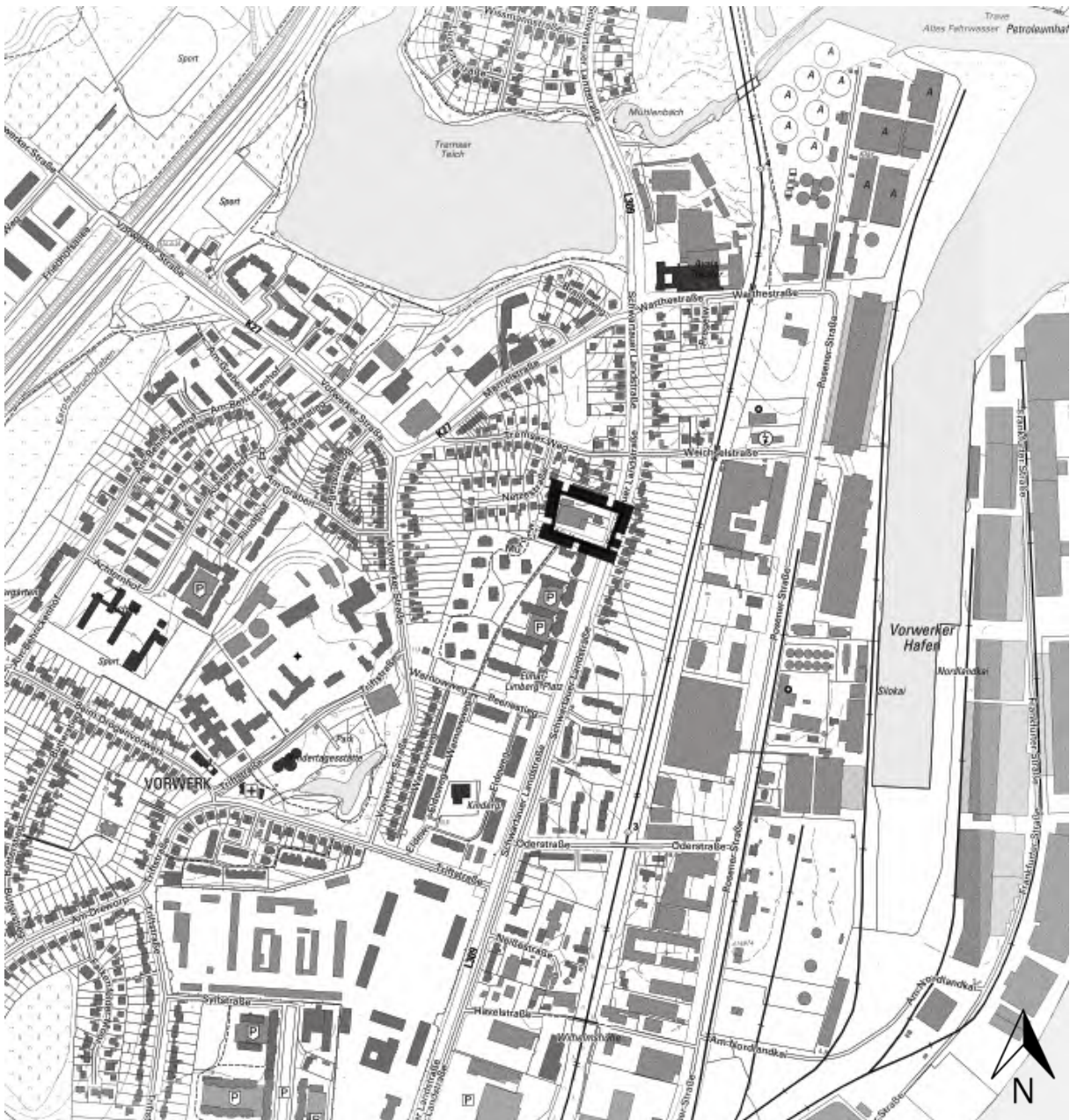
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 05.50.00 - Schwartauer Landstraße / Müritzweg -

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie
zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 29.02.2023



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	8
2.4	Denkmalschutz und Archäologie	9
2.5	Eigentumsverhältnisse	10
2.6	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	10
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	11
3.5	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	12
3.6	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	12
3.1	Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020	12
3.2	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck	12
3.3	Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Anpassung an den Klimawandel“	12
3.4	Lärmaktionsplan	13
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
4.1	Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen	13
4.2	Grünordnerisches Konzept	14
5.	Inhalt der Planung	14
5.1	Flächenbilanz	14
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	14
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	15
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.2.4	Nebenanlagen	16
5.3	Erschließung	16
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	16
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	17
5.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	17
5.4	Ver- und Entsorgung	17
5.4.1	Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation	18
5.4.2	Schmutzwasserentsorgung	18

5.4.3	Regenwasserbehandlung	19
5.4.4	Löschwasserversorgung	19
5.4.5	Abfallentsorgung	19
5.5	Immissionsschutz	20
5.6	Grün, Natur und Landschaft	20
5.6.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung	20
5.6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.7	Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)	21
5.8	Werbeanlagen	22
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	22
5.10	Hinweise	23
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	23
6.2	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	23
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	23
6.4	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	23
6.5	Auswirkungen auf die Umwelt	23
6.5.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	23
6.5.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	24
6.5.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	25
6.5.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	26
6.5.5	Sonstige Umweltauswirkungen	26
6.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	27
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	27
8.	Finanzielle Auswirkungen	28
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	28
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	28
9.1	Verfahrensübersicht	28
9.2	Rechtsgrundlagen	29
9.3	Fachgutachten	29

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk. Es umfasst die Flurstücke 3/145, 3/177 teilweise und 435 aus Flur 3 der Gemarkung Vorwerk an der Schwartauer Landstraße Nr. 75 - 79 (ungerade Nummern).

Begrenzt wird das ca. 0,54 ha große Plangebiet im Osten durch die Schwartauer Landstraße, im Süden durch den Müritzweg, im Westen durch die Wohnbebauung der Netzestraße Nr. 3 und Nr. 5 sowie im Norden durch die Bebauung der Schwartauer Landstraße Nr. 81a und Nr. 81.

Der räumliche Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg –.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Errichtung eines Pflegeheims. Der Bauherr ist eine Projektgesellschaft der Wernst Werte AG. Diese hat seit 1987 rund 250 Projekte in der Metropolregion Hamburg entwickelt und realisiert.

Zurzeit laufen intensive Gespräche mit möglichen Betreibern, unter anderem auch mit der Hansestadt Lübeck.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben nach den für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 05.36.00 (siehe Punkt 2.6) nicht genehmigungsfähig ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg – soll als Angebots-Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll dabei nicht verzichtet werden. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer ansonsten brachfallenden Fläche im innerstädtischen Bereich dient,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² betragen wird ($GR \leq 1.500 \text{ m}^2$),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen (FFH Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen Nr. 2030-392“, Vogelschutzgebiet „Traveförde Nr. 2031-401“ liegen ca. 1,8 km weit entfernt) und
- bei der Errichtung eines Pflegeheims keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)) zu beachten sind.

Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Unbenommen dessen sind die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Fläche ist bebaut und gewerblich geprägt. Das straßenseitig vorhandene Wohnhaus steht seit einigen Jahren leer. Der auf rückwärtigen Grundstücksflächen vorhandene Hallenbau mit integriertem Bürotrakt wird für metallverarbeitende Prozesse wie den Werkzeug- und Vorrichtungsbau genutzt. Das Gebäude unterlag dabei im Laufe der Jahrzehnte mehreren An- und Umbaumaßnahmen. Der Betrieb wird umgesiedelt, da der Standort und insbesondere die Halle nicht mehr den zukünftigen Ansprüchen genügen.

Im Norden grenzt ein ebenfalls gemischt genutztes Grundstück (Schwartauer Landstraße Nr. 81/81a) an. Bei der Gewerbeeinheit handelt es sich um nichtstörenden Gewerbe (Steuerberatung, Gesundheitsberatung). Im Westen grenzen Einfamilienhausgrundstücke mit ihren Gärten an.

Die östliche Bebauung der Schwartauer Landstraße ist durch eine relativ homogene Bebauung mit tiefen Gartengrundstücken geprägt. Die westliche Bebauung der Schwartauer Landstraße setzt sich aus unterschiedlichen Bauformen zusammen. Es handelt sich zum einen um eher kleinteilige Einfamilienhäuser nördlich und zum anderen um einen relativ verdichteten Geschosswohnungsbau südlich des Plangebietes. Hier befinden sich Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss bzw. rückwärtig mit drei Vollgeschossen.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Bauanträge und Voranfragen bestehen für das Plangebiet derzeit nicht.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei bereits bestehende Einfahrten abgehend von der Schwartauer Landstraße erschlossen.

Mit dem in ca. 2,2 km bzw. in etwa 5 Minuten Entfernung liegenden Autobahnanschluss Bad Schwartau verfügt das Plangebiet über einen guten Anschluss an die A 1.

Die Lübecker Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem PKW in ca. 10 Minuten und mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten zu erreichen.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle Peenestieg in der Schwartauer Landstraße südlich des Plangebietes, die von der Stadtbuslinie 1 bedient wird, ist das Plangebiet gut an den öffentlichen

Personennahverkehr angebunden. Die Linie verbindet das Plangebiet mit der Lübecker Altstadt, dem Hauptbahnhof und dem Hochschulstadtteil sowie mit Groß Parin über Bad Schwartau. Mit der Buslinie kann die Lübecker Innenstadt in ca. 20 Minuten und der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von ca. 17 Minuten erreicht werden.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Schwartauer Landstraße sind ausreichend dimensionierte Fuß- und Radwege vorhanden.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben und weist im Durchschnitt Höhen von 11,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) auf.

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

Landschaftsbild und Erholung

Ein natürliches Landschaftsbild ist für den Siedlungsbereich beiderseits der Schwartauer Landstraße nicht mehr zu erkennen

In ca. 400 m Entfernung befindet sich der Tremser Teich und in ca. 700 m die sogenannten Karpfenbruchwiesen, welche zur Naherholung des Plangebietes und seiner Umgebung beitragen. Der Tremser Teich sowie die Karpfenbruchwiesen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“.

Boden

Das Baugrundstück ist ca. 80 % durch die gepflasterten Auffahrten/Zuwegungen und den Gebäuden versiegelt.

Der Bodentyp stellt sich nach der Bodenübersichtskarte des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (2016) als Pseudogley-Braunerde dar. Bei diesem Bodentyp ist eine niedrige bis hohe Wasserdurchlässigkeit möglich.

Vegetationsbestand

Das Baugrundstück ist teilweise durch intensiv gepflegte Heckenpflanzungen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken eingegrünt und weist insgesamt nur eine geringe Gartenbepflanzung auf. In Norden stehen zwei Nadelbäume und im Süden ein Laubbaum, jeweils mit Stammumfängen von 78 cm:

- LAU Ø 0,25 m – 3 m; Stammumfang: 78 cm
- NAD Ø 0,25 m – 4 m; Stammumfang: 78 cm
- NAD Ø 0,25 m – 4 m; Stammumfang: 78 cm

Entlang der Schwartauer Landstraße steht eine Baumreihe mit Winterlinden und entlang des Müritzweges sind Kirschbäume gepflanzt:

- LAU Ø 0,40 m – 10 m; Stammumfang: 125 cm

- LAU Ø 0,08 m – 1 m; Stammumfang: 25 cm
- LAU Ø 0,12 m – 4 m; Stammumfang: 37 cm
- LAU Ø 0,15 m – 4 m; Stammumfang: 47 cm
- LAU Ø 0,15 m – 5 m; Stammumfang: 47 cm
- LAU Ø 0,15 m – 5 m; Stammumfang: 47 cm
- LAU Ø 0,20 m – 6 m; Stammumfang: 62 cm

Geschützt sind gemäß der Baumschutzsatzung von 2006 der Hansestadt Lübeck unter anderem Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1,30 m Höhe. Somit weist nur ein Laubbaum Merkmale auf, um durch die Lübecker Baumschutzsatzung geschützt zu sein. Dieser befindet sich innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Schwartauer Landstraße) und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der restliche bestehende Baumbestand weist keine Merkmale auf, um durch die Lübecker Baumschutzsatzung geschützt zu sein.

Altlasten(verdacht)

Auf dem Grundstück ist derzeit noch ein metallverarbeitender Betrieb mit vier unterirdischen Heizöltanks und zwei Lagern für Abfallstoffe / anfallende Metallreste angesiedelt. Im Rahmen einer Orientierenden Altlastenerkundung (OU 21-1242, Bericht vom 01.03.2023) wurde diesen Verdachtsmomenten nachgegangen und Sondierungen durchgeführt.

Bei den bisherigen vorgenommenen Untersuchungen konnten keine erheblichen Verunreinigungen festgestellt werden. Das detektierte Schadstoffinventar der Böden, welches das versickerte Wasser beeinflussen könnte, ist als gering einzuschätzen. Der überwiegende Teil der Böden ist ohne relevante Schadstoffe (Einbauklasse (EBK) 0 gemäß LAGA TR Boden) und es kommt zu keiner Überschreitung der EBK 2. Auf dieser Grundlage spricht aus umwelttechnischer Sicht zunächst nichts gegen eine Versickerung. Dies wird vor dem Hintergrund verstärkt, dass die angestrebte Baumaßnahme in der Regel mit dem Einbringen von sauberem Material einhergeht. Es wird nochmals für eine Verbesserung des ohnehin geringen Schadstoffinventars gesorgt.

Aufgrund der historischen Nutzung kann eine Verunreinigung des Untergrundes mit branchenspezifischen Schadstoffen in den bisher nicht untersuchten Bereichen unterhalb des Gebäudebestands nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird vor Zuführung zu einer sensibleren Nutzung eine ergänzende Orientierende Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) § 2 Abs. 4 mit der unteren Bodenschutzbehörde im Planvollzug durchgeführt.

Die im Rahmen der Neubebauung notwendige ergänzende Orientierende Untersuchung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Investor vereinbart.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 08.03.2022 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten. Die Gültigkeit dieser Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet.

Natur- und Artenschutz

Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Da es sich um eine stark anthropogen beeinflusste Fläche handelt, wird insgesamt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Realisierung der Planung ausgegangen. Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung des Tötens von Tieren bei der Räumung von Gehölz- oder Nebengebäuden sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten (Erläuterungen dazu unter Kapitel 6.5.2).

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Belastungen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Als maßgebenden Quelle für den Verkehrslärm wirkt die Schwartauer Landstraße auf das Plangebiet ein. Zusätzlich könnte das Plangebiet Belastungen aus Gewerbelärm aus Gewerbe- und Industriegebieten östlich der Schwartauer Landstraße am Vorwerker Hafen ausgesetzt sein. Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

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 Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	o	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes Schwartauer Landstraße/Müritzweg für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet – hier die Errichtung eines Pflegeheimes - ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Fläche ist bebaut. Die Wohnnutzung ist bereits aufgegeben und der Gewerbebetrieb soll umgesiedelt werden, so dass die innerstädtischen Flächen in naher Zukunft brachfallen werden.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Im Einzugsgebiet sind fußläufig mehrere Lebensmittelmärkte, zwei Kitas, die Gemeinschaftsschule Tremser Teich bzw. die Paul Burwick Schule und als Erholungsgebiet die Karpfenbruchwiesen und der Tremser Teich zu erreichen.

Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	<p>Die Stadtbuslinie 1 verbindet das Plangebiet mit der Lübecker Altstadt, dem Hauptbahnhof und dem Hochschulstadtteil sowie mit Groß Parin über Bad Schwartau.</p> <p>Die Lübecker Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten zu erreichen.</p>
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	o	<p>Durch die bestehende Versiegelung (über 80 %) ist die Fläche zurzeit nicht für die Pufferung von Starkregen geeignet. Ziel der Bauleitplanung ist es, durch Entsiegelung und Ausbildung von Gründächern Abhilfe zu schaffen.</p>
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	o	<p>Die Fläche ist wenig bedeutsam für das lokale Stadtklima. Vorhanden ist ein Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung, der eine hohe Empfindlichkeit gegen eine weitere Verdichtung aufweist. Ziel der Bauleitplanung ist es, Flächen zu entsiegeln und den Vegetationsanteil zu erweitern.</p>
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	++	<p>Die Fläche soll an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Auf den großen Flachdächern des geplanten Pflegeheimes ist Photovoltaik vorgesehen.</p>
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	+	<p>Der Standort wird durch einen privaten Investor entwickelt, der die Umsetzung der Planung – Errichtung eines Pflegeheimes - in einem städtebaulichen Vertrag mit der Hansestadt Lübeck vereinbart.</p>

Fazit: Der Standort Schwartauer Landstraße/Müritzweg ist für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gut geeignet.

2.4 Denkmalschutz und Archäologie

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Im Plangebiet können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) hingewiesen. Die zuständige

Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig bis spätestens vier Wochen vor Baubeginn zu informieren.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Schwartauer Landstraße Nr. 57 – 79 (ungerade Nummern) befindet sich in Privateigentum. Der Investor hat die Flächen bereits fest angekauft. Eine Auflassungsvormerkung ist eingetragen.

Die Straßenverkehrsflächen der Schwartauer Landstraße (Flurstück 86/12, Flur 3, Gemarkung Vorwerk) und des Müritzweges (Flurstück 3/177, Flur 3, Gemarkung Vorwerk) befinden sich in städtischem Eigentum.

2.6 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.36.00

Für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg – gilt bisher der Bebauungsplan 05.36.00. Der im Jahr 1965 beschlossene und in Kraft getretene Bebauungsplan 05.36.00 – Schwartauer Landstraße/Tremser Teich – setzt für das Plangebiet ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf sowie ein Kleinsiedlungsgebiet fest.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Innerhalb des Kleinsiedlungsgebiet ist eine offene, zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 zulässig.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der § 1a BauGB gibt für den Schutz der Umwelt die Ermittlung und Bewertung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange vor. Hierzu zählen neben der Bodenschutzklausel (Abs. 2) die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Abs. 3), die FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4) sowie die Klimaschutzklausel (Abs. 5).

Bodenschutzklausel (Abs. 2)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen soll insbesondere durch Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vermieden werden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Bodenschutzklausel voll entsprochen.

Eingriffsklausel (Abs. 3)

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft. Durch die vorhandene hohe Bodenversiegelung im Plangebiet werden die Eingriffe bereits im Vorfeld begrenzt. Mit der Anwendung des § 13a BauGB verzichtet die Hansestadt Lübeck auf einen Ausgleich. Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4)

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden und sind durch die Planung nicht betroffen.

Klimaschutzklausel (Abs. 5)

Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, ermöglicht und festgelegt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der Außenanlagen reduzieren eine Aufheizung des Quartiers. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und durch die Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Investor werden Anlagen zur Nutzung solarer Energien und der Anschluss an das Wärmenetz gefördert.

3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum II dargelegt.

Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt.

Auf Grundlage des LEP werden die Regionalpläne neu aufgestellt. Für das Plangebiet gilt der Regionalplan II in der Fassung von 2004.

Regionalplan II (2004)

Der Regionalplan stellt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans als zentralen Siedlungsbereich des Oberzentrums Lübeck dar. Ziel der Raumordnung für die Siedlungsentwicklung in der Region Lübeck ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit Konzentration auf die zentralen Orte sowie auf die baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Entwicklung von Wohnbauflächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels, der Errichtung eines Pflegeheims, soll das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Änderung des FNP wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschreibt St. Lorenz Nord als Stadtteil mit einer

durchschnittlichen Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Hinsichtlich seiner Baustruktur weist der Stadtteil aufgrund der Größe sehr heterogene Strukturen auf.

Für den Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk werden keine konkreten Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet zur berücksichtigen wären, benannt.

3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Für das Plangebiet trifft das Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“ aus dem Jahr 2014 keine Aussage.

3.6 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen zusätzlichen Bedarf von ca. 5.300 Wohnungen haben.

Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten Jahren auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Es wird von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgegangen.

Gemäß Wohnungsmarktbericht sind Brach- und Konversionsflächen in städtebaulich integrierten Lagen bevorzugt zu entwickeln. Dadurch kann eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden, da Flächen revitalisiert, vorhandene Infrastrukturen genutzt und der freie Landschaftsraum geschützt werden.

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Investor wird vereinbart, dass im Plangebiet auf den festgesetzten Wohnbauflächen ein Pflegeheim errichtet werden soll. Im Bericht Pflegebedarfsplanung 2017 – 2030 der Hansestadt Lübeck vom Mai 2020 wird prognostiziert, dass der Bedarf in der stationären Pflege um ca. 500 Plätze ansteigen wird. Die im Plangebiet vorgesehene Errichtung eines Pflegeheims mit ca. 120 Pflegeplätzen auf den festgesetzten Wohnbauflächen trägt zur Deckung dieses Bedarfes bei und sorgt gleichzeitig mit dem Freiwerden von Wohnungen zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt.

3.1 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020

Der 2020 neu aufgestellte Landschaftsrahmenplan weist für den Planungsraum III in seinen Hauptkarten 1 bis 3 Blatt 2 für die Flächen des Plangebiets keine Inhalte auf.

3.2 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck

Der am 04.03.2008 beschlossene Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsfläche als Gemischte Bauflächen/Stadtgebiete dar. Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

3.3 Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Anpassung an den Klimawandel“

Der Thematische Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet in seinen Grundlagenkarten als Siedlungsfläche, Industrie und Gewerbe dar. Zudem wird das

Plangebiet in der Grundlagenkarte: Gesundheit und Erholung sowie in den Klimafunktionskarten als Siedlungsfläche mit weniger günstigem Bioklima dargestellt.

Weitere Hinweise zur klimatischen Einschätzung des Plangebiets zeigt die Klimafunktionskarte der „Klimaanalyse Lübeck“ (2017). Demnach weisen die vorhandenen Grün- und Freiflächen im Plangebiet eine geringe und die vorhandenen Siedlungsräume eine günstige bioklimatische Bedeutung auf.

3.4 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019 trifft keine Aussagen zu dem Plangebiet und seiner direkten Umgebung.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg – soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Pflegeheims im Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk geschaffen werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, an diesem Standort eine angemessene Entwicklung für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse, insbesondere von alten und pflegebedürftigen Menschen, zu ermöglichen. Auf dem Grundstück soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um auch spätere Nutzungsänderungen (zum Beispiel den Umbau zu Wohnungen) genehmigungsfähig zu machen.

Die Planung beinhaltet folgende Maßnahmen (Liste ist nicht abschließend):

- Umnutzung einer ansonsten brachfallenden Fläche im innerstädtischen Bereich
- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes für ein Pflegeheim mit 120 Plätzen
- Umsetzung der Klimaschutzziele der Hansestadt Lübeck

4.1 Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen

Das Pflegeheim wird mit rund 120 Plätzen geplant. Die Unterbringung erfolgt vorwiegend in Einzelzimmern.

Es handelt sich um ein freistehendes Gebäude, welches sich durch höhenmäßige Abstufungen in die nähere Umgebung eingliedert. Zur angrenzenden niedrigeren Bebauung nach Norden und Westen wird der Baukörper höhenmäßig abgestuft. In Richtung Schwartauer Landstraße weist das Gebäude fünf beziehungsweise vier Geschosse auf, die den Höhenverlauf der südlich angrenzenden viergeschossigen Bebauung, zum Teil mit Staffelgeschossen, nach Norden hin verlängert. Der rückwärtige Gebäudeteil weist in nördliche Richtung drei beziehungsweise zwei Geschosse auf und reagiert damit auf die angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach an der Netzestraße. In Richtung Müritzweg ist der rückwärtige Gebäudeteil mit vier Geschossen geplant und rahmt zusammen mit dem Bestandsgebäude Schwartauer Landstraße Nr. 73 den Straßenraum baulich ein. Zum Innenhof hin öffnet sich der Baukörper und bezieht damit die geplante parkähnliche Gartenanlage als nutzbaren Freiraum für die Bewohner:innen in die Gesamtkonzeption mit ein.

Durch die Aufnahme der nördlichen und der südlichen Gebäudefluchten entlang der Schwartauer Landstraße ergibt sich ein Versatz im Baukörper, der die Baumasse in der Hauptansicht in zwei überschaubare Einheiten unterteilt.

Eine Fassadengliederung wird durch einen Rücksprung eines Gebäudeteiles sowie durch einen Materialwechsel erzeugt. Zusätzlich wird die Fassade durch unterschiedliche Fensterformate und -anordnungen gegliedert.

Die aktuelle Architekturplanung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,36, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine oberirdische Bruttogeschossfläche von circa 5.100 m² vor.

4.2 Grünordnerisches Konzept

Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel werden mindestens 60 % der Dachflächen als Gründach mit Photovoltaik hergestellt. Der Rest kann als Dachterrasse ausgeführt oder für notwendige technische Anlagen und Aufbauten genutzt werden.

Die Freiflächen im Innenhof werden gärtnerisch angelegt und als Bewegungsraum für das Pflegeheim gestaltet. Auch entlang der Nordfassade und zwischen den Stellplätzen an der Schwartauer Landstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und die Stellplatzanlagen werden mit Hecken eingegrünt.

Die Vorgartenbereiche sind zu mind. 40 % Prozent gärtnerisch anzulegen. Sie sind mit einer bodendeckenden Vegetation zu bepflanzen oder mit Stauden oder Gehölzen zu begrünen. Ziel ist die Unterbindung von Schottergärten und eine ökologische, klimatische und stadtgestalterische Qualifizierung.

Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig hinter der Hecke anzuordnen.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 5.382 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.137 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.245 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die künftigen Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aufgrund der Zielsetzung, ein Wohnquartier zur Deckung des dringenden Bedarfes an Wohnraum zu entwickeln, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

Da Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen häufig Störungen des Dauerwohnen nach sich ziehen, wodurch 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. Zusätzlich zu der Sicherung der Wohnruhe kann durch den Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben sichergestellt werden, 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) soll bei allen neuen Projekten der Anteil des geförderten Wohnungsbaus mindestens 30 % der Wohneinheiten betragen.

Im Falle der Errichtung einer Wohnbebauung ist der Beschluss der Bürgerschaft einzuhalten. Zur Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft, werden daher entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Der Investor verpflichtet sich dabei gegenüber der Stadt im Falle der Errichtung einer Wohnbebauung, die Miet- und Zweckbindungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Die Grundlage dabei ist der „Leitfaden Wohnraumförderung“ des Landes sowie gemäß den Bedingungen der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein (Stand April 2020) der 2. Förderweg mit 20-jähriger Zweckbindung.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung der geplanten unterschiedlichen Bebauungsstruktur werden im Plangebiet teilgebietsbezogene Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximalen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zu maximalen Gebäudehöhen (Oberkante) getroffen.

Durch die festgesetzte Grundfläche ermöglicht der Bebauungsplan auf dem Grundstück rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,36. Damit wird eine Verdichtung der vorhandenen städtischen Struktur ermöglicht, die auf die umliegende Bebauung mit festgesetzten GRZ-Werte von 0,2 bis 0,3 Rücksicht nimmt. Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Flächen von Terrassen, soweit diese unmittelbar an Gebäude anschließen, und Balkone einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan eine Überschreitung der zulässigen GR für Terrassen und Balkone um bis zu 30 %.

Nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die GRZ durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit reicht nicht aus, um die notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO realisieren zu können. Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO lässt der Bebauungsplan daher eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 zu.

Aufgrund der Lage im städtischen Raum und der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung soll sich die Geschossigkeit sowie die Gebäudehöhen an eben dieser orientieren. Der Baukörper wird durch Vor- und Rücksprünge sowie durch unterschiedliche Gebäudehöhen optisch gegliedert und passt sich damit an die Gebäudestruktur entlang der Schwartauer Landstraße an. Zu angrenzenden niedrigeren Bebauung nach Norden und nach

Westen wird der Baukörper höhenmäßig abgestuft. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf einen Höhenbezugspunkt (in m über NHN) innerhalb der Verkehrsfläche. Um das Ziel der harmonischen Einfügung in die Bestandsbebauung zu erreichen, sind Staffelgeschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen oberhalb des maximal festgesetzten Vollgeschosses unzulässig.

Die Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden. Hierdurch wird die Planung nicht durch erforderliche (technische) Anlagen eingeschränkt.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes ist eine abweichende Bauweise zulässig, sofern die seitlichen Grenzabstände der Gebäude eingehalten werden können.

Entlang der Schwartauer Landstraße wird eine Baulinie festgesetzt, um eine Eingliederung des Baukörpers in die Umgebung zu gewährleisten. Dabei dürfen Staffelgeschosse und Tiefgaragen hinter der Baulinie zurückbleiben.

Um eine größtmögliche Ausnutzung der Baufenster zu ermöglichen, dürfen für Terrassen die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um bis zu 2,00 m überschritten werden. Zusätzlich darf die Baugrenze bzw. Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu von 2,00 m überschritten werden, wenn der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

5.2.4 Nebenanlagen

Im Vorgartenbereich werden Nebenanlagen bis auf Abfall- und Fahrradabstellanlagen, ausgeschlossen, um eine gärtnerisch gestaltbare Vorgartenzone freizuhalten und um ein ruhiges Straßenbild zu gewährleisten. Daher wird auch der Versiegelungsgrad auf maximal 60 % begrenzt. Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einhalten. So ist gewährleistet, dass die Nebenanlagen eingegrünt werden können und keine Beeinträchtigungen durch überstehende Bauteile, Türen oder Tore auf öffentlichen Flächen entstehen.

Die Dachflächen von Nebengebäuden und -anlagen sind mit einem mindestens 6 cm staken durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Schwartauer Landstraße bzw. vom Müritzweg erschlossen. Die Hauptzufahrt zum Pflegeheim liegt an der Schwartauer Landstraße. Der Verkehr durch Besucher, Lieferfahrzeuge u. ä. soll vor dem Gebäude als Einbahnverkehr geregelt werden und über den Müritzweg abfließen, so dass eine bestehende Zufahrt von der Schwartauer Landstraße entfällt. Damit wird die Übersichtlichkeit (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) an der Schwartauer Landstraße – auch im Hinblick auf den geplanten Radschnellweg – erhöht.

Durch die zweite Zufahrt über den Müritzweg in den rückwärtigen Grundstücksteil kann die Flächenversiegelung im Plangebiet minimiert werden. Zudem wird die Freiraumqualität für die südorientierten Pflegezimmer im südlichen Gebäudeflügel erhöht. Anstelle eines Zufahrtsstreifens soll ein breiter und hoher Pflanzstreifen mit Bäumen vor den Pflegezimmern angelegt werden. Gemäß einer Krankenhausstudie brauchen Patienten, die auf Bäume anstelle auf eine Mauer schauen, weniger Schmerz- und Schlafmittel und werden schneller wieder gesund. Außerdem wird mit dieser Baumreihe die Südfassade verschattet (sommerlicher Wärmeschutz).

Die beiden Zufahrten vom Müritzweg erfordern eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Entfall einer Pflanzinsel mit mittelgroßem Kirschbaum wird durch die Baumpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen. Die Auswirkungen durch den Entfall von maximal acht öffentlichen Parkplätzen werden als gering angesehen, da entlang der Schwartauer Landstraße zahlreiche, wenig genutzte Parkbuchten vorhanden sind, so dass im Gebiet mit keinem höheren Parkdruck gerechnet werden muss.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Erschließung, siehe Punkt 2.1, genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei Sammelstellplatzanlagen untergebracht, die in direkter Nähe zu den Grundstückszufahrten angeordnet sind. Um Störungen durch ein- und ausparkende Autos möglichst gering zu halten, sind auf den restlichen Flächen des Plangebietes Stellplätze, Garagen und Carports ausgeschlossen.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge erfolgte gemäß der Richtzahltabelle (LBO-SH). Demnach ist für ein Altenheim ein Stellplatz je 8 Pflegeplätze erforderlich, davon mindesten 75 % öffentlich zugänglich. Das entspricht bei 120 Plätzen einen Bedarf von 15 Stellplätzen. Mindestens 30 % dieser Stellplätze (5 Stellplätze) werden als Behindertenstellplätze hergestellt. 75 % aller Stellplätze sind öffentlich für Besucher:innen zugänglich. Die restlichen 25 % sind nicht öffentlich zugänglich und den Mitarbeiter:innen vorbehalten.

Die Ausstattung der Stellplätze mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen erfolgt durch den Investor.

Für die Ermittlung der Abstellanlagen für Fahrräder wurde sich ebenso an die Richtzahltabelle für den Mindestbedarf (LOB-SH) orientiert. Demnach ist für ein Altenheim ein Stellplatz je 10 Pflegeplätze erforderlich. Daraus resultiert ein Stellplatzbedarf für Fahrräder von 12 Stellplätzen, davon mindestens 50 % öffentlich zugänglich. Davon stehen sechs Stellplätze öffentlich zugänglich für die Besucher:innen im vorderen Bereich neben dem Haupteingang zur Verfügung. Die restlichen sechs Stellplätze werden im hinteren Bereich für die Mitarbeiter:innen überdacht bereitgestellt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Eine detaillierte Darstellung der Ver- und Entsorgungsplanung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4.1 Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Schwartauer Landstraße vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Mit dem Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck (HL) wurde im September 2020 eine Strategie für die Umsetzung einer klimaangepassten Stadt mit Hilfe von fünf Leitlinien und 21 Maßnahmen beschlossen.

Um die nachhaltige Sicherung einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen im Plangebiet zu erreichen, wurde ein Energiekonzept erstellt. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Kompakte Gebäudeform,
- Gebäudehülle wird in Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, um Wärmeverluste gering zu halten,
- Große Fensterflächen sorgen für gute solare Erträge und Tageslichtnutzung,
- Flachdächer als Gründächer wirken sich durch ihren Schichtaufbau und die Verdunstungsvorgänge in der Vegetationszone positiv auf den sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes,
- Verschattungsanlagen vor den Fenstern sorgen im Sommer die solaren Erträge zu reduzieren und eine Überhitzung des Gebäudes vorzubeugen,
- Anschluss an Fernwärmenetz
- Installation von Fußbodenheizung oder Niedertemperaturheizkörper
- Nutzung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der HL und dem Investor und mit der textlichen Festsetzung zur Energieversorgung gesichert.

Mit der Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie möchte die HL eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) S. 2 BauGB gewährleisten. Die Vorgabe, auf 60 % der Dachflächen Solarenergieanlagen zu errichten, würdigt die Belange des Umweltschutzes und der Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB. Gerade Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB.

Um den Gestaltungsspielraum bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht zu erhöhen, wird mit der vorliegenden Festsetzung ermöglicht, Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dachflächen zu errichten.

Die Vorgabe mindestens 60 % der nutzbaren Dachfläche für Solarenergie zu nutzen, ist wirtschaftlich vertretbar, weil sich Solarenergieanlagen bei den derzeitigen Baukosten, Förderungsbedingungen und Stromkosten nach maximal 10 Jahren amortisieren und danach wesentlich geringere Stromkosten zu erwarten sind. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG)) ist daher zumutbar. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches der Hauptgebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO errichtet werden.

5.4.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4.3 Regenwasserbehandlung

Wasserwirtschaftlicher Begleitplan

Die im Zuge der orientierenden Altlastenerkundung (21-1242, Bericht vom 03.04.2022) erkundete sandige Auffüllung und die darunter folgenden Mittelsande ergeben überschlägig kf-Werte im Bereich von 10^{-4} - 10^{-6} m/s und sind damit gemäß DIN 18130 als „durchlässig“ einzustufen. Das Grundwasser steht bei rund 5,50 m u. GOK. Eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ist damit gegeben. Unterhalb dieser sandigen Einheiten folgen jedoch bindige Böden mit deutlich geringerer Durchlässigkeit die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück sowie des ausreichenden Grundwasserabstandes erfolgt die Entwässerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers durch eine Versickerungsanlage (Muldenversickerung bzw. Boxen-Rigolen-Versickerung) auf dem Baugrundstück.

Starkregenvorsorge/Überflutungsschutz

Für das konkrete Bauvorhaben eines Pflegeheimes erfolgt die Auslegung der Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung einer Überflutung durch ein 30-jähriges Regenwasserereignis.

Wasserhaushaltsbilanz

Das Hauptziel einer naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung ist der weitgehende Erhalt eines naturnahen Wasserhaushaltes und damit einhergehend die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmenge zur Entlastung oberirdischer Fließgewässer.

Das Plangebiet wird als ein Gesamteinzugsgebiet betrachtet. Es befindet sich gemäß naturräumlicher Gliederung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH im Hügelland in der Teilfläche H-9 – Hansestadt Lübeck.

Der Wasserhaushalt wird als Fall 3 – extreme Schädigung des Wasserhaushalts – eingestuft. Dies gilt es zu vermeiden. Entsprechende Nachweise und Vermeidungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4.4 Löschwasserversorgung

Unter Heranziehung des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet (Wohngebiet, Bebauung mit mehr als drei Vollgeschosse und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung) von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den Grundschutz in einem Baugebiet dar, der durch die Gemeinde (hier die Hansestadt Lübeck) als Löschwasserversorgung vorzuhalten ist.

Spätere, vom Bebauungsplan abweichende Bebauungen, können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz von den Bauherr:innen nachzuweisen ist.

5.4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

5.5 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

5.6 Grün, Natur und Landschaft

5.6.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen der Gestaltung des Parkraums und der Verbesserung des Kleinklimas. Daher ist bei mehr als 10 Stellplätzen die Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 18,0 m³ Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Um eine optische Ergänzung der unterbrochenen Allee entlang der Schwartauer Landstraße zu etablieren, sind die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße maximal mit einem Abstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßenbäume zu pflanzen.

Zusätzlich sind u. a. als Ausgleich für den für die neue Zufahrt entfallenden Kirschbaum am Müritzweg vier Laubbäume in gleicher Qualität entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die betreffenden Flächen sind mit bodeneckender Vegetation (z. B. Gräser, Kletterpflanzen) oder mit Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Von dieser Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie notwendige Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.

Abfallbehälter, die nicht in oder direkt an den Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, müssen mit mindestens 1,0 m hohen Hecken eingefasst werden, um eine ausreichende Eingrünung und Einfassung zu erzielen.

Die für die Baum- und Heckenpflanzung zulässigen Pflanzen sind den Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

Mit den vorgenannten Festsetzungen soll ein durchgrüntes Siedlungsbild geschaffen werden sowie die Verdunstungskühlung angesichts klimawandelbedingter heißer Sommer erhöht und die biologische Vielfalt gefördert werden, da Bäume und Hecken für zahlreiche Tierarten ein Nahrungs- und Brutbiotop darstellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Baum, der der Baumschutzsatzung unterliegt. Dieser liegt innerhalb der Straßenverkehrsfläche und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Weitere Bäume im Plangebiet unterliegen nicht der Baumschutzsatzung.

5.6.2 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.

Dennoch werden zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft Dachbegrünungen auf Hauptgebäuden (Flachdächer) sowie Nebengebäuden festgesetzt. Dadurch werden positive Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet, wie Luftbefeuchtung durch langsam verdunstendes Wasser, Staubfilterung und Lüfterneuerung.

Extensive Dachbegrünung

Für flache und flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung mit einer mind. 15 cm starken durchwurzelbaren Substratdicke festgesetzt. Für die Dachflächen von Nebengebäuden wird ein mindestens 6 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau festgesetzt.

Mit der extensiven Dachbegrünung wird das Ziel verfolgt, trotz der geplanten umfangreichen Versiegelungen die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima zu minimieren, den Aufheizeffekt von Dachflächen zu verringern und damit die Umgebungstemperatur positiv zu regulieren, den temporären Wasserrückhalt und die Verdunstungskühlung zu erhöhen, die sommerliche Hitzebelastung zu verringern und Schadstoffe aus der Luft zu absorbieren. Gleichzeitig schaffen begrünte Dachflächen Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Festsetzung der Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Pflanzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden.

Private Wege und Stellplatzanlagen

Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Drainpflaster, Schotterrasen oder Rasenpflaster) herzustellen. Hierdurch soll ein möglichst geringer Versiegelungsgrad ermöglicht werden.

5.7 Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Im Hinblick auf ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein.

Dächer

Dächer der Gebäude und von sonstigen baulichen Anlagen sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und zu begrünen.

Fassaden

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

Zusätzlich sind die Fassaden von Gebäuden, die länger als 30 m sind, gestalterisch durch mindestens einen Farb- oder Materialwechsel und einen Wechsel in der Fassadenaufteilung zu gliedern. Eine neue Fassadenaufteilung kann zum Beispiel durch geänderte Fensteröffnungen, abwechslungsreiche Balkon- und Erkergestaltung, dem Einfügen von Lisenen und Gesimsen usw. erreicht werden. Dadurch entsteht der Eindruck einzelner, aneinandergfügter Gebäude. Eine geringfügige Überschreitung der vorgenannten Fassadenlänge kann zugelassen werden.

(Vor-)gärten und Einfriedungen

Die Bereiche zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegene Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen sind unzulässig. Maximal zwei Drittel der Vegetationsfläche darf als Rasenfläche angelegt werden.

Im Vorgartenbereich (zwischen Baulinie/Baugrenze bzw. deren Verlängerung) sind mindestens 40 % der Flächen zu begrünen (vgl. Kapitel 4.2.4 Nebenanlagen). Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu Gebäuden, Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sowie die Aufstellfläche für die Feuerwehr sind von dieser Begrüpfungspflicht ausgeschlossen. Diese sind mit versickerungsfähigen Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

Solaranlagen

Die vorgegebenen Dachformen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation dieser Anlagen den Festsetzungen zur Dachgestaltung nicht widerspricht. Solaranlagen sind im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden oder Nebenanlagen anzuordnen, dabei dürfen andere Nutzungen (technische Anlagen, Erholungsfunktion der Dachterrassen) nicht beeinträchtigt werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt unberührt.

5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafel darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Zudem soll mit der Einschränkung der Größe der Werbeanlagen ein möglicher „Schilderwald“ unterbunden und weiterhin ein Standardmaß an Gestaltungsqualität erhalten werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da den ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden soll.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

- Werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt. -

5.10 Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen, Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevante 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 dient dem Planungsziel ein Pflegeheim mit ca. 120 Plätzen zu errichten. Dadurch wird dem Bedarf nach Pflegeheimplätzen nachgegangen.

Ein Pflegeheim ist eine Einrichtung, in der pflegebedürftige Menschen untergebracht sind und durch Pflegekräfte gepflegt und versorgt werden. Durch dieses Planungsziel kann davon ausgegangen werden, dass keine weiteren Wohnfolgebedarfe (Kindergartenplatz- und/oder Grundschulplatz- und/oder Spielplatzbedarfe) entstehen.

6.2 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

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

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Zusatzverkehre des Pflegeheims werden in der Schwartauer Landstraße und auch bei den direkt angrenzenden Streckenabschnitten und Knoten keine Verkehrsprobleme erwartet. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Durch die Planung wird es zu keiner signifikanten Zunahme der Verkehrsströme kommen.

6.4 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Hier wird der erforderliche Ausbau des Ver- und Entsorgungsnetzes (Leitungen und Anlagen) auf der Grundlage von Angaben der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger im weiteren Verfahren ergänzt.

6.5 Auswirkungen auf die Umwelt

6.5.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Durch die Umnutzung bereits versiegelter Flächen im Innenbereich kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft als nicht erheblich betrachtet werden können. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden zusätzlich bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Mit der Umsetzung der Planung auf bereits versiegelten Flächen, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden, wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a BauGB entsprochen. Zudem wird durch die

Planung eine Entsiegelung stattfinden, da sie mehr Grünflächen vorsieht als der heutige Bestand.

Über das Vorhabengebiet hinausgehenden erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Insgesamt wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

6.5.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Durch das Planungsziel kann es zu Umbau- oder Abrissarbeiten kommen, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen kann. Dabei werden auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verwiesen. Für den Bebauungsplan ist somit zu überprüfen, ob folgende Verbote ausgelöst werden: Das Töten von geschützten Tieren, das Stören von geschützten Arten mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand sowie das Zerstören von Lebensstätten der Arten sind verboten. Das Plangebiet wurde am 15.08.2022 durch einen Biologen überprüft (Artenschutzrechtliche Stellungnahme, 14.09.2022).

Brutvögel

In den Ziergehölzen ist vereinzelt mit störungstoleranten Gehölzbrutvögeln zu rechnen. In den bestehenden Gehölzen sind Reviere von zum Beispiel Zaunkönig und Teilreviere von Arten mit größeren Revieren wie zum Beispiel Ringeltauben zu erwarten. Höhlenbrüter können aufgrund der Voraussetzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Gebäude weisen keine Eignung als Brutplatz auf und es konnten bei der Begehung auch keine Nester festgestellt werden. Ein Lagerraum als Anbau weist Balken auf, die ein Potenzial für Nischenbrüter darstellen. Je nach Abrisszeitpunkt sind hier erneute Überprüfungen direkt vor den Abrissarbeiten erforderlich.

Fledermäuse

Die Gehölze sind für Quartiere von Fledermäusen entweder zu klein oder ungeeignet (Thuja). Tages- und Balzquartiere sind nicht möglich. Da die Außenverschalung der Gebäude keine offensichtlichen Spalten oder Ritzen aufweist, besteht keine Eignung für Fledermausquartiere. Dachunterstände mit Holzverschalung oder geeignete Fensterläden für Sommerquartiere sind nicht vorhanden. Vorhandene Außenrollläden sind ebenfalls keine geeigneten Quartiere. Die Innenräume sind nach außen abgeschlossen oder wie die vorhandene Halle nicht für die Fauna geeignet.

Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet weist keine Gewässer oder Gehölzflächen auf, die für Amphibien und Reptilien geeignet sind.

Kleinsäuger

Der Gehölzsaum an der Grundstücksgrenze kann für Kleinsäuger als (Teil-)Lebensraum dienen. Aufgrund der dominierenden Bebauung mit neueren Gebäuden werden nur störungstolerante Arten angenommen. Streng oder europäisch geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Haselmaus

Aufgrund der Artenzusammensetzung von Gehölzen und geringen Vernetzung zu Waldbeständen sowie des hohen Störungsumfanges ist mit Haselmäusen nicht zu rechnen.

Weitere streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Als besonders geschützte Arten können Laufkäfer im Garten in Verbindung mit Freiflächen vorkommen. Wildbienen oder Tagfalter werden aufgrund des hohen Anteils an Ziergehölzen und intensiven Nutzung der Fläche nicht angenommen. Für weitere besonders geschützte Arten ist keine Habitateignung festzustellen.

Tötung von geschützten Arten

Durch den Gebäudeabriss sind keine Fledermäuse in Sommer- oder Winterquartieren betroffen. Durch die geringe Entfernung zwischen Gehölzen und Nebengebäuden kann zu Verbotstatbeständen bei Brutvögeln führen. Zur Vermeidung von Tötungen ist vor den Fäll- oder Abrissarbeiten eine Überprüfung, ob sich Brutvögel in Gehölzen oder Nebengebäuden befinden, erforderlich. Bei Brutbetrieb in betroffenen Gehölzen ist deren Entfernung nur zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Störung von Tieren

Der Abriss der Gebäude und die Entfernung von Gehölzen wird zu Störungen der umgebenden Habitate und damit der dort vorkommenden Brutvögel führen. Da hier in den Gärten nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind, ist eine Störung mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Arten nicht zu erwarten.

Zerstörung von Lebensstätten

Arten, die die Gehölze im Plangebiet als Teilhabitate nutzen, können auf benachbarte Gehölzbereich ausweisen. Die Gebäude weisen keine Brutplatzfunktion auf. Daher werden keine Lebensstätten zerstört.

Verbote nach § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme nicht ausgelöst. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.5.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Plangebiet liegt integriert in einem bestehenden Ortsgefüge, welches bereits erschlossen ist. Durch die geplante Nutzung eines Pflegeheims wird zwar ein minimaler Zusatzverkehr erzeugt, der allerdings durch die vorhandenen Verkehrsstrukturen bewältigt werden kann. Die Neuversiegelung steigt durch die Planung nicht an und wird sogar reduziert. Insgesamt kann von nicht erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz ausgegangen werden.

Energetische Optimierung

Das geplante Pflegeheim weist eine effiziente Gebäudekubatur auf. Durch die kompakte Gebäudeform steht das Gebäudevolumen zur Gebäudehülle in einem guten Verhältnis. Um Wärmeverlust möglichst zu minimieren, wird die Gebäudehülle in einem guten Dämmstandard ausgeführt. Die Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, dessen Oberfläche teils mit Klinkerriemchen, teils mit Putz versehen sein wird. Die großen Fensterflächen sorgen zum einen für ein angenehmes Wohnumfeld und zum anderen auch

für gute solare Erträge und eine gute Tageslichtnutzung. Im Sommer helfen Verschattungsanlagen vor den Fenstern wiederum die solaren Erträge zu reduzieren und eine Überhitzung des Gebäudes vorzubeugen. Die Flachdachflächen erhalten neben der Wärmedämmung eine extensive bzw. die genutzten Dachbereiche eine intensive Dachbegrünung mit Dachterrassen. Die Dachbegrünung wirkt sich durch den Schichtaufbau und die Verdunstungsvorgänge in der Vegetationszone positiv auf den sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes aus.

Versorgungstechnik

Die geplante Energieversorgung soll durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der Hansestadt Lübeck erfolgen. Das Fernwärmenetz Vorwerk weist mit einem aktuellen Primärenergiefaktor von 0,35 einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien auf und stellt damit eine energieeffiziente und CO²-arme Beheizung des Gebäudes sicher. Die Wärmeübergabe in den Räumen erfolgt mittels Fußbodenheizung oder Niedertemperaturheizkörper. Somit wird ein Niedertemperaturheizungsnetz im Gebäude was zu reduzierten Wärmeverlusten in den Verteilleistungen führt ermöglicht. Eine optimale Luftqualität bei gleichzeitig geringen Lüftungswärmeverlusten wird durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gesichert. Diese wirkt sich zudem positiv auf den Schallschutz des Gebäudes aus, da die Fenster zu Lüftungszwecken nicht geöffnet werden müssen. Es werden auf den Flachdachflächen Photovoltaikanlagen installiert, die für eine dezentrale und regionale Stromerzeugung sorgen. Aufgrund der Gründächer werden die PV-Anlagen einen guten Wirkungsgrad erreichen. Der energieeffiziente Betrieb des Gebäudes wird durch intelligente Beleuchtungssteuerung, Steuerung der Beschattungsanlagen oder Nutzung der Wärme des Abwassers ergänzt werden. Die genauen Bausteine werden in der Fachplanung des Gebäudes erarbeitet und festgelegt.

Das Gebäude wird mit seiner Gebäudehülle und der Anlagentechnik die aktuellen gesetzlichen Anforderungen übertreffen. Überdies ist eine Zertifizierung für das Gebäude angedacht.

Topografie / Kleinklima

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Großklima hat. Durch die geplanten Dachbegrünungen kann das Kleinklima positiv beeinflusst werden, in dem Schadstoffe und Staub gebunden werden sowie die Luft befeuchtet und durch Wasserverdunstung gekühlt wird.

6.5.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

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

6.5.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist Verkehrs- und Gewerbegeräuschen ausgesetzt. Es wird im weiteren Verfahren eine Schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet.

6.6 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Es kann davon ausgegangen werden, dass dem Eigentümer durch den Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg – keine Vermögensnachteile entstehen.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

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

Städtebaulicher Vertrag

Zur Absicherung der Planung, insbesondere dem Nutzungskonzept, wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Hansestadt Lübeck geschlossen. In diesem sollen u. a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart werden:

- die Sicherstellung der Errichtung und Herstellung der Bezugsfertigkeit des Pflegeheimes oder eines anderen Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Allgemeines Wohngebiet) innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist (zum Beispiel vier Jahre) nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes,
- im Falle der Errichtung einer Wohnbebauung die vollständige Realisierung als Mietwohnungsbau und die Realisierung eines Anteils von mindestens 30 % der Wohneinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für die Versorgung von Wohnungssuchenden innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (Sozialer Wohnungsbau im ersten Förderweg),
- die Umsetzung der Maßnahmen des Energiekonzeptes,
- die Kostenübernahme und die Durchführung eventuell notwendiger Erschließungsmaßnahmen, zum Beispiel im Bereich der Parkplätze am Müritzweg einschließlich Ersatzmaßnahmen,
- die Kostenübernahme und die Durchführung einer ergänzenden Orientierenden Untersuchung gem. § 2 Abs. 4 BBodSchV zur abschließenden Gefährdungsabschätzung. Der Umfang und die Dokumentation hat in Abstimmung mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen. Sofern der Altlastenverdacht durch die Untersuchung nicht entkräftet wurde, sind sämtliche Tiefbaumaßnahmen und ggf. sämtliche Rückbauarbeiten an Gebäuden und Anlagen gutachterlich durch eine:n Sachverständige:n gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen, die aus den o. g. Voruntersuchungen resultieren, sind durchzuführen, um eine Gefährdung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser auszuschließen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Die Umsetzung der Maßnahmen aus den Verträgen werden entweder durch Bürgschaften (zum Beispiel für die Herstellung der Erschließung am Müritzweg) oder durch Vertragsstrafen (zum Beispiel für die Bauverpflichtung in der bestimmten Frist, Umsetzung geförderter Wohnungsbau) gesichert.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

unmittelbare Kosten

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

mittelbare Kosten

Die Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine mittelbaren Kosten.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße/Müritzweg – beschlossen.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wird in der Zeit vom xx.xx.2023 bis einschließlich xx.xx.2023 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit besteht zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben 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 kann verzichtet werden, weil die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden.

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LaPlaG)

Auf eine Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wird aus folgenden Gründen verzichtet: Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bei dem eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgt, innerhalb eines zentralen Ortes aufgestellt. Es ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden in der Zeit vom xx.xx.2023 bis einschließlich xx.xx.2023 über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1962)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Februar 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 91)

9.3 Fachgutachten

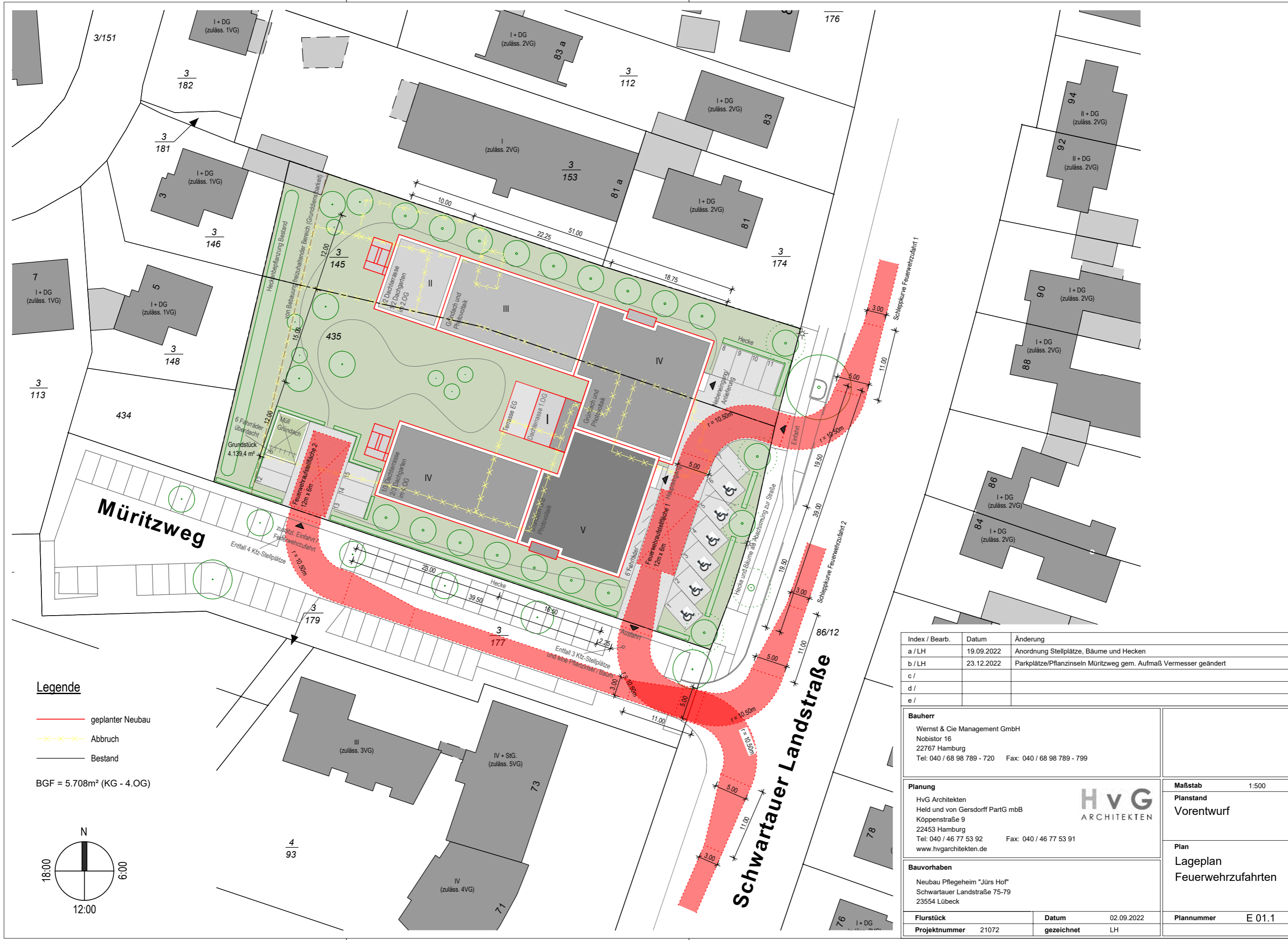
Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Orientierende Altlastenerkundung, IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Hamburg, 01.03.2023
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, BBS-Umwelt GmbH, Kiel, 14.09.2022
- Kurzstellungnahme Energiekonzept, HvG Architekten, Hamburg, 08.09.2022
- Erläuterungsbericht zum Wasserwirtschaftlichen Begleitplan, Thomas Huntgeburth, Braunschweig, 08.02.2023

Lübeck, 29.03.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung 5.610.4

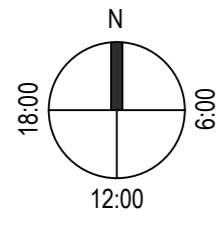
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein



Legende

- geplanter Neubau
- - - Abbruch
- Bestand

BGF = 5.708m² (KG - 4.OG)



Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	19.09.2022	Anordnung Stellplätze, Bäume und Hecken
b / LH	23.12.2022	Parkplätze/Pflanzinseln Müritzweg gem. Aufmaß Vermesser geändert
c /		
d /		
e /		

Bauherr

Wernst & Cie Management GmbH
 Nobistor 16
 22767 Hamburg
 Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799

Planung

HvG Architekten
 Held und von Gersdorff PartG mbB
 Köppenstraße 9
 22453 Hamburg
 Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91
 www.hvgarchitekten.de

Bauvorhaben

Neubau Pflegeheim "Jürs Hof"
 Schwartauer Landstraße 75-79
 23554 Lübeck

Flurstück	Datum	02.09.2022
Projektnummer	gezeichnet	LH

Maßstab	1:500
Planstand	Vorentwurf
Plan	Lageplan Feuerwehzufahrten
Plannummer	E 01.1





Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	02.09.2022	Entfall 2. Nebeneingang (Südost)
b / LH	23.12.2022	Ergänzung Straßenverlauf und Höhenkoten
c /		
d /		
e /		

Bauherr Wernst & Cie Management GmbH Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799		
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		Maßstab 1:200 Planstand Vorentwurf
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Plan Ansicht Ost
Flurstück Projektnummer 21072	Datum 05.07.2022 gezeichnet LH	Plannummer E 03



Ansicht Süd

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a /		
b /		
c /		
d /		
e /		

Bauherr Wernst & Cie Management GmbH Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799 www.wernst-cie.d		
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		Maßstab 1:200 Planstand Vorentwurf
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Plan Ansichten Süd
Flurstück Projektnummer 21072	Datum 05.07.2022 gezeichnet LH	Plannummer E 04



Ansicht West

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a /		
b /		
c /		
d /		
e /		

Bauherr Wernst & Cie Management GmbH Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799 www.wernst-cie.d		
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		HvG ARCHITEKTEN
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Maßstab 1:200 Planstand Vorentwurf Plan Ansicht West
Flurstück Projektnummer 21072	Datum 05.07.2022 gezeichnet LH	Plannummer E 05



Ansicht Nord

Index / Bearb.	Datum	Änderung
a /		
b /		
c /		
d /		
e /		

Bauherr Wernst & Cie Management GmbH Nobistor 16 22767 Hamburg Tel: 040 / 68 98 789 - 720 Fax: 040 / 68 98 789 - 799 www.wernst-cie.d		
Planung HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		HvG ARCHITEKTEN
Bauvorhaben Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		Maßstab 1:200 Planstand Vorentwurf Plan Ansicht Nord
Flurstück Projektnummer 21072	Datum 05.07.2022 gezeichnet LH	Plannummer E 06

BP 05.50.00 HL – Schwartauer Landstraße / Müritzweg –

Baubeschreibung

Das Pflegeheim wird mit rund 120 Plätzen geplant. Die Unterbringung erfolgt vorwiegend in Einzelzimmern.

Es handelt sich um ein freistehendes Gebäude, welches sich durch höhenmäßige Abstufungen in die nähere Umgebung eingliedert. Zur angrenzenden niedrigeren Bebauung nach Norden und Westen wird der Baukörper höhenmäßig abgestuft. In Richtung Schwartauer Landstraße weist das Gebäude fünf beziehungsweise vier Geschosse auf, die den Höhenverlauf der südlich angrenzenden viergeschossigen Bebauung, zum Teil mit Staffelgeschossen, nach Norden hin verlängert. Der rückwärtige Gebäudeteil weist in nördliche Richtung drei beziehungsweise zwei Geschosse auf und reagiert damit auf die angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach an der Netzestraße. In Richtung Müritzweg ist der rückwärtige Gebäudeteil mit vier Geschossen geplant und rahmt zusammen mit dem Bestandsgebäude Schwartauer Landstraße Nr. 73 den Straßenraum baulich ein. Zum Innenhof hin öffnet sich der Baukörper und bezieht damit die geplante parkähnliche Gartenanlage als nutzbaren Freiraum für die Bewohner:innen in die Gesamtkonzeption mit ein.

Durch die Aufnahme der nördlichen und der südlichen Gebäudefluchten entlang der Schwartauer Landstraße ergibt sich ein Versatz im Baukörper, der die Baumasse in der Hauptansicht in zwei überschaubare Einheiten unterteilt.

Eine Fassadengliederung wird durch einen Rücksprung eines Gebäudeteiles sowie durch einen Materialwechsel erzeugt. Zusätzlich wird die Fassade durch unterschiedliche Fensterformate und -anordnungen gegliedert.

Die aktuelle Architekturplanung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,36, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine oberirdische Bruttogeschossfläche von circa 5.200 m² vor.

Freiraum

Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel werden mindestens 60 % der Dachflächen als Gründach mit Photovoltaik hergestellt. Der Rest kann als Dachterrasse ausgeführt oder für notwendige technische Anlagen und Aufbauten genutzt werden.

Die Freiflächen im Innenhof werden gärtnerisch angelegt und als Bewegungsraum für das Pflegeheim gestaltet. Auch entlang der Nordfassade und zwischen den Stellplätzen an der Schwartauer Landstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und die Stellplatzanlagen werden mit Hecken eingegrünt.

Die Vorgartenbereiche sind zu mind. 40 % Prozent gärtnerisch anzulegen, sie sind mit einer bodendeckenden Vegetation zu bepflanzen oder mit Stauden oder Gehölzen zu begrünen. Ziel ist die Unterbindung von Schottergärten und eine ökologische, klimatische und stadtgestalterische Qualifizierung.

Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig hinter der Hecke anzuordnen.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei Sammelstellplatzanlagen untergebracht, die in direkter Nähe zu den beiden Grundstückszufahrten angeordnet sind. Um Störungen durch ein- und ausparkende Autos möglichst gering zu halten, sind auf den restlichen Flächen des Plangebietes Stellplätze, Garage und Carports ausgeschlossen.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge erfolgte gemäß der Richtzahlentabelle (LBO-SH). Demnach ist für ein Altenheim ein Stellplatz je 8 Pflegeplätze erforderlich, davon mindesten 75 % öffentlich zugänglich. Das entspricht bei 120 Plätzen einen Bedarf von 15 Stellplätzen. Mindestens 30 % dieser Stellplätze (5 Stellplätze) werden als Behindertenstellplätze hergestellt. 75 % aller Stellplätze sind öffentlich für Besucher:innen zugänglich. Die restlichen 25 % sind nicht öffentlich zugänglich und den Mitarbeiter:innen vorbehalten.

Die Ausstattung der Stellplätze mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität gemäß der aktuellen gesetzlichen Bestimmungen erfolgt durch den Investor.

Für die Ermittlung der Abstellanlagen für Fahrräder wurde sich ebenso an die Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf (LOB-SH) orientiert. Demnach ist für ein Altenheim ein Stellplatz je 10 Pflegeplätze erforderlich. Daraus resultiert ein Stellplatzbedarf für Fahrräder von 12 Stellplätzen, davon mindestens 50 % öffentlich zugänglich. Davon stehen sechs Stellplätze öffentlich zugänglich für die Besucher:innen im vorderen Bereich neben dem Haupteingang zur Verfügung. Die restlichen sechs Stellplätze werden im hinteren Bereich für die Mitarbeiter:innen überdacht bereitgestellt.

Stellplatznachweis für Kraftfahrzeuge

Projekt	Neubau Pflegeheim "Jürs Hof"
Bauvorhaben	Schwartauer Landstraße 75-79, 23554 Lübeck
Ersteller	HvG
Datum	21.06.2022

Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Kraftfahrzeuge

Verkehrsquelle	Anzahl	erforderlich lt. Richtzahlentabelle (LBO S-H)	entspricht	gewählt
1.8 Altenheim	120 Plätze	1 je 8 Plätze	15	15
Summe der Stellplätze für Kraftfahrzeuge			15	15

5 der 15 Stellplätze werden als Behindertenstellplätze ausgebildet ((33%).

Ermittlung des Stellplatzbedarfes für Fahrräder

Verkehrsquelle	Anzahl	erforderlich lt. Ausführungsbest.	entspricht	gewählt
1.8 Altenheim	120 Plätze	1 je 10 Plätze	12	12
Summe der Stellplätze für Fahrräder			12	12