

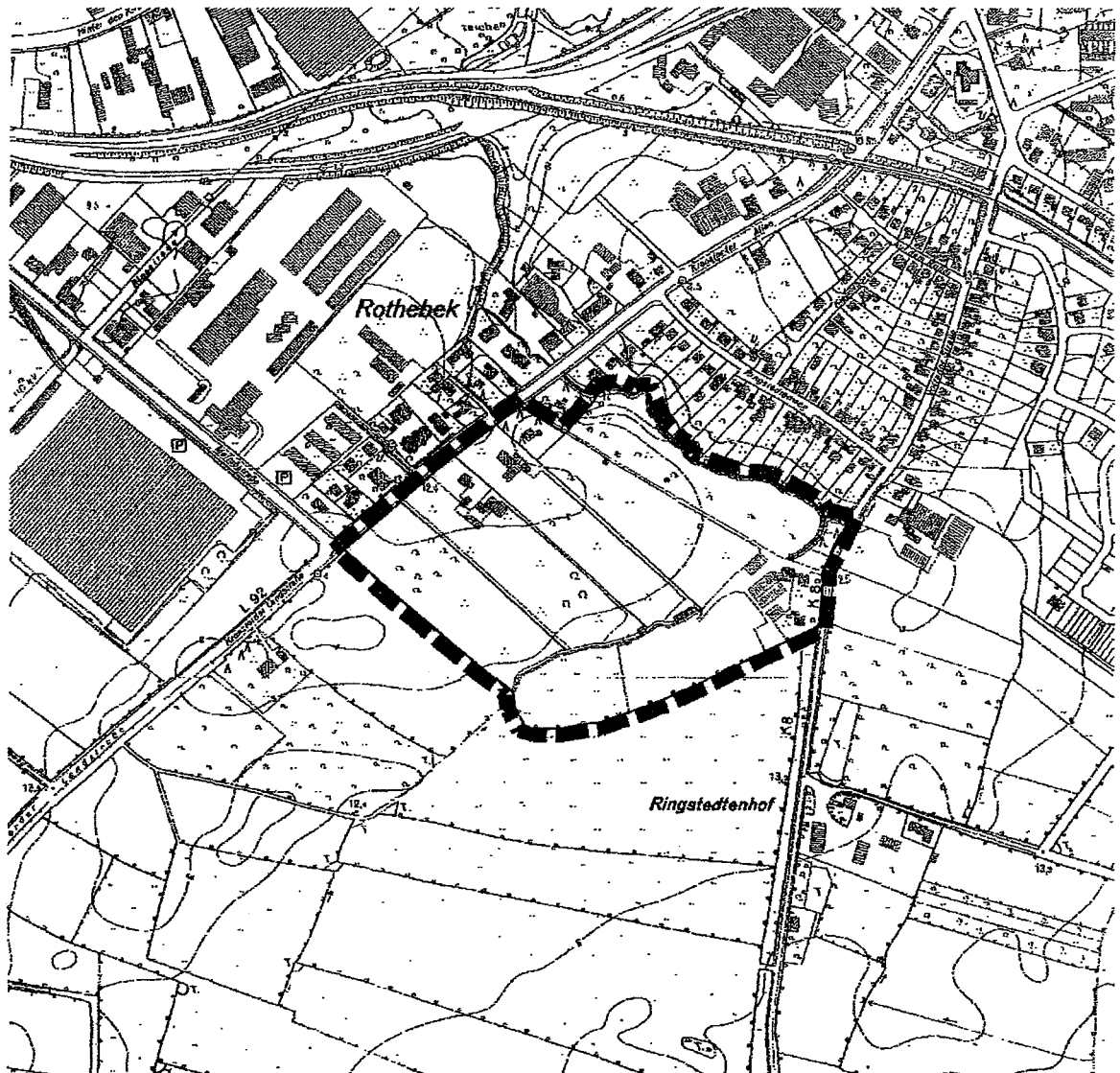
BEGRÜNDUNG

(§ 2a BauGB)

zum Bebauungsplan 09.16.00 – Kronsfordor Landstraße / Vorrader Straße - Rothebek

Fassung September 2005

Lageplan



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte:

Bebauungsplangebiet	ca. 11,68 ha
- Wohngebiet	ca. 6,57 ha
- Mischgebiet	ca. 1,26 ha
- Verkehrliche Erschließung	ca. 1,28 ha
- Private Grünflächen	ca. 2,47 ha
- Öffentliche Grünflächen	ca. 0,10 ha
- Ausgleichsflächen (überlagemd WA-Gebiete u. Grünfläche)	ca. 3,08 ha

1.2. Wohngebäude geplant ca. 115

1.3. Einwohner zusätzlich ca. 350

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St.-Jürgen südwestlich der Rothebek zwischen Kronsforders Landstraße und Vorraders Straße und umfasst Bereiche der Flur 3 in der Gemarkung Genin. Er wird begrenzt durch die Rothebek im Nordosten, die Kronsforders Landstraße im Nordwesten, die Vorraders Straße im Osten und den vorhandenen Knick im Süden.

Zum Plangebiet gehören folgende Flurstücke: 34/16, 34/20, 34/22, 34/2, 34/18, 34/35, 51/34, 46/34, 4/1, 4/4, 40, 42/1 tlw..

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St.-Jürgen südwestlich der Rothebek zwischen Kronsforders Landstraße und Vorraders Straße. Die vorhandene Bebauung im Quartier nordöstlich der Rothebek (vorwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhäuser auf großen Grundstücken) entwickelte sich in den 30er Jahren (Ringstedtenweg). Die Gartenbaubetriebe an der Kronsforders Landstraße bestehen seit ca. 120 Jahren. Es ist beabsichtigt, diese Betriebe in den nächsten Jahren aufzugeben. Nach Aufgabe der Gartenbaubetriebe werden die gärtnerisch genutzten Gebäude abgerissen. Das Gebiet soll dann für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Die Flächen des Plangebietes werden mit Ausnahme des Gewässers Rothebek und seiner Randstreifen intensiv gartenbaulich und landwirtschaftlich genutzt. Weitere bedeutsame Grünstrukturen finden sich im Plangebiet mit Ausnahme von Knicks bzw. Gehölzstreifen in den Randbereichen nicht. Das Gelände ist weitgehend eben.

3.2. Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes.

3.3. Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat und seiner 71. Änderung vom entwickelt worden.

4. Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnbaugebietes zu schaffen. Vorgesehen ist ein durchgrüntes Baugebiet für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser auf großen Grundstücken. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über Zufahrten zur Kronsfordter Landstraße und zur Vorrader Straße. Die Realisierung ist in mehreren Bauabschnitten geplant. Entlang der Kronsfordter Landstraße wird in Ergänzung der dort vorhandenen Bebauung auch Raum für kleingewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Mit der Planung sollen im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung eines Baugebietes in drei Bauabschnitten für eingeschossige Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser auf großen Grundstücken
- Flächenschonende Erschließung vorwiegend mit Stichwegen
- Ergänzung vorhandener Grünstrukturen
- Einbindung der Bebauung in die Landschaft
- Renaturierung der Rothebek
- Anlage der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Planung sieht zwischen der Kronsfordter Landstraße und der Vorrader Straße ein Wohngebiet vor. Das Gebiet wird in drei Bauabschnitten entwickelt werden. Die Entwicklung des II. und III. Bauabschnittes erfolgt in Abhängigkeit von der 90 %igen Fertigstellung des jeweils vorlaufenden Bauabschnittes (s. Pkt. II Teil B Text).

Vorrangig sollen Einfamilienhäuser errichtet werden, in Teilbereichen können auch Doppelhäuser und Hausgruppen entstehen. Entlang der Kronsfordter Landstraße sind auch gewerbliche Nutzungen entsprechend dem Charakter des Straßenzuges möglich. Das Konzept sieht für den südlichen, von der Kronsfordter Landstraße aus erschlossenen Teil eine Haupteerschließungsstraße vor, an die sich nach einer kleinen Platzgestaltung Wohnwege mit Wendemöglichkeiten anschließen. Den nördlichen Teil des Gebietes erschließt von der Vorrader Straße aus ebenfalls eine Haupteerschließungsstraße, die sich am Verlauf der Rothebek orientiert. Auch hieran schließen Wohnwege zur Aufschließung der rückwärtigen Bereiche an. Das Gebiet wird durch Hecken und Baumpflanzungen in Anlehnung an vorgefundene Elemente und die ehemalige Parzellenstruktur gegliedert. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vorwiegend entlang der Rothebek und daran angrenzend, aber auch durch Maßnahmen im Gebiet vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorstellungen zur Errichtung eines Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe und Unterstützung der geplanten Kleinteiligkeit des Gebietes sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. An der Kronsfordter Landstraße beschreibt die Festsetzung eines Mischgebietes die vorgefundene Nutzungsvielfalt, die bis zur Malmöstraße fortgesetzt werden soll.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet beschreibt mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 die gewünschte kleinteilige Bebauung. Bei sehr großen Grundstücken wird dieses Maß zur Vermeidung unmaßstäblicher Gebäude auf 0,2 reduziert. In den Bereichen, wo auch Hausgruppen zulässig sind, sowie im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um das notwendige Bauvolumen realisieren zu können.

Die Einfügung der Bebauung in das Umfeld wird durch die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe sichergestellt. Durch die Festsetzung von Sockel- und Traufhöhen soll in gruppenweiser Zusammenfassung ein homogenes Gesamterscheinungsbild erreicht werden. In den Bereichen mit zulässigen Hausgruppen werden zur Unterstützung der mit dieser Bebauung beabsichtigten Schwerpunktsetzung im Gebiet („Rückgrat“) detaillierte Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit Gestaltungsfestsetzungen vorgegeben. Diese Gebäude sollen mit einem Vollgeschoss und einem darüber liegenden Staffelgeschoss mit flach geneigten Dächern errichtet werden. Bezugspunkt für die Höhenfestlegungen ist die Oberkante der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße. Sollte die Straße noch nicht fertiggestellt sein, ist die zukünftige Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsplanung zu entnehmen.

Unterstützend sind für diese Bebauung entlang der Haupteerschließung im Norden des Gebietes und um den kleinen Platz im Süden des Gebietes auch Baulinien festgesetzt. Mit den zusammengefasst festgesetzten überbaubaren Flächen wird die beabsichtigte Bebauungsstruktur des Gebietes in Anlehnung an die Parzellenstruktur vorgegeben. Wo städtebaulich zur Bildung von Gruppen und Räumen notwendig, werden Firstrichtungen für den Hauptfirst vorgegeben.

Durch die festgesetzte Bauweise werden die Bereiche mit zulässigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern definiert. Hausgruppen sind nur entlang der Haupteerschließungsstraßen zulässig, um das Verkehrsaufkommen in den daran angrenzenden Bereichen zu minimieren und damit die Wohnruhe zu stärken.

Für den überwiegenden Teil des Wohngebietes erfolgt eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Zur Unterstreichung des Planungswillens, ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gestaffelt nach Grundstücksgrößen und Bauweise beschränkt. Die Erschließung des Gebietes ist auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgelegt. Mehrfamilienhäuser würden hier aufgrund der deutlich höheren Einwohnerzahl und den entsprechenden infrastrukturellen Anforderungen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Lediglich im südlichen Bauabschnitt zur Betonung der Platzgestaltung können auch Mehrfamilienhäuser entstehen.

Um den Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu zergliedern, erfolgen Festsetzungen zur Platzierung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebengebäuden auf den Grundstücken. Entlang der Kronsforders Landstraße dient diese Festsetzung vorrangig dem Erhalt des Straßenbildes mit dem Großbaumbestand. Die vorhandene Bebauung ist vom Straßenrand deutlich abgerückt, dieser Charakter soll für die mögliche Neubebauung beibehalten werden.

Durch die gewählte Anordnung der Bebauung bleiben Sichtbezüge zur freien Landschaft erhalten, die Renaturierung der Rothebek wertet den Naturraum deutlich auf, die bebaute Ortslage wird harmonisch arrondiert und die Aufwendungen für die Erschließung können minimiert werden.

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist in drei Abschnitten vorgesehen. Zunächst soll der nördliche Teil mit Anbindung an die Vorrader Straße entwickelt werden, daran anschließend der Teil mit Anbindung an die Kronsforders Landstraße. Der 3. Bauabschnitt umfasst die Bebauung östlich der Rothebek. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine bedarfsgerechte Entwicklung zu gewährleisten. Teile des Gebietes sollen nicht längere Zeit in halbfertigem Charakter das Ortsbild beeinträchtigen. Die vorgenommene Abschnittsbildung ist in Abstimmung mit dem Investor erfolgt.

5.2. Erschließung

Die äußere Erschließung ist für den südlichen Teil des Plangebietes über die Kronsforders Landstraße (L 92) in Richtung Innenstadt sowie stadtauswärts nach Kronsforde bzw. Krummesse gegeben. Über die Malmöstraße besteht zudem eine sehr gute Anbindung an die BAB A 20.

Die Anbindung des Wohngebietes an die Kronsforders Landstraße ist prinzipiell möglich; es ist geplant die Straßenraumaufteilung der Kronsforders Landstraße so zu verändern, dass das Linksabbiegen erleichtert wird. Die zur Verfügung stehende Straßenbreite ist hierfür ausreichend. Vorgesehen ist die Verschiebung des bestehenden straßenparallelen Fuß und Radweges hinter die vorhandenen Bäume. Der notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan berücksichtigt. In der Planzeichnung ist im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Kronsforders Landstraße als Darstellung ohne Normcharakter das Sichtfeld eingetragen. Die Belange der Verkehrssicherheit stehen hier in Konkurrenz zum Erhalt der ortsbildprägenden alten Lindenallee. Aus städtebaulicher Sicht ist die Allee zu erhalten. Bei der Ausgestaltung des Knotenpunktes ist darauf zu achten, dass durch geeignete Maßnahmen (ggf. die Aufstellung von Spiegeln) Sichtverhältnisse geschaffen werden, die den Erhalt der Bäume ermöglichen.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird im Osten über eine Zufahrt an die Vorrader Straße (K 8) ebenfalls in Richtung Innenstadt oder stadtauswärts nach Vorrade bzw. Wulfsdorf angebunden. Die Verlängerung des Fußweges in der Vorrader Straße vom Ringstedtenweg bis zur Einmündung der Planstraße in einer Breite von 1,50 m ist beabsichtigt. Die genaue Lage des Weges außerhalb des Plangebietes wird im Erschließungsvertrag festgelegt.

Busverbindungen bestehen in Richtung Krummesse und in die Innenstadt. Die Haltestellen Ringstedtenweg bzw. Malmöstraße befinden sich in der Kronsforders Landstraße in einer Entfernung von jeweils ca. 100 m zum geplanten Baugebiet.

Die aus übergeordneter Sicht wünschenswerte Rad- und Wanderwegbeziehung zwischen den Erholungsräumen Kanal-Trave / Elbe-Lübeck-Kanal sowie Niemarker Landgraben / Ringstedtenhof kann von der Kronsforders Landstraße aus durch die verkehrsberuhigten Bereiche und die Wegeverbindung über die Maßnahmenfläche an die Vorrader Straße geführt werden.

Die innere Erschließung erfolgt für die Bauabschnitte jeweils durch eine Haupteerschließungsstraße, an die sich Wohnwege anschließen. In Abstimmung mit der EBL werden wo notwendig, ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für die Müllentsorgung vorgesehen. Eine Verbindung zwischen den Baugebieten wird durch einen Fußweg geschaffen. Dieser soll auch für Rettungsfahrzeuge und im Notfall allgemein befahrbar sein. Es ist beabsichtigt, nur die Haupteerschließungsstraßen und die für eine Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge vorgesehenen Bereiche als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Untergeordnete Wohnwege sind als Privatstraßen vorgesehen. Im Planwerk ist eine mögliche Straßenraumaufteilung im Gebiet dargestellt. Die endgültigen Fahrbahnabmessungen und die Anordnung von Fußwegen, Randstreifen und Baumpflanzungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Dabei kann gem. § 125 (3) BauGB auch gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückgeblieben werden, so dass die Herrichtung der Wendeanlagen oder der Fahrbahnbreiten auch abweichend von den Darstellungen in der Planzeichnung möglich ist.

5.3. Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung an den dafür vorgesehenen Flächen und an weiteren geeigneten Stellen in den Straßenraum integriert. Die Querschnitte sind hierfür ausreichend. Die Unterbringung von mind. 64 Parkplätzen ist möglich. Diese Anzahl ist für ca. 115 Baugrundstücke ausreichend. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Es muss davon ausgegangen werden, dass in der Regel zwei Fahrzeuge je

Haushalt vorhanden sind. Die tatsächlich erforderliche Stellplatzanzahl ist vorzusehen.

5.4. Grün- und Freiflächen

Die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohngebietes ist ein nicht unwesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Parallel zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, in dem die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen detailliert beschrieben sind. Die Zielvorstellungen und Aussagen des Grünordnungsplanes sind, soweit bauleitplanerisch relevant, im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Eingriffsvermeidung in natürliche Strukturen ist durch entsprechende Abstandsbereiche vorgesehen, so wurden zur Rothebek Abstände vorgesehen, die im Laufe des Verfahrens von mind. 3,00 m auf 5,00 – 12,00 m ausgedehnt wurden. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden durch die Maßnahmen im Bebauungsplan ausgeglichen (Rothebekrenaturierung, umfangreiche Ausgleichsflächen). Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen der gesamten Erschließung vorgesehen.

Im Plangebiet ist eine großzügige Überstellung mit Straßenbäumen vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden ausreichend dimensionierte Pflanzflächen vorgesehen. Wo die Pflanzung auf durchgehenden, nur durch Zufahrten unterbrochenen Grünstreifen erfolgt, wird abweichend von den dargestellten Regelquerschnitten am Baumstandort eine jeweils mind. 2,00 m breite geeignete Baumscheibe vorgesehen. Die innergebietslichen Anpflanzungen werden mit 50 % ihrer Grundflächen als Ausgleich angerechnet; das Anrechnungsverhältnis wurde im Verfahren aufgrund der linearen Struktur von den möglichen 75 % auf 50 % reduziert.

Für die im Plangebiet liegende Rothebek sind Maßnahmen zur Renaturierung vorgesehen. Die Gewässerunterhaltung ist im nordöstlichen Teil des Plangebiets weiterhin über das an den Geltungsbereich angrenzende städtische Flurstück 101/2 möglich. Im Südosten des Plangebietes ist die Unterhaltung von der Südseite her vorgesehen. In den übrigen Bereichen stehen ausreichende Grünflächen zur Verfügung, die von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Da es sich um Flächen in Privateigentum handelt, wird die Zugänglichkeit vertraglich geregelt. Insgesamt ergeben sich aus der Bodenversiegelung und Eingriffen in andere Schutzgüter Forderungen von 110 m Knickneuanlage, rd. 1,23 ha Ausgleichsfläche sowie ein Abschirmungsbedarf. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen umfassen mehr anrechnungsfähige Ausgleichsfläche, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft voll kompensiert werden kann und darüber hinaus ein Überschuss verbleibt.

Durch die geplante Zugänglichkeit der Maßnahmenflächen in weiten Teilen werden diese erlebbar und tragen zu einer Verbesserung der naturverträglichen Erholungsmöglichkeit in direkter Wohngebietsnähe bei. Durch das Baugebiet hindurch wird eine Wander- und Radwegeverbindung von der Kronsfordter Landstraße zur Vorrader Straße geschaffen. Der Weg wird abschnittsweise über die Haupteerschließung geleitet.

5.5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle notwendigen Einrichtungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon werden im Rahmen der Erschließung des Gebietes in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern angelegt. Im Plangebiet liegen Breitbandkabel; sie dürfen nicht überbaut werden. Gängige Schutzvorschriften sind zu beachten. Das Gebiet kann an das Breitbandkabelnetz für die Rundfunk- und Kabelfernsehversorgung angeschlossen werden.

Das in den Bauabschnitten 1 und 2 anfallende Schmutzwasser wird über Freigeleiteleitungen an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Kronsfordter Landstraße angeschlossen. Es werden insgesamt 2 Anschlüsse hergestellt. Für den dritten Bauabschnitt wird pro Haus eine Pumpstation erforderlich, die über eine Druckrohrlei-

tion an die vorhandene Druckentwässerung in der Vorrader Straße bzw. über eine Druckrohrleitung an die Freigefälleschmutzwasserleitung im ersten Bauabschnitt anschließt. Die einzelnen Grundstücke unmittelbar an der Kronsforders Landstraße werden direkt an den Hauptsammler angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke 1 – 13, 34 und 101 – 103 wird pro Grundstück als Direkteinleiter in die Rothebek eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke 14 – 33 und 104 – 107 und der Straßen wird über Freigefälleleitungen an die Rothebek abgegeben. Die Grundstücke 35 – 100 und 108 – 110 werden an eine Rigolenversickerung angeschlossen. Es wird pro Strang ein Notüberlauf in die Rothebek bzw. an die vorhandene Leitung in der Kronsforders Landstraße hergestellt. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zur Ableitung des Oberflächenwassers getroffen. Die o. beschriebenen detaillierten Rahmenbedingungen zur Entwässerung werden im jeweiligen Grundstückskaufvertrag geregelt.

Die Erschließung des Gebietes kann erst erfolgen, wenn die Entsorgung des anfallenden Regenwassers sichergestellt ist. Hierzu sind Maßnahmen im weiteren Verlauf der Rothebek notwendig (z. B. die Vergößerung der Vorflutleitungen und Durchlässe unter der Geniner Straße und der Kronsforders Landstraße). Diese Maßnahmen sollen im Verlauf des Jahres 2006 durchgeführt werden.

5.6. Immissionen

Das Gebiet wird an der Kronsforders Landstraße durch Verkehrslärm erheblich beeinträchtigt. Es wurde ein Gutachten erarbeitet (Ing.-Büro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler), in dem die Auswirkungen der Immissionen ermittelt wurden. Die Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr sind planungsrechtlich nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu beurteilen. Für das Prognosejahr 2010 ist nach Angabe der Abteilung Verkehrsplanung der Hansestadt Lübeck von einer Verkehrsbelastung von 15.000 Kfz/24h für die Kronsforders Landstraße, 12.000 Kfz/24h für die Malmöstraße und 1.500Kfz/24h für die Vorrader Straße auszugehen.

An den straßenzugewandten Baugrenzen der Mischgebietsbebauung entlang der Kronsforders Landstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A)/50 dB(A) tagsüber/nachts des Beiblatts der DIN 18005 um 5-8 dB(A) tagsüber und um 7-10 dB(A) nachts überschritten. In den südöstlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten werden in Teilbereichen die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A)/45 dB(A) tagsüber/nachts um 5 dB(A) tagsüber und um bis zu 8 dB(A) nachts überschritten. An der Vorrader Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwände oder -wälle) scheidet aufgrund der gewachsenen Bebauungsstrukturen entlang der Kronsforders Landstraße im Hinblick auf die Ortsgestaltung und den Straßencharakter aus. Ebenso sind Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung aufgrund der Verkehrsbedeutung der Kronsforders Landstraße nicht möglich. Im Bebauungsplan werden daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Festgesetzt werden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbautelle zum Schutz gegen Außenlärm gem. DIN 4109 (Lärmpegelbereiche V-III) und, soweit erforderlich, schallschutztechnisch günstige Grundrissanordnungen.

5.7. Altlasten

Das Plangebiet weist derzeit eine gartenbaubetriebliche Nutzung aus. Diese Nutzung wird nach dem Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten als altlastenrelevant eingestuft. Es wurde daher eine historisch deskriptive Erfassung durch ein Fachbüro (Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH) vorgenommen. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (Gemüseanbau) ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen durch Pflanzenschutzmittel besteht. Weiterhin gibt es für das Flurstück 4/4 an der Vorrader Straße Anzeichen für nicht genehmigte Müllablage-

rungen. Daraufhin sind weitere Untersuchungen zur orientierenden Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Die Positivbefunde analysierter Pflanzenschutzmittelwirkstoffe liegen allesamt deutlich unterhalb der in der Bodenschutz- und Altlastenverordnung aufgeführten Prüfwerte (Wirkungspfad Boden-Mensch, Prüfwerte für Kinderspielplätze und Wohngebiete). Weitere Untersuchungen haben ergeben, dass der Oberboden der Bodengruppe OH gem. DIN 18196 zuzuordnen und als humoser bis stark humoser nichtbindiger Mineralboden einzustufen ist. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Besondere Meliorationsmaßnahmen (Bodenaustausch) sind nicht erforderlich. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 4/4 wurden im Untergrund PAK-Belastungen festgestellt, die gem. LAWA Orientierungswerte für Bodenbelastungen innerhalb des Maßnahmen-Schwellenwert-Intervalls liegen. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich, da dort ein Regenrückhaltebecken vorgesehen ist. Im Rahmen der damit verbundenen Erdarbeiten sind verunreinigte Bodenbereiche aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen. Eine gutachterliche Begleitung wird empfohlen.

5.8. Gestaltungsvorschriften

Gestaltungsvorschriften werden im notwendigen Umfang vorgesehen, um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zu erreichen und sie harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Hierzu werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung, -form und -farbe), zu Fassaden (Wandgestaltung) sowie zu Einfriedungen getroffen. Planungsziel ist hierbei eine Gruppenbildung der unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Zur freien Landschaft und zur Rothebek hin werden höhere Anforderungen an die Baugestaltung gesetzt als inmitten des Gebietes, um den Ortsrand harmonisch zu gestalten und die Bebauung in die vorhandenen Landschaftselemente einzubinden. Es ist vorgesehen, dass die zukünftigen Bauherren ihr Grundstück anhand ihrer Vorstellungen zur Gebäudegestalt auswählen. Im Rahmen der Vermarktung soll ein verständlicher Leitfaden mit den wesentlichen Inhalten des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt werden.

5.9. Archäologie

Auf dem betroffenen Gelände ist eine Fundstelle aus der jüngeren Steinzeit belegt. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich weitere archäologisch relevante Funde und Befunde im Plangebiet befinden. Um kulturgeschichtlich relevante Funde zu bergen und Dokumentationen vornehmen zu können, ist die archäologische Denkmalpflege, Bereich Archäologie rechtzeitig über den aktuellen Baubeginn zu informieren.

6. **Kosten und Finanzierung**

Das gesamte Gebiet wird durch einen privaten Investor erschlossen und vermarktet. Sämtliche Kosten, die mit der Entwicklung des geplanten Wohngebietes in Zusammenhang stehen, werden vom Investor übernommen. Für die Hansestadt Lübeck fallen damit keine Kosten an.

7. **Umweltbelange**

7.1. Umweltprüfung

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes wird von der Stadt eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Stadt festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes

Scoping). Zweiter Teil der Umweltprüfung ist der Umweltbericht, der die erheblichen Umweltauswirkungen beschreibt und bewertet. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden an dieser Stelle auch Querverweise zu einzelnen Fachuntersuchungen gegeben. Eine vollständige Aufnahme der Fachuntersuchungen in den Bericht würden diesen unangemessen aufblähen und den Berichtscharakter zerstören. Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung ergibt sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB. Die Strukturierung des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zum BauGB.

In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Die bei der Planung zu berücksichtigenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die nach Realisierung dort lebenden Menschen (Immissionsschutz, Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen) wurden durch entsprechende Fachuntersuchungen bewertet und mit den getroffenen Maßnahmen sichergestellt. Ausführungen hierzu sind in der Begründung unter Pkt. 5.6 und 5.7 enthalten.

A: Prüfung der betroffenen Belange:

Belang	betroffen	nicht betroffen (Annahmegrund)
a). Die Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	x	
b). Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		x lt. Aussage Landschaftsplan
c). Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	X	
d). Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	X	
e). Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x da Wohngebiet
f). Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	X	
g). Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		x Fachpläne werden nicht berührt
h). Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.		x (keine emittierenden Nutzungen)
i). Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	X	

B: Prüfung der Erheblichkeit der Betroffenheit:

Belanggruppe a (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden..):

Erhebliche Eingriffe nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz und § 7 Landesnaturschutzgesetz: Werden im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgearbeitet.

Belanggruppe c (Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit..):

Durch die Planung wird freie Landschaft verbraucht, im Gegenzug werden Wohnmöglichkeiten geschaffen. Der Verschlechterung der Landschaftssituation durch die Siedlungsausdehnung steht die Strukturanreicherung durch die Grünplanung und durch die Ausgleichsflächenbereitstellung entgegen. Der durch den Menschen erlebbare und erfassbare Bereich durch das Wegesystem innerhalb der Grün- und Ausgleichsflächen vergrößert sich. Die Beeinträchtigung des Belangs wird als **nicht erheblich** eingestuft.

Der durch das Baugebiet zu erwartende KFZ-Verkehr verteilt sich auf die Kronsfordter Landstraße und Vorrader Straße. Aufgrund der dort schon vorhandenen Verkehrsmengen ergibt sich keine signifikante Erhöhung der Belastung für an diese Straßen angrenzende Bebauung. Die Beeinträchtigung des Belangs wird als **nicht erheblich** eingestuft.

Belanggruppe d (Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter, Sachgüter..):

Durch die Planung werden Knickabschnitte als Kulturgüter beeinträchtigt. Der Ausgleich ist möglich und erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes. Die Beeinträchtigung des Belangs insgesamt wird als **nicht erheblich** eingestuft.

Belanggruppe f (Nutzung erneuerbarer Energie und sparsamer/effizienter Umgang..):

Durch die Planung werden Wohnmöglichkeiten neu geschaffen, die nach modernen Standards hinsichtlich des effizienten Umgangs mit Energie auszuführen sind. Durch den Bebauungsplan werden auch Solaranlagen zugelassen. Die Beeinträchtigung des Belangs wird als **nicht erheblich** eingestuft.

Belanggruppe i (Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen a, c und d..):

Wesentlich beeinflussende Wirkungsgefüge zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar. Die Beeinträchtigung des Belangs wird als **nicht erheblich** eingestuft.

7.2. Umweltbericht

a). Durch den Bebauungsplan werden max. 120 Wohnbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau geschaffen. Dadurch soll die Hansestadt Lübeck hinsichtlich ihrer Attraktivität insbesondere für junge Familien gestärkt werden. Im Bebauungsplan werden verhaltene Flächenversiegelungen zugelassen (20 – 30 %); gestalterische Festsetzungen sollen ein höchst mögliches Maß an Einfügung in die bisherigen Strukturen sowie in den Landschaftsraum gewährleisten. Überwiegend im nördlichen und zentralen Bereich des Plangebietes werden die wohnbaulichen Nutzungen festgesetzt, der südöstliche Plangeltungsbereich wird für Ausgleichs- und Grünflächen vorgesehen. Von den insgesamt rd. 11,7 ha werden rd. 6,5 ha erstmals einer Bebauung zugeführt, rd. 1,3 ha werden für Erschließungsflächen notwendig, der Rest der Flächen fällt auf bestehende Bebauung (rd. 1,2 ha) sowie auf geplante Grün- und Maßnahmenflächen (rd. 2,2 ha).

b). Die festgelegten Ziele nach Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten, dies sind bei vorliegender Planung die Grundsätze der Landschaftsentwicklung aus regionalplanerischer Sicht. Weitere Fachpläne werden nicht berührt. Die Umweltbelange werden durch die separate Aufstellung eines Grünordnungsplanes abgearbeitet.

BNatSchG LNatSchG	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc...; -> berücksichtigt durch naturschutzfachliche Eingriffsregelung, insbesondere Minimierungen
BBodSchG	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen. -> berücksichtigt durch Art der Nutzung (Wohnen) und Erhalt von Freiflächen sowie durch Begrenzung von möglichen Versiegelungen

Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung als erheblich eingestuft **Umweltauswirkungen auf:**

Belanggruppe a: Die Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:

<p>a) Bestandsaufnahme</p>	<p>Hinsichtlich der Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen handelt es sich bei den Eingriffsbereichen um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Voruntersuchungen bezüglich des Lebensraumpotenzials ergaben, dass lediglich den naturnäheren Strukturen eine Bedeutung zukommt, hierzu zählen die Knicks, der Rothebekverlauf sowie die an den Planungsraum angrenzenden Kleingewässer. Diese Bereiche werden durch die Bauleitplanung in ein Ausgleichsflächenkonzept eingebunden und in ihrer Wertigkeit deutlich erhöht.</p> <p>Hinsichtlich Luff und Klima kommen den Eingriffsflächen auch aufgrund der vorliegenden Flächennutzungen keine besonderen Funktionen zu.</p> <p>Das Landschaftsbild ist geprägt durch größere Ackerflächen sowie nicht eingegrünte Gewächshäuser. Eine besondere Eigenart und Schönheit liegt nicht vor.</p> <p>Eine biologische Vielfalt ist aufgrund der Flächennutzungen nicht zu unterstellen; lediglich die Randbereiche sowie die natürlichen Strukturen tragen Potenziale.</p> <p>Wechselwirkungen bestehen zwischen freier Landschaft und biologischer Vielfalt bzw. Tierwelt sowie den einzelnen Aspekten Tiere/Pflanzen und Boden/Wasser sowie eingeschränkt Tier/Pflanzen und Luft.</p>
<p>b1) Prognose bei Durchführung der Planung</p>	<p>Durch die geplanten Baumaßnahmen werden die Schutzgüter Boden, Wasser, und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Lebensräume von Tieren und Pflanzen werden verändert; dem Verlust von ackerbaulichen Freiflächen steht eine Strukturaneicherung durch die Folgenutzung Hausgärten entgegen. Weiterhin werden durch die Ausgleichsflächen weiträumige Naturschutzflächen geschaffen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Luft und Klima werden nicht angenommen, da keine besonderen Emissionen vorbereitet werden. Durch die Ausdehnung der Siedlungsfläche wird das Landschaftsbild erheblich verändert. Die biologische Vielfalt wird durch die Planung aufgrund der vorhandenen Flächennutzung voraussichtlich nicht negativ beeinflusst werden.</p> <p>Es wird ein ausgeglichener Umweltzustand (<i>in rein rechtlichem Sinne</i>) nach Durchführung der Planung erwartet; dies entspricht der vollen Kompensationsforderung des Ausgleichserlass. Durch die Planung fallen zunächst einmal die intensiven gärtnerischen Nutzungen mit ihren nicht quantifizierten Stoffeinträgen in Boden und Wasser weg. In den für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Bereichen kommt es zu einer Entwertung der Flächen für den Naturschutz durch Versiegelungen und intensive Grundstücksnutzungen und den Verlust an Freifläche selbst. Andererseits werden auch in den künftig bebauten Bereichen Strukturaneicherungen mit Wohlfahrtswirkungen für den Naturschutz vorgesehen (Einzelbäume, Hecken, Schutzstreifen...). Der grundsätzlichen Flächenentwertung durch Bebauung steht eine deutliche Aufwertung durch die Anlage von Maßnahmenflächen entgegen. Die Natur erhält hier Flächen dauerhaft für eine Eigenentwicklung aus der menschlichen Nutzung zurück. Einzelheiten ergeben sich aus den entsprechenden Abschnitten des GOP.</p>
<p>b2) Bei Nichtdurchführung der Planung</p>	<p>Eine Nichtdurchführung der Planung würde weiterhin Stoffeinträge in den Boden und das Grundwasser durch die intensive gärtnerische Nutzung bedeuten. Der Landschaftsraum würde frei von Bebauung bleiben und seine eingeschränkten Funktionen erfüllen. Der Rothebek käme durch die bestehende Verrohrung weiterhin eine eingeschränkte Funktion für den Naturschutz zu.</p>
<p>c) Geplante Maßnahmen</p>	<p>Die Bodenversiegelung wird auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt, Oberflächenwasser wird versickert und zurückgehalten. Ein Eingriff in höherwertige Strukturen wird weitestgehend vermieden. Durch das Baukonzept selbst werden notwendige Abstandsbereiche zu natürlichen Strukturen eingehalten. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht minimierbare Eingriffe werden durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen im südwestlichen Bereich des Plangebietes realisiert. Neben der umfangreichen Anlage einer Streuobstwiese werden Extensivgrünlandflächen festgesetzt, Bereiche zur Anlage von Amphibiengewässern sowie beidseitige Randstreifen zur Rothebek. Die Rothebek selbst wird auf eine Länge von rd. 110 m entrohrt und naturnah umgestaltet, weitere ca. 230 m Fließstrecke werden naturnah umgestaltet.</p>
<p>d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</p>	<p>Eine Bebauung anderer Siedlungserweiterungsflächen der Hansestadt Lübeck wäre alternativ möglich, diese Flächen liegen jedoch weitestgehend weiter außerhalb. Das Ziel, stadtnahes Wohnen anzubieten und die damit verbundene Mobilität auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu ermöglichen, kann bei den Alternativflächen schwerer realisiert werden. Insgesamt soll der Standort Lübeck gestärkt werden; Teile anderer Wohnbauflächen werden durch parallele Planungen entwickelt.</p>

Hinsichtlich der angewendeten technischen Verfahren weicht die klassische natur-
schutzfachliche Ausgleichsbilanzierung von den sonstigen Verfahren im Bereich
Umweltprüfung dadurch ab, dass die Prüfverfahren nicht technischer sondern na-
turwissenschaftlicher Art sind. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden
nach den Vorgaben des geltenden Erlasses vorgenommen und spiegeln den ak-
tuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Die vorhandenen Daten auch des
Landschaftsplanes wurden im Rahmen einer Begehung des Plangebietes durch
zwei Biologen dahingehend ergänzt, dass eine Einschätzung unter dem Aspekt der
Lebensraumqualität für Indikator-tiergruppen vorgenommen wurde. Schwierigkeiten
bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Eine Erfolgskontrol-
le der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten
Maßnahmen, entsprechend der vorgeschriebenen Bauabschnittsbildung, vorgese-
hen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

Zusammenfassung:

Durch das geplante Baugebiet wird der Siedlungskörper der Stadt Lübeck erweitert
und freie Landschaft verbraucht. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flä-
chen besitzen kaum eine Bedeutung für den Naturschutz, da sie intensiv erwerbs-
gärtnerisch genutzt sind. In den Randbereichen befinden sich ökologisch bedeut-
same Strukturen in Form von Kleingewässern, Knicks sowie der Rothebek. Zu diesen
Strukturen werden grundsätzlich Abstandsbereiche eingehalten, die deren Schutz
dienen. Auf den Ackerflächen werden erhebliche Eingriffe in Boden, Wasser und
Landschaftsbild vorbereitet. Diese negativen Veränderungen werden durch Maß-
nahmen zur Minimierung (geringe überbaubare Flächen, Begrenzung der Höhen-
entwicklung von Gebäuden, Straßenraumbegrünung, Begrenzung der Bauflä-
chenausdehnung) sowie zum Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen auf gesonderten
Flächen) entsprechend den gesetzlichen Vorgaben kompensiert. Der Ausgleich
wird dergestalt bemaßt, dass nach wissenschaftlichen Gesichtspunkten (zumindest
theoretisch) keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben; insofern wird das
Ziel einer Vollkompensation erreicht.

8. **Übersichtsplan**

M 1 : 5.000

Anlage

Lübeck, September 2005
Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.610. – Bereich Stadtplanung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag



Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel