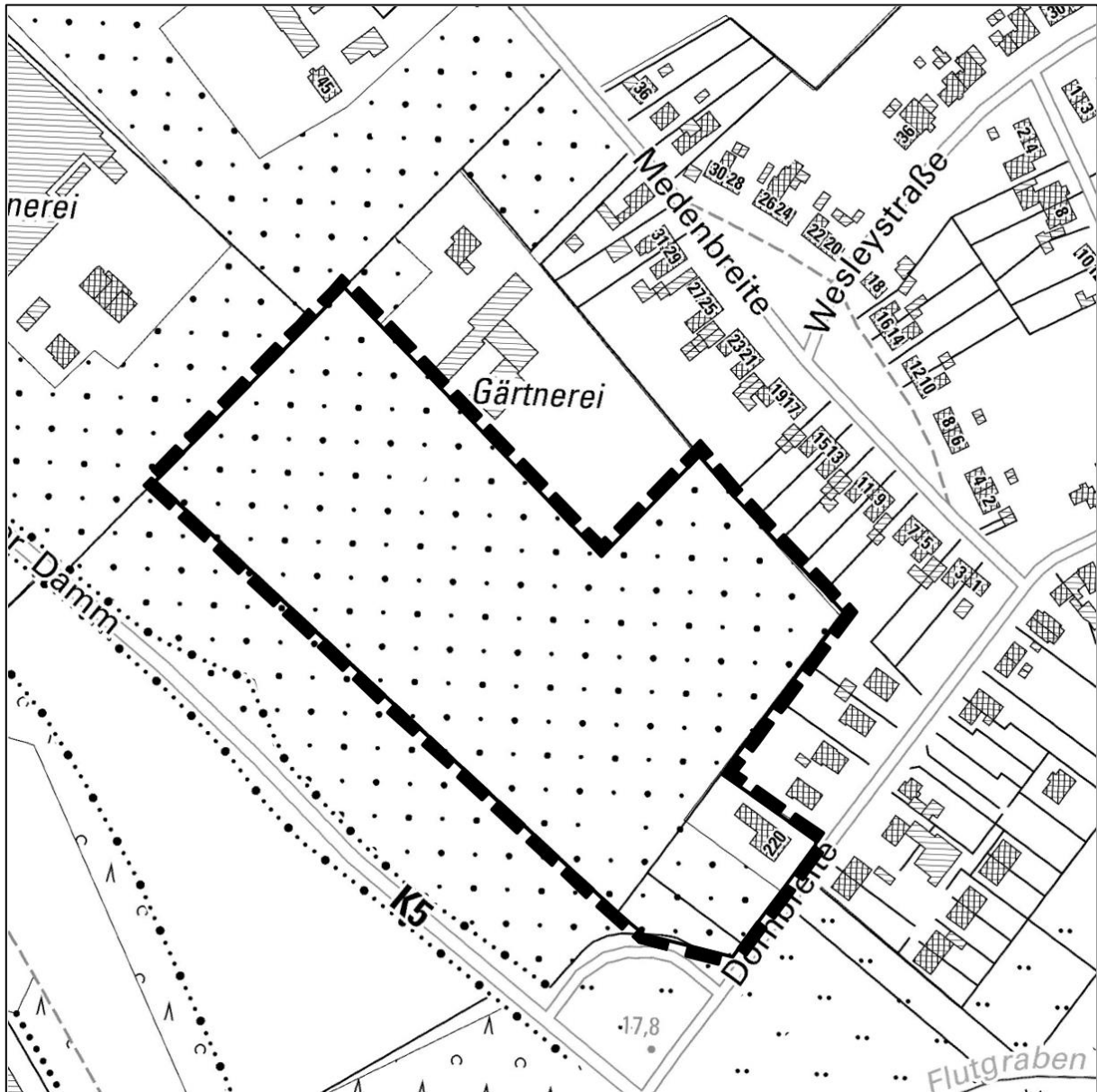


Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

zum

Bebauungsplan 23.19.00 - Dornbreite / Medenbreite -



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	1
2. Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .	2
4. Prüfung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten	4

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite – liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord des Stadtbezirks Groß Steinrade/Schönböcken und umfasst Flächen zwischen den Straßen Medenbreite, Dornbreite und Steinrader Damm. Die Größe des Plangebiets beträgt rund 3,9 ha.

Die Flächen des Plangebiets werden seit 1954 durch eine Gärtnerei genutzt, welche zukünftig ihren Betrieb auf reduzierter Fläche fortführen will. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher die Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets auf der beschriebenen ehemaligen Gärtnerei-Fläche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung für Einzelhäuser und Doppelhäuser geschaffen und damit ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Einfamilienhäusern in der Hansestadt Lübeck geleistet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die Flächen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegen. Damit ist eine Entwicklung als Wohnbaufläche nicht zulässig. Parallel erfolgt die 130. Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt, welcher Bestandteil der Begründung ist. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich) ermittelt und bewertet. Im Ergebnis sind die im Folgenden beschriebenen wesentlichen Auswirkungen zu erwarten:

Für die Schutzgüter Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit, Tiere sowie Kultur- und andere Sachgüter kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass für diese durch die Planänderung voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Belange des Schutzguts Klima/Luft werden berücksichtigt, indem im Plangebiet eine geringe bauliche Dichte und eine niedrige Gebäudehöhe festgesetzt werden. Des Weiteren werden Laubbäume auf Privatgrundstücken, auf Straßen und auf dem Spielplatz sowie eine extensive Dachbegrünung für Carports, Garagen und Nebenanlagen ab 3 m² Dachfläche festgesetzt. Ziel ist, die Kaltluftschneise, die der Frischluftzufuhr des Stadtteils St. Lorenz dient, mittels der beschriebenen Maßnahmen aufrecht zu erhalten.

Beeinträchtigungen durch die Planung liegen für die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund des gegenüber der derzeitigen gärtnerischen Nutzung im Plangebiet hohen Versiegelungsumfangs vor. Um diese Beeinträchtigungen auszugleichen, wird festgesetzt, dass untergeordnete Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung (s.o.) zu versehen sind. Des Weiteren soll am Rande des Plangebiets eine Grünachse in einer Größe von 2.200 m² neu hergestellt werden.

Das Schutzgut Pflanzen wird insofern beeinträchtigt, als dass eine vorhandene Waldfläche in einem Umfang von 1.575 m² gerodet wird und der restliche Baumbestand den Waldstatus verliert. Zur Kompensation sind außerhalb des Plangebiets eine Fläche von 4.082 m² als Erstaufforstung herzustellen und der restliche Gehölzbestand zur Erhaltung als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsbedarfs ist die Herstellung von 8.700 m² Extensivgrünland in Niendorf-Moorgarten vorgesehen.

Im Hinblick auf die Einbindung des neuen Wohngebiets in die Landschaft ist die Erhaltung der flankierenden und kulissenbildenden Vegetationsstrukturen - der Knick, die Einzelgehölze am Nord-West-Rand sowie die verbleibende Fläche mit Gehölzbestand an der Dornbreite - als deutlich eingriffsminimierend zu betrachten. Von den umgebenden Straßen aus wird das neue Wohngebiet durch die sichtverschattende Wirkung der vorhandenen Gehölze nur von Nordwesten vom Steinrader Damm aus einsehbar sein.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden werden die Einwendungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und deren Berücksichtigung zusammengefasst wiedergegeben.

▪ Bepflanzungen

Für ein Grundstück wurde darum gebeten, eine „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zu entfernen. Anstelle dieser Festsetzung wurde zur Eingrünung des Grundstückes eine frei wachsende Feldhecke vorgesehen.

Es wurde angeregt, eine Bepflanzung aus heimischen bzw. standortheimischen Gehölzen vorzusehen. In den textlichen Festsetzungen wurde dieser Anregung mit der Formulierung „standortgerechte und heimische Laubbäume“ entsprochen.

Es wurde außerdem die Erhöhung der Anzahl an Straßenbäumen und deren zeichnerische Festsetzung angeregt. Die Anzahl der Bäume wurde erhöht, jedoch nicht in die Planzeichnung übernommen. Die Standorte der Bäume werden in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Behörden bei der Erschließungsplanung vereinbart.

Außerdem wurde eine Festsetzung zur Pflanzung mindestens eines Baumes je Privatgrundstück und eine Heckenhöhenbeschränkung auf 1,50 m angeregt; dies wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Überdies wurde um Streichung der Kornelkirsche aus der Pflanzauswahlliste gebeten, welche daraufhin aus der Pflanzauswahlliste entfernt wurde.

▪ Waldumwandlung

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Gehölzbestand im südlichen Teil des Plangebiets als Wald eingestuft wird. Bei Inanspruchnahme von Waldflächen ist ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen und es wird eine Ersatzaufforstung notwendig. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt und ein Waldumwandlungsverfahren wurde durchgeführt. Zudem wurden die erforderlichen Flächen für Ersatzaufforstungen ermittelt und im Bebauungsplan zugeordnet.

▪ Klima- und Artenschutz

Es wurde empfohlen, Solaranlagen auch auf Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Gartenhäuser zuzulassen, woraufhin die Formulierung in den textlichen Festsetzungen ergänzt wurde.

Des Weiteren wurden die Hinweise zu den Baufeldfreimachungs-, Fäll- und Bauarbeitsfristen ergänzt. Außerdem wurde empfohlen, die Beseitigung des Gewässers zum Schutz von Amphibien im Zeitraum von September bis Oktober vorzunehmen.

- Entwässerung

Es wurde um Prüfung und Ergänzung des Entwässerungskonzepts gebeten. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke über private Regenspeicherschächte in ein Regenrückhaltebecken abgegeben wird. Die Verkehrsflächen werden direkt an das Regenrückhaltebecken bzw. an den vom Regenrückhaltebecken abfließenden Kanal angeschlossen.

- Belange der Entsorgungsbetriebe

Seitens der Entsorgungsbetriebe wurden Angaben zu benötigten Flächen für Leitungsrechte sowie zu Ausbaustandards für das Regenrückhaltebecken gemacht. Dies wurde in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

- Straßen und Verkehrseinrichtungen

Es wurde um die Änderung der Begrifflichkeit „Verkehrsberuhigter Bereich“ gebeten. Der Begriff wurde in der Planzeichenerklärung in „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ umbenannt.

- Lichtimmissionen

Es wurde um Prüfung gebeten, ob durch die benachbarten Gewächshäuser mit Lichtimmissionen zu rechnen sei. Eine Befragung des Gärtnereibetreibers ergab, dass die Gewächshäuser nicht beleuchtet werden, also mit keinen Lichtimmissionen im Plangebiet zu rechnen sei.

Es wurde zudem angeregt, eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung festzusetzen. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bereich wurde darauf verzichtet, da bereits standardmäßig bei Errichtung neuer Straßenlampen LED-Leuchtmittel mit neutralem Licht eingesetzt werden, die Insekten, Vögel und Fledermäuse geringer beeinträchtigen als bisherige Leuchtmittel.

- Archäologische Funde

Da das bisher unbebaute Gebiet archäologische Verdachtsfläche ist, war ein Hinweis zu archäologischen Funden in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufzunehmen.

- Telekommunikationsinfrastruktur

Aufgrund einer durch das Plangebiet verlaufenden Richtfunktrasse wurde eine Höhenbeschränkung für Gebäude gefordert. Die durch die Festsetzungen zulässigen Gebäude bleiben unterhalb dieser Höhe, daher wurde in die textlichen Festsetzungen lediglich ein Hinweis für Baukräne aufgenommen.

Weiterhin wurde darum gebeten, Leerrohre für die Glasfaserinfrastruktur vorzusehen. Dies wurde unter Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

- Mittelbare Kosten

Es wurde um eine ausführlichere Aufschlüsselung der mittelbaren Kosten gebeten. Da nicht abschließend alle zu erwartenden Kosten zu ermitteln sind, wurde in der Begründung dargelegt, dass in verschiedenen Bereichen künftig Kosten anfallen können.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden folgende Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Straßenseitige Zäune

Es wurde angeregt, zusätzliche Zäune vor der Hecke, also straßenseitig, zuzulassen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da der öffentliche Raum im Quartier nicht durch unterschiedliche Zäune geprägt sein soll. Wer aus Sicherheitsbedenken zusätzlich zur Hecke einen Zaun errichten möchte, kann diesen grundstücksseitig anordnen.

4. Prüfung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Fläche wurde bereits im Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030 als Wohnbaufläche aufgeführt. Durch die Teilaufgabe der gartenbaulichen Flächen hat sich die Möglichkeit ergeben, die planerisch gewünschte Entwicklung anzuschieben. Das Plangebiet ist damit ohne Standortalternativen.

Außerdem wurde die Festsetzung weiterer Wohnformen geprüft, jedoch eignet sich die Fläche aufgrund der Prägung der umgebenden Siedlungsstrukturen insbesondere für den Einfamilienhausbau, sodass das Plangebiet ausschließlich für dieses Nachfragesegment vorgehalten wird.

Weiterhin wurden verschiedene Optionen der Oberflächenentwässerung geprüft. Eine Variante bestand darin, dass Oberflächenwasser in eine naturnahe Retentionsmulde in der benachbarten Ausgleichsfläche am Steinrader Damm zu leiten, was unter Berücksichtigung der Topographie verworfen werden musste. Eine weitere Option bestand in der Anlage einer Retentionsmulde in der südlich der Dornbreite gelegenen Ausgleichsfläche. Diese wird jedoch als ökologisch wertvoll eingestuft, sodass die Anlage einer großflächigen Mulde einen nicht zu vertretenden Eingriff bedeutet hätte. Eine dritte Prüfoption für eine naturnahe Oberflächenentwässerung war der Bau einer großflächigen Retentionsmulde in der Flutgrabenniederung südlich der Dornbreite. Diese Alternative wurde allerdings verworfen, da keine Möglichkeit zum Flächenerwerb bestand. Insofern wird die Oberflächenentwässerung direkt im Plangebiet über ein konventionelles Regenrückhaltebecken sowie über private Regenrückhalteschächte erfolgen.

Lübeck, den 20.07.2018
Fachbereich 5, Planen und Bauen
Bereich 5.610, Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit
claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg