

# BEGRÜNDUNG

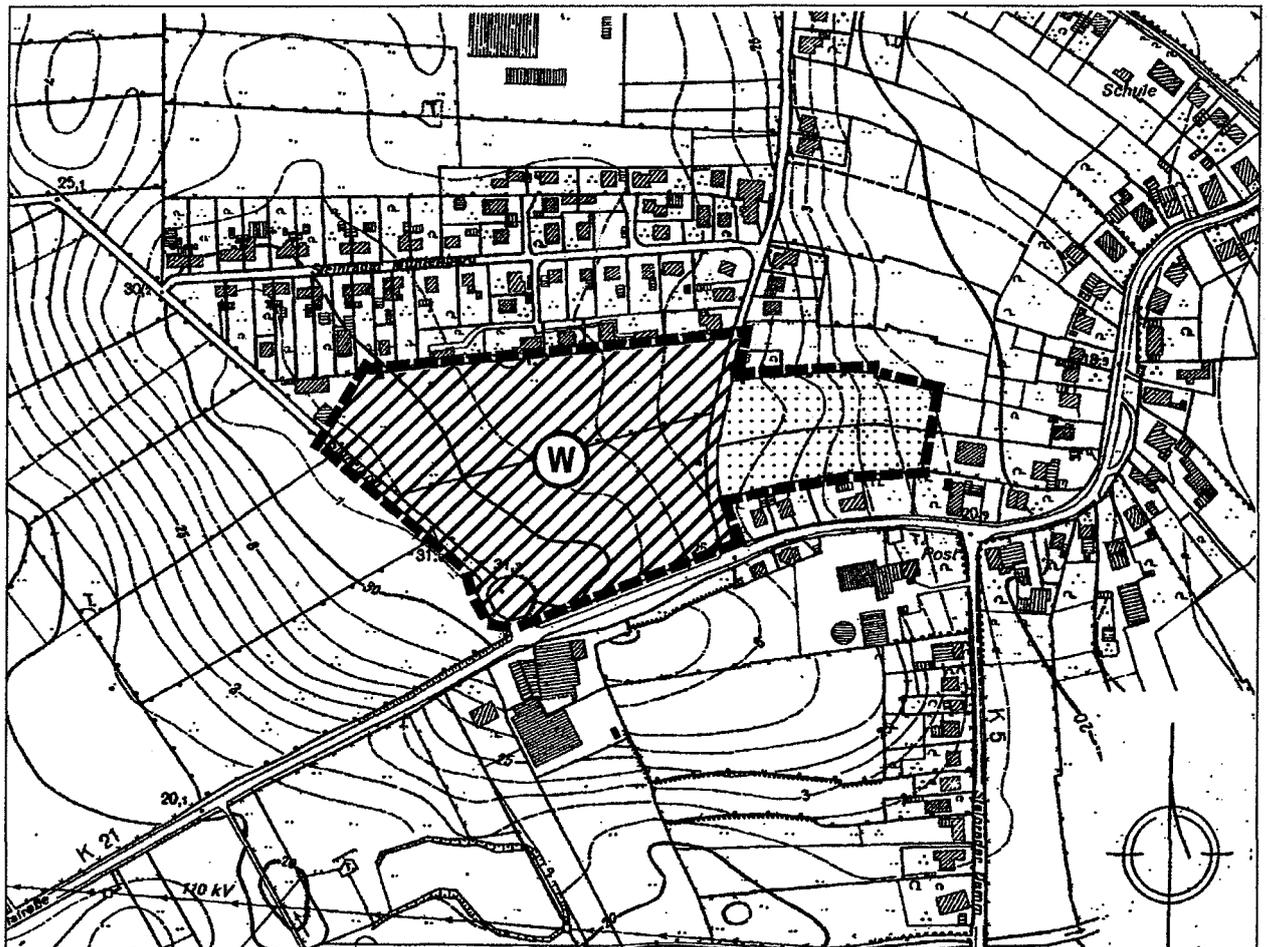
(§ 9 ( 8 ) BauGB)

Zum Bebauungsplan 23.23.00 – Groß Steinrade / Drögeneck-Suterland -

Fassung vom 27.12.2002

## Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 5 000



## **1. Städtebauliche Vergleichswerte**

### **1.1 Flächenwerte**

Bebauungsplangebiet	4,90 ha
Allgemeine Wohngebiete	2,65 ha
Grünflächen	1,80 ha
Verkehrsflächen	0,45 ha

### **1.2 Wohneinheiten**

#### **1.2.1 Neuplanung**

maximal 46 WE Einzelhäuser

#### **1.2.2 Einwohnerzahl (geplant)**

ca. 140 Einwohner

## **2. Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.23.00 – Drögeneck-Suterland liegt in Groß Steinrade und umfasst folgende Flurstücke: 158/1, 160/1, 160/2 (teilweise), 168/1, 168/2, 169/1, 170/1, 257/1, 257/4, 258/1, 258/4, 259.

## **3. Städtebauliche Ausgangssituation**

### **3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

Der Ort Groß Steinrade ist eine ehemals selbständige dörfliche Siedlung. Er entwickelte sich als Straßendorf beidseitig der Steinrader Hauptstraße bis hin zur Morier Straße. Der Ort ist von Hofanlagen geprägt worden. Mit dem Rückgang der Landwirtschaft als Haupterwerbsquelle haben sich die Nutzungen geändert. - Heute gibt es nur noch vereinzelte Hofanlagen entlang der Steinrader Hauptstraße, die im Haupt- oder Nebenerwerb von der Landwirtschaft leben.

Neue Baugebiete mit einer Anzahl reiner Wohngebäude bilden heute einen deutlichen baulichen Schwerpunkt westlich der historischen Ortslage, deutlich abgesetzt durch die „Außenbereichsflächen im Innenbereich“ westlich der Steinrader Hauptstraße. Dabei handelt es sich um die Wohngebiete im Bereich „Steinrader Mühlenberg“ und entlang des nördlichen Straßenabschnittes „Drögeneck“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.23.00 / Groß Steinrade / Drögeneck-Suterland grenzt unmittelbar im Süden des Gebietes Mühlenberg an.

### **3.2 Bisherige Festsetzungen**

Die neu zu bebauenden Flächen liegen im Randbereich Groß Steinrades. Es besteht kein Bebauungsplan.

## **4. Planungsgrundsätze**

### **4.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden als Einzelhäuser im Anschluss an die vorhandene Einfamilienhausbebauung am Steinrader Mühlenberg zu schaffen.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen und städtebaulichen Eigenarten vor Ort, der vorhandenen Topographie und der Landschaftsbezüge.
- Entwicklung eines eingegrünter Ortsabschlusses zur freien Landschaft nach Westen.
- Berücksichtigung der ortstypisch vorhandenen offenen und lockeren Einfamilienhausbebauung unter Vermeidung hoher Dichten und Riegelwirkungen
- Erhaltung des Straßendorfcharakters des historischen Ortes entlang der Steinrader Hauptstraße durch Eingrünung des Neubauquartiers nach Süden und Osten.

Der Bebauungsplan 23.23.00 stellt eine Erweiterung der vorhandenen jüngeren Wohngebiete im Westen der historischen Ortslage dar.

Die Einfamilienhausbebauung nimmt Bezug auf die vorhandene Siedlungsstruktur. Das Ziel - die Erhaltung des Straßendorfcharakters - wird durch eine deutliche siedlungs- und ortsplannerische Absetzung der Neubebauung von der Altbebauung entlang der Steinrader Hauptstraße, erreicht. - Die Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Grünzuges im Süden und Osten des Baugebietes (parallel zur Steinrader Hauptstraße/Drögeneck) und die Festsetzung landwirtschaftlicher Nutzung östlich der Straße Drögeneck, setzt dieses ortsplannerische Ziel bauplanungsrechtlich um. Somit wird für den von Westen kommenden Besucher Groß Steinrades das neue Baugebiet aufgrund der Bepflanzung der Böschung zur Steinrader Hauptstraße und zur Einmündung der Straße Drögeneck, nicht wahrnehmbar sein, und damit bleibt die jetzige Ortseingangssituation erhalten. - Die Belassung eines Grün- und Gehölzstreifens südlich und östlich des Wohngebietes "Drögeneck – Suterland" erhält dem „grünen Innenraum“ zwischen der Bebauung Drögeneck und Steinrader Hauptstraße (Wiesen- und Weidenflächen) eine – wenn auch schmale – Verbindung an die westlich angrenzende Feldmark.

### **4.2 Entwicklung aus anderen Planungen**

Der bestehende Flächennutzungsplan, gültig in der Fassung der 21. Änderung vom 24.04.2002 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Nutzfläche auf. Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde deshalb die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes bearbeitet, um die planerischen Voraussetzungen für die gewünschte neue Nutzung zu schaffen.

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck weist die Fläche bereits als potentielle Wohnbaufläche aus, so dass die Änderung des

Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan der Darstellung des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes folgt.

Die „Fortschreibung des Wohnbaulandkonzeptes 2010“ der Hansestadt Lübeck weist die Fläche westlich des Drögenecks als potentielle Wohnbaulandfläche aus.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche wird um die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens ergänzt. Es sollen max. 46 Wohngebäude als freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Die Ausweisung des Neubaugebietes als Allgemeines Wohngebiet soll die Nachfrage nach Einfamilienhäusern befriedigen. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten soll den Charakter des Quartiers bewahren.

Die Beschränkung auf je zwei Wohnungen je Gebäude soll diese Intention unterstützen, um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auf ausreichend großen Grundstücken zu sichern und die Belastung durch ein sonst höheres Verkehrsaufkommen, zu beschränken. In der Regel sind hier nur Einfamilienhäuser mit einer abgeschlossenen Wohnung zu erwarten.

Für ein angemessenes Wohnen im ländlichen Raum sollen die Grundstücke eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Zur Vermeidung einer Verbauung der Gärten und zur Minimierung der Bodenversiegelung werden Umfang und Anordnung von Nebenanlagen geregelt.

Der architektonische und städtebauliche Charakter der Neubebauung soll die Eigenart der vorhandenen Einfamilienhausbebauung aufnehmen und ortsverträglich weiterentwickeln und zur Landschaft hin abrunden.

Im Osten des Geltungsbereiches bleibt die bestehende Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche weiterhin erhalten. Diese landwirtschaftliche Nutzfläche erhält - zwischen den Neubauwohngebieten entlang des Drögenecks und dem historischen Straßendorf entlang der Steinrader Hauptstraße - als „Puffer“ die historisch gewachsene Siedlungszäsur.

### **5.2 Erschließung**

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt von der Straße Drögeneck über eine ringförmige Erschließung.

Die innere Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a StVO) festgesetzt. Über die Verkehrsflächen wird nur Ziel- und Quellverkehr aufgenommen, da nur eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz besteht.

Die Baumreihe im Außenradius der Verkehrsflächen stützt das gestalterische Konzept, engt die Straße optisch ein und begrünt den öffentlichen Raum.

Größere Unterbrechungen der Baumreihe signalisieren die Grundstückszufahrten, während zwischen den enger zusammenstehenden Bäumen die öffentlichen Parkplätze angelegt werden sollen.

Parallel zu einem in der Mitte des Baugebietes liegenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden Knicks, wird ein privater Fußweg angelegt, der einen zentral im Baugebiet liegenden Spielplatz erschließt und zugleich zur Pflege und

Unterhaltung von Knick und Spielplatz dient. Eine weitere Fußwegverbindung parallel zum Knick, auch durch die Allgemeinheit nutzbar, verbindet dieser die neue Planstraße mit der Straße Suterland.

Eine ÖPNV-Erschließung ist durch die derzeitige Linie 7 an der Steinrader Hauptstraße durch die Haltestelle „Drögeneck“ in einem 400 m-Radius gegeben. Dies entspricht den Standards des Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

### **5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen**

Die für das Baugebiet notwendigen öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der Verkehrsfläche untergebracht. Die Stellplätze und Garagen sind jeweils den Baugrundstücken zugeordnet. Ihr Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

### **5.4 Soziale Infrastruktur**

Die schulische und Kindergartenversorgung ist im Ort gesichert. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind in Fahrrad- oder ÖPNV-Entfernung zu erreichen.

### **5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Die Entwässerung sowie die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Leitungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Telefon sind im benachbarten Siedlungszusammenhang bereits vorhanden und werden im Zuge des weiteren Straßenbaus verlegt. In den kommenden Jahren wird im gesamten Bereich die Entwässerung erneuert. Bis zum Anschluss des Baugebietes an die dann ebenfalls erneuerte Regenentwässerung wird in der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Regenrückhaltebecken angelegt und unterhalten.

Die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h wird bereitgestellt.

Die Wärmeversorgung soll über Einzelfeuerungsanlagen erfolgen.

Die nächstgelegenen Wertstoffsammelcontainer befinden sich in der Steinrader Hauptstraße und damit in fußläufiger Entfernung für die Wohnbevölkerung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

### **5.6 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung**

Eingriffe in die Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Baugesetzbuch durch Ausgleichsflächen auszugleichen.

Der Bebauungsplan 23.23.00 wandelt bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Bauland um. Über die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu entscheiden.

Der parallel zum Bebauungsplan entwickelte Grünordnungsplan (GOP) hat diese Sachlage berücksichtigt und die erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Detail festgelegt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Teilbereich 2 auf einer landwirtschaftlich genutzten Parzelle nordwestlich der Ortslage Groß Steinrade nachgewiesen. Der GOP ist als Kurzfassung Anlage dieser Begründung.

Das Baugebiet grenzt im Westen an die freie Landschaft Richtung Badendorf. Ein vorhandener Knick bleibt erhalten und muß entsprechend den Festsetzungen gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Er grünt das Baugebiet ein. In südlicher Richtung wird zur Steinrader Hauptstraße ein vorhandener

Erdwall bepflanzt. Teil dieser Erhebung ist in der südwestlichen Ecke ein Plateau auf dem ehemals eine Mühle stand. Ein parallel zur Straße „Drögeneck“, im südöstlichen Teil des Baugebietes verlaufender bepflanzter Wall, dient zur Eingrünung und Abschirmung des Baugebietes nach Süden und Osten. - Sämtliche Knickanlagen sind als solche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Sträucher und Bäume sind zu ersetzen.  
Im Plangebiet entsteht in privater Trägerschaft ein Kinderspielplatz.

## **5.8 Umweltschutz**

### **5.8.1 Verkehrslärm**

Der geplante Neubau der Kreisstraße 13 (K 13) im Westen der Wohnbauflächen bedeutet eine zusätzliche Lärmquelle. Im Zuge eines Lärmschutzgutachtens sind die Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet geprüft worden. Die zulässigen Höchstwerte für Allgemeine Wohngebiete werden nicht erreicht. Das Lärmschutzgutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

### **5.8.2 Gestaltungsvorschriften**

Ziel der Gestaltungsvorschriften ist die Unterstützung des Erscheinungsbildes der vorhandenen Siedlungsstruktur, bzw. die Verhinderung störender Einflüsse. Zur Erreichung des Ziels werden gestalterische Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO Schl.-Holst. getroffen.

Zur Identitätsbildung, zur Wahrung und Fortführung der städtebaulichen Ordnung und der materialmäßigen Einheit im baulichen Bestand des Planungsgebietes, werden pfannengedeckte Dächer in roter bis rotbrauner Farbe festgesetzt. Die Fassaden sollen aus hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk hergestellt werden. Ein Anteil von bis zu 20 % Holz an der Fassade ist zulässig. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung dienen der Durchgrünung des Wohngebietes und dem Mikroklima. Den gleichen Zweck verfolgen auch die Anpflanzbindungen auf den Grundstücken.

Hecken sind im städtebaulichen und landschaftlichen Umfeld als Einfriedung ortstypisch und fassen die Vielfalt üblicher Außenanlagengestaltung zu einer harmonischen Gesamterscheinung zusammen. Deshalb sind die Grundstücke entlang der Planstraße bis auf erschließungsnotwendige Zugänge und Zufahrten durch Hecken einzufrieden.

Um den Anteil versiegelter Flächen klein zu halten, sollen insbesondere private Wege und Zufahrten in möglichst geringer Breite und wasserdurchlässigem Material (großfugiges Pflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke oder Schotterrasen) hergestellt werden.

Eine Einschränkung der Trauf- und Firsthöhen erfolgt im WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup>, um eine Abstufung zum Ortsrand zu erreichen.

## **6. Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten sowie die Kosten der Erschließung werden komplett von einem privaten Investor übernommen.

Lübeck, den 27.12.2002  
Bereich Stadtentwicklung  
Schr/



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung

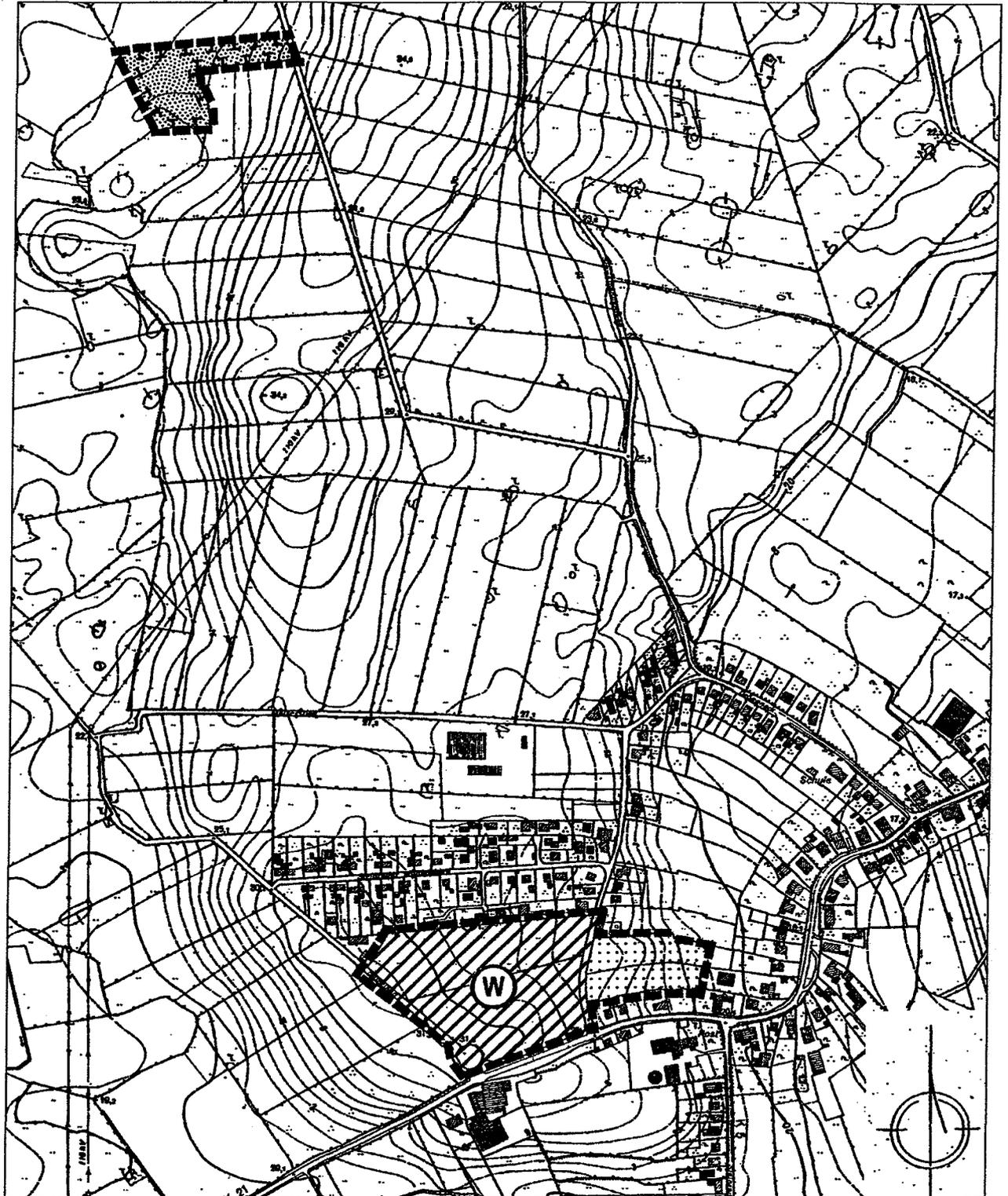
Im Auftrag

  
Born's  
Senatorin

Im Auftrag

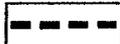
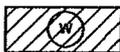
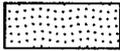
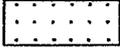
  
Bruckner

## 7. Übersichtsplan



ca. M. 1 : 10.000

Zeichenerklärung

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
|  | Grenze des Geltungsbereiches   |
|  | Allgemeines Wohngebiet         |
|  | Grünflächen                    |
|  | Landwirtschaftliche Nutzfläche |

## Anlage

### **Kurzfassung Grünordnungsplan (GOP)**

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Landschaftsbild: Das bestehende Landschaftsbild im Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit begleitenden Knicks geprägt. Das Gelände fällt von Westen nach Osten von 31 m üNN bis auf 24 m üNN ab.

Boden-/Wasserhaushalt: Im Plangebiet schließt sich an eine ca. 30 cm dicke Mutterbodenschicht eine ca. 1 m dicke Lehmschicht an. Damit ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers praktisch auszuschließen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind bislang vollständig unversiegelt. Ökologisch wertvolle Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die betroffenen Flächen sind im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser von allgemeiner Bedeutung

Vegetation und Lebensräume: In den Randbereichen der intensiv als Grünland und Acker genutzten landwirtschaftlichen Flächen findet sich nitrophile krautige Vegetation. Die vorhandenen Knicks sind von unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit und bieten u.a. Vögeln und Kleinsäugetern einen geeigneten Lebensraum. Sie unterliegen dem Schutz gem. § 15 b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Geschützte Biotope gem. § 15 a LNatSchG sind nicht vorhanden.

#### **Ziele und Maßnahmen der Grünordnung**

- weitgehender Erhalt und Sanierung der vorhandenen Knicks
- Eingrünung des Plangebietes mit Baum- u. Strauchpflanzungen
- Begrünung von Fassaden
- Belebung des Landschaftsbildes
- Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Externer Flächenausgleich (Teilbereich II) durch Aufgabe der Ackernutzung und Umwandlung in eine Sukzessionsfläche mit Knick

#### *Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft*

Boden-/Wasserhaushalt: Verlust und Zerstörung der oberen Bodenschichten durch Versiegelung, Verminderung der Grundwasserneubildung.

Vegetation und Lebensräume: Knickbeseitigung auf 23 m Länge, Wertminderung des mittleren Knicks durch heranrückende Bebauung, Verlust von Grünlandvegetation und Schädigung von bodenbewohnenden Organismen.

Landschaftsbild: Überformung des Landschaftsbildes durch Bebauung, Knickdurchbrüche

### **Eingriffs- /Ausgleichsbilanz (gem. „Runderlass“)**

Die Neuversiegelung beträgt 12.588 m<sup>2</sup>. Für diese Versiegelung wurde gem. „Runderlass“ unter Berücksichtigung eines Zuschlages für Eingriffe in das Schutzgut Wasser und den temporären Eingriff durch ein provisorisches RRB sowie unter 50%iger Anrechnung naturnaher Gehölzpflanzungen im Plangebiet Teil I eine Ausgleichsfläche von rund 6.000 m<sup>2</sup> ermittelt.

Hierfür wird eine Ackerfläche aus der Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen (Teilbereich II).

Für die Beeinträchtigungen von Knicks wurde ein Ausgleichsbedarf von 146 m Länge ermittelt.

Dieser Ausgleich wird mit der Anlage eines 200 m langen Knicks im Norden der künftigen Ausgleichsfläche angelegt.

Zur Eingrünung des Wohngebietes werden ca. 35 Straßenbäume gepflanzt sowie zwei Grünflächen auf 5.354 m<sup>2</sup> mit einheimischen Gehölzen bepflanzt. Darüber hinaus ist die Festsetzung der Pflanzung von Laubgehölzen sowie die Fassadenbegrünung auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Mit den umfangreichen Pflanzmaßnahmen können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeglichen werden.

Lübeck, den 27.12.2002  
Bereich Stadtentwicklung  
Schr/