BEGRÜNDUNG

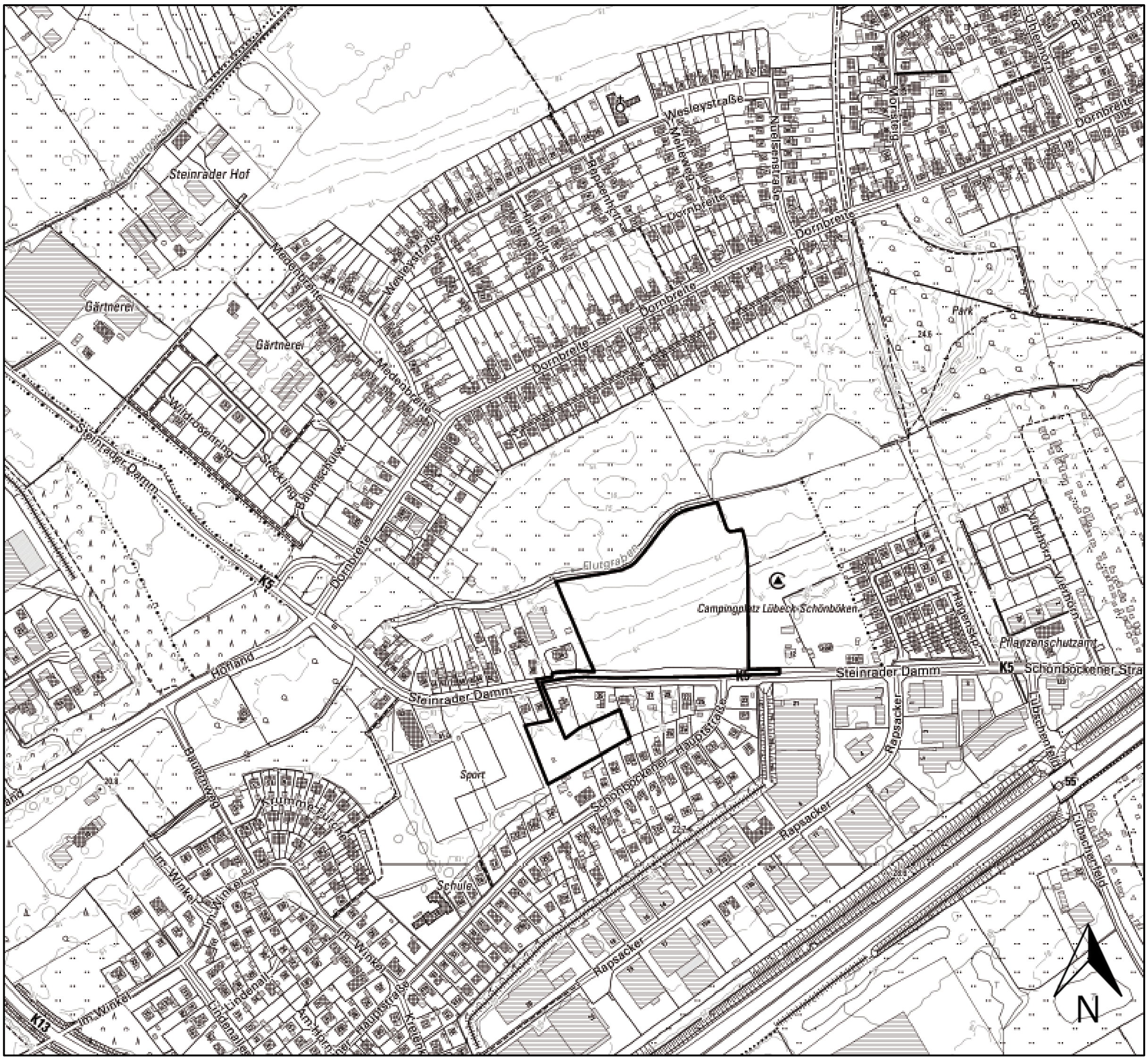
zum

Bebauungsplan 23.27.00
- Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße -

:

Ausfertigung

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro claussen-seggelke stadtplaner



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 5

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 5

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung 5

2. Ausgangssituation 7

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung 7

2.2 Natur und Umwelt 8

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien 10

2.4 Eigentumsverhältnisse 12

2.5 Denkmalschutz und Archäologie 12

2.6 Bisheriges Planungsrecht 12

3. Übergeordnete Vorschriften und Planungen 12

3.1 Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a BauGB 12

3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung 14

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 15

3.4 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020 15

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck 15

3.6 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020 16

3.7 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck 16

3.8 Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Konzept zur Anpassung an den Klimawandel“ 16

3.9 Lärmaktionsplan 16

4. Ziele und Zwecke der Planung 17

4.1 Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen 17

4.2 Grünordnerisches Konzept 18

5. Inhalt der Planung 20

5.1 Flächenbilanz 20

5.2 Zukünftige Entwicklung und Nutzung 20

5.2.1 Art der baulichen Nutzung 20

5.2.2 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen 21

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung 21

5.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 23

5.2.5 Stellplätze, Carports Garagen und Nebenanlage 23

5.2.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen 24

5.2.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen 24

5.3 Erschließung 24

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen 24

5.3.2 Innere Erschließung 24

5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) 25

5.3.4 Stellplätze und Fahrradstellplätze 25

5.3.5 Öffentliche Besucher:innenparkplätze 25
5.3.6 Carsharing und E-Mobilität 26
5.3.7 Wegebeziehungen für Fußgänger:innen und Radfahrende (Geh- und Radwege) 26
5.3.8 Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen 26
5.3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 26
5.4 Ver- und Entsorgung 26
5.4.1 Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation 26
5.4.2 Schmutzwasserentsorgung 26
5.4.3 Niederschlagswasser 27
5.4.4 Löschwasserversorgung 30
5.4.5 Abfallentsorgung 30
5.5 Lärmschutz 30
5.5.1 Gewerbelärm 30
5.5.2 Verkehrslärm 31
5.5.3 Sportlärm 32
5.5.4 Ruhige Gebiete 33
5.6 Grün, Natur und Landschaft 33
5.6.1 Private Grünflächen 33
5.6.2 Öffentliche Grünflächen 34
5.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 36
5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 37
5.8 Werbeanlagen 38
5.9 Hinweise 39

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung 39
6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung 39
6.2 Wohnfolgebedarfe 39
6.2.1 Soziale Infrastruktur 39
6.3 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen 40
6.4 Verkehrliche Auswirkungen 40
6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur 40
6.6 Auswirkungen auf die Umwelt 40
6.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft 40
6.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote 40
6.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen 41
6.6.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes 43
6.6.5 Sonstige Umweltauswirkungen 43
6.7 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen 43

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes 43

8. Finanzielle Auswirkungen 44

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 44

9.1 Verfahrensübersicht 44
9.2 Rechtsgrundlagen 46
9.3 Fachgutachten 47

Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf, Stand 05/2022 (unmaßstäblich verkleinert)

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße – liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Ortsteil Schönböcken, zwischen dem Steinrader Damm und dem Flutgraben, westlich des dortigen Campingplatzes sowie östlich des Grundstückes Steinrader Damm Nr. 36 und zwischen dem Steinrader Damm und der Schönböckener Hauptstraße, östlich des dortigen Sportplatzes.

Es umfasst die Grundstücke Steinrader Damm 14 bis 34, die angrenzende Straßenverkehrsfläche des Steinrader Damms und die Grundstücksbereiche in zweiter Reihe der Schönböckener Hauptstraße 6d und 8 sowie das Flurstück 399 aus Flur 1 der Gemarkung Schönböcken.

Begrenzt wird das ca. 4 ha große Plangebiet wie folgt:

für den nördlichen Bereich:

- im Norden durch den Flutgraben,
- im Osten durch den Campingplatz Lübeck-Schönböcken am Steinrader Damm 12
- im Westen durch das Grundstück Steinrader Damm 36
- im Süden durch die Hälfte des Steinrader Damms nördlich der Grundstücke des Steinrader Damms 23, 25, 27, 29, 31, 33a, 35 und 37

für den südlichen Bereich:

- im Norden durch die Grundstücke des Steinrader Damms 35, 37, 39 und 39a
- im Osten durch das Grundstück des Steinrader Damms 33a
- im Westen durch den Sportplatz des Fußball-Club-Dornbreite Lübeck v. 1958 e. V.
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksbereiche der Schönböckener Hauptstraße 6a und 8

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Flurstücke 401, 2/13, 2/36, 97/31, 399, 2/37 und 68/12 aus Flur 1 der Gemarkung Schönböcken in Lübeck St. Lorenz Nord.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Entwicklung eines neuen Wohngebiets, einer Kindertagesstätte und die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen.

Mit der Erschließung neuer Wohnbauflächen kann ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumversorgung in Lübeck geleistet werden. Im Plangebiet sollen Einzelhäuser, Reihenhäuser und eine Kindertagesstätte entstehen. Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hinterlandbebauung in der zweiten Reihe in Bereichen südlich des Steinrader Damms geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da das geplante Vorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nach § 35 BauGB (unbeplanter Außenbereich) nicht genehmigungsfähig ist.

Planungsrechtliches Verfahren:

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße – nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen (VO/2019/08377). Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll nicht durchgeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung eines Wohngebiets für freistehende Einzelhäuser und Reihenhäuser als maßvolle Ergänzung der benachbarten Bebauung östlich und westlich am Steinrader Damm.
- Anbindung über Fuß- und Radwege an die Siedlung Dornbreite und die Schönböckener Hauptstraße.
- Schaffung einer Wohnsiedlung mit direkter Anbindung an den Naherholungsraum des Flutgrabens.
- Schutz des Flutgrabens durch Verzicht auf eine direkte Einleitung von Regenwasser, stattdessen Rückhaltung des Regenwassers in einem separaten Regenrückhalteraum und auf den einzelnen Baugrundstücken.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (zweiter Förderweg).
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen verfolgt werden.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB werden erfüllt. Der Bebauungsplan verfügt über eine Grundfläche von weniger als 10.000 m², die durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden und arrondiert einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 10. September 2021 wurde der §13b BauGB bestätigt. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren muss erneut gefasst werden, damit der §13b BauGB zur Anwendung kommen kann. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen ist gemäß § 13b Satz 2 BauGB an die Bindung geknüpft, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2024 erfolgen muss.

Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Es besteht darüber hinaus keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind nicht erforderlich. Gemäß § 13b i. V. m. § 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 Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck stellt die Teile des Planbereiches als Fläche für die Landwirtschaft, Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping MC“, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist nicht in Gänze aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Es ist daher erforderlich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung für die betreffenden Teilbereiche anzupassen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Flächen nördlich des Steinrader Damms werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Am Nordrand schließt das Gebiet mit naturnahen Grünflächen und dem Flutgraben ab. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine Ausgleichsfläche im Rahmen der Genehmigung des benachbarten Campingplatzes, für die eine Dienstbarkeit für die Hansestadt Lübeck besteht, mit dem Entwicklungsziel „Sukzession“. Die Fläche verläuft entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs auf einem rund 6 m breiten Streifen innerhalb des Geltungsbereiches.

Nördlich des Steinrader Damms und parallel zur östlichen Gebietsgrenze (auf dem Grundstück des Campingplatzes und teilweise innerhalb des Geltungsbereiches) verläuft jeweils ein gesetzlich geschützter Knick nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG).

Der nördliche und südliche Bereich des Plangebiets wird durch die Straße Steinrader Damm getrennt. Südlich des Steinrader Damms schließt ein Siedlungsbereich aus Einzelhäusern an.

Das Plangebiet befindet sich in gut erreichbarer Lage, unweit der Ortschaften Krempelsdorf, Groß Steinrade und der Siedlung Dornbreite. Die Naturräume des Flutgrabentals zeichnen das Plangebiet sowie die nähere Umgebung als Wohn- und Erholungsstandort aus.

Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich die Grünlandflächen der Flutgrabenniederung. Zur Flutgrabenniederung gehören ein Herrenhaus und die Parkanlage Krempelsdorf, landwirtschaftliche Nutzflächen, Kleingärten und zahlreiche Seen und Teiche. Der Grünzug ist durch ein Wegenetz erschlossen und bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Das Plangebiet selbst ist durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Flächen südlich des Steinrader Damms sind durch Einzelhausstrukturen geprägt. Weiter östlich schließt sich ein Gewerbegebiet an. Die nördlichen Ränder des Steinrader Damms weisen gleichermaßen Einzelhausstrukturen auf, aber auch Sondernutzungen wie einen Campingplatz östlich des Plangebietes.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße Steinrader Damm. Über die Schönböckener Straße ist das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Lübecker Innenstadt ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Schönböckener Straße innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. In ca. 1,5 km Entfernung liegt der Autobahnanschluss der Bundesautobahn A1.

Die innere Erschließung des Gebiets nördlich des Steinrader Damms erfolgt über eine Schleifenstraße vom Steinrader Damm. Die Erschließung der Kindertagesstätte südlich des Steinrader Damms erfolgt über einen privaten Erschließungsweg vom Steinrader Damm aus. Die Wohnbauflächen südlich des Steinrader Damms werden über Pfeifenstiele von der Schönböckener Hauptstraße aus erschlossen.

ÖPNV-Anbindung

Innerhalb des an das Plangebiets, am Steinrader Damm, befindet sich die Bushaltestelle „Schönböckener Hauptstraße“. Die Bushaltestelle wird werkstägig im 15/15/30 Minuten-Takt von der Buslinie Nr. 2 (Ravensbusch und Sudetenstraße/Bornkamp) bedient. An Sonn- und Feiertagen befährt der Stadtverkehr diesen Streckenabschnitt in einem 60 Minuten-Takt. Die Linie 2 verbindet den Stadtteil St. Lorenz Nord mit der Lübecker Altstadt und dem Hauptbahnhof und führt bis nach St. Jürgen zum Bornkamp. In entgegengesetzter Richtung bindet die Linie 2 das Plangebiet an Stockelsdorf an

Mit der Buslinie kann die Lübecker Innenstadt in ca. 22 Minuten und der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von ca. 18 Minuten erreicht werden. Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

Fuß- und Radverkehr

Durch die Planung wird ein neuer Fußweg vom Steinrader Damm nach Norden in die neue Siedlung und in die angrenzenden Naturräume des Flutgrabentals vorgesehen. Entlang des Steinrader Damms sind ausreichend dimensionierte Fuß- und Radwege vorhanden. Der Weg an der östlichen Grenze ist als Fußweg - Radfahrende frei, geplant.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Im nördlichen Bereich des Plangebiets bildet sich eine Senke aus, in der sich bei extrem seltenen Niederschlagsereignissen mit 150 mm im gesamten Stadtgebiet Niederschlagswasser sammeln könnte (gemäß Hinweiskarte Starkregen, Stand Juni 2020).

Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist überwiegend durch Ackerflächen geprägt. Nördlich des Steinrader Damms und im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich gesetzlich geschützte Knicks nach § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 21 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG). Die Flächen südlich des Steinrader Damms bestehen überwiegend aus Rasenflächen mit vereinzelten Gehölzen.

Altlasten(verdacht)

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

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 14.01.2019, 19.05.2021 und 23.06.2021 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten.

Boden, Wasser

Nördlich des Plangebiets verläuft der Flutgraben. Der Flutgraben ist über den Landgraben mit der Trave verbunden. Der Flutgraben dient dem Abfluss von anfallendem Oberflächenwasser.

Für den nördlichen Bereich des Plangebiets liegen Baugrunderkundungen aus den Jahren 2018 und 2021 vor. Im Plangebiet sind oberflächig humose Mutterbodenschichten / Auffüllungen in Form von Sandgemischen mit unterschiedlichen organischen Anteilen vorhanden. Unterhalb der Deckschichten folgt eine Wechsellagerung von Sanden mit unterschiedlichen Mächtigkeiten und pleistozänem Geschiebemergel. Es handelt sich um Schluffe mit unterschiedlichen Sand- und Tonanteilen. In den bindigen Geschiebemergel sind örtlich geringmächtige Sandlagen zwischengeschaltet. Das Grundwasser steht wie die Wechsellagerung der verschiedenen Böden in unterschiedlichen Formen an. Es treten sowohl Stau- und Schichtenwasser als auch gespannte Grundwasserformen auf. Unabhängig vom Grundwasser muss je nach Niederschlagsintensität wegen der oberflächennahen, wassersperrenden, bindigen Bodenschichten mit örtlich und zeitlich begrenzten Stauwasserbildungen bis zur Oberkante des Geländes gerechnet werden. Eine ausschließliche Versickerung von Niederschlagswasser scheint bei den Bodenverhältnissen nicht möglich.

Natur- und Artenschutz

Bei Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten.

Der im Plangebiet vorhandene Knick nördlich des Steinrader Damms wird im Bebauungsplan gesichert. Es handelt sich hierbei um einen insgesamt 130 m langen Knick, wobei 80 m des Knicks innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Ein weiterer Knick verläuft nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Überwiegende Teile des Knicks befinden sich auf benachbarten Grundstücksflächen.

Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Nördlich angrenzend stellt der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck ein geplantes Landschaftsschutzgebiet dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die grundbuchliche Dienstbarkeit für den Ausgleich des Campingplatzes festgesetzt.

Kaltluftbahn

Im angrenzenden Niederungsbereich des Flutgrabentals verläuft eine „Übergeordnete Kaltluftleitbahn“. Um deren Funktion sichern zu können, müssen diese Flächen bis zur 15-m-Höhenlinie des Vorhabengebiets von Hochbauten freigehalten werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 1a Abs. 5 BauGB hingewiesen, wonach Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Die Maßnahme zur Sicherung der Kaltluftleitbahnfunktion ist darüber hinaus wesentlicher Bestandteil des 2021 von der Bürgerschaft beschlossenen „Klimaanpassungskonzeptes für die Hansestadt Lübeck“ (Maßnahme M 14). Die Niederung des Struckbaches soll zukünftig auch in seinem westlichen Abschnitt für die Naherholung der Anwohnenden erschlossen werden. Ein wesentliches Merkmal einer Erholungslandschaft ist ein attraktives Landschaftsbild für seine Nutzenden, das vor allem durch natürliche und naturnahe Landschaftselemente, wie offene Gewässer, Wiesen- und Weideflächen, Gehölze etc. geprägt wird.

Landschaftsbild / Erholung

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich naturschutzfachlich als hochwertig einzustufende Grünlandflächen der Flutgrabenniederung. Zur Flutgrabenniederung gehören ein Herrenhaus und die Parkanlage Krempelsdorf, landwirtschaftliche Nutzflächen, Kleingärten und zahlreiche Seen und Teiche. Der Grünzug ist durch ein Wegenetz erschlossen und bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Das Plangebiet selbst wird aufgrund der langjährigen intensiv landwirtschaftlichen Nutzung als Gebiet mit einer geringen Wertigkeit für die Erholung eingestuft.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist im südlichen Teil Belastungen aus Sportlärm und beidseits des Steinrader Damms Verkehrslärm ausgesetzt. Weiterhin sind potenzielle Geräuschimmissionen der südöstlich liegenden gewerblich festgesetzten Flächen zu beachten. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen aus Sportlärm ist der Sportplatz vom Fußball-Club-Dornbreite Lübeck v. 1958 e. V zu benennen. Als maßgebende Quellen für den Verkehrslärm wirkt die Straße Steinrader Damms auf das Plangebiet ein.

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 Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung *Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung*	- -	Die landwirtschaftlich wertvolle Fläche wird gänzlich überplant. Gemäß § 1a BauGB haben landwirtschaftliche Flächen einen besonderen Schutzanspruch.
Verkehrsvermeidende Lage *Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita,*	o	Eine Grundschule ist fußläufig vorhanden. Eine neue Kita wird aufgrund der Aufstellung des B-Planes umgesetzt. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich

Naherholung), desto besser die Standorteignung		Naherholungsflächen. Das nächstgelegene Versorgungszentrum liegt in rund 2,5 km Entfernung. Es besteht eine mittelmäßige Busanbindung.
Verkehrsreduzierende Lage *Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung*	**o**	Das Plangebiet liegt direkt an einer Bushaltestelle, der Bus fährt in der Woche in einem 15/15/30-Minuten-Takt und am Wochenende nur stündlich. Sowohl durch das Gebiet als auch in geringer Entfernung ist ein Radwegenetz geplant/vorhanden.
Gefährdung gegenüber Starkregen *Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung*	**-**	Die Versickerung von Niederschlagswasser kann nur in einem Teil des Gebietes gewährleistet werden. Zusätzlich wird ein naturnah gestalteter Regenrückhalteraum notwendig und Notwasserwege müssen festgesetzt werden.
Stadtklimatische Verhältnisse *Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung*	**-**	Der für das Plangebiet relevante Plan des „Klimaanpassungskonzepts für die Hansestadt Lübeck“ (September 2020) stellt einen nördlichen Teilbereich der Fläche als „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung dar.
Wärmeversorgungspotenziale *Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung*	**o**	Für den Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Gebäude sind mindestens in einem Effizienzhaus-55-Standard zu errichten. Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung die Gebäudetypen Einzelhäuser (Gründach/Satteldach) und Reihenhausgruppen im Konzept im Effizienzhaus-55-Standard mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen.
Besitzverhältnisse *Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung*	**- -**	Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Fazit: Der Standort Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße ist nach Klimaschutzkriterien als eher nicht geeignet einzustufen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen der Straße Steinrader Damm (Flurstück 2/13, 2/36, 2/37, 97/31) befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.5 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 4 Wochen vor Baubeginn zu informieren.

2.6 Bisheriges Planungsrecht

Baurecht besteht weder nach § 35 noch nach § 34 BauGB.

3. Übergeordnete Vorschriften und 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).

<u>Bodenschutzklausel (Abs. 2)</u>

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (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. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ist zu begründen.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird als erforderlich beurteilt, um der dringenden Nachfrage nach gartenbezogenen Wohnformen und der Eigentumsbildung nachzukommen.

Gemäß dem Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird in Lübeck auch für die nächsten Jahre ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren.

In Lübeck fehlt es an Flächen für gartenbezogene Wohnformen wie Reihen- und Stadthäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen durch eine Bebauung „in zweiter Reihe“ kann aktuell die benötigten Bauflächen nicht

hinreichend bedienen, da hierfür Bauleitplanverfahren erforderlich sind. Im Weiteren kann die Zweite-Reihe-Bebauung nur schwer bzw. nicht zeitlich gesteuert werden, da es sich um viele Einzeleigentümer handelt.

Dem Vorrang der baulichen Innenentwicklung wurde durch die jüngsten Bauleitplanungen bereits an mehreren Stellen entsprochen.

Das Plangebiet ist für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, da es über eine infrastrukturelle Ausstattung verfügt und den Siedlungsbereich sinnvoll arrondieren kann. Das im Plangebiet vorgesehene Spektrum an Wohnformen (49 Wohneinheiten (WE), 13 WE in Reihenhausgruppen und 36 WE im Einzelhausbau) kann zur Deckung des benötigten Wohnungsbedarfs bis 2040 beitragen. Insgesamt 30 % der geplanten Wohneinheiten (13 WE) werden als preisgedämpfte Mietreihenhäuser errichtet.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnhäusern auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden. Es handelt es sich um eine Fläche, die sich im Siedlungszusammenhang von Schönböcken befindet. Sowohl westlich, östlich (Siedlung Hagenskoppel) als auch südlich schließen sich Wohngebiete an. Die Bebauung fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein. Die Flächen parallel zum Flutgraben werden als Grünflächen gesichert. Durch die Errichtung von 30% preisgedämpften Mietreihenhäusern wird das Wohnangebot erweitert.

Die bisherige landwirtschaftliche Fläche hat sich in den letzten Jahren im Umfang reduziert, sodass diese nun in einer eher isolierten Lage, umgeben von Wohnnutzungen und der Campingplatznutzung gelegen ist.

Eingriffsklausel (Abs. 3)

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft. Auf einen Ausgleich des Eingriffs verzichtet die Hansestadt Lübeck. Der § 13 b BauGB soll angewendet werden. Mit der Planung werden ca. 3,2 ha Ackerland überplant und rund 1,4 ha offene Bodenfläche versiegelt. Durch die Maßnahmen zur Begrünung und der Beschränkung der neu zu versiegelnden Flächen werden die Eingriffe begrenzt.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Knicks parallel zum Steinrader Damm und an der östlichen Grundstücksgrenze werden gesichert. Der Bereich des Knickverlustes wird außerhalb des Grundstücks in Form einer Neuanlage erfolgen.

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.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Stellung der geplanten Gebäude werden Anlagen zur Nutzung solarer Energien gefördert.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzepts werden Vorgaben bestimmt, wie durch städtebauliche Verträge die Energieversorgung optimiert wird. Ziel ist es, die Energieverbräuche (Wärme und Strom) zu prognostizieren und in einem Variantenvergleich eine optimale ökologische und ökonomische Option zur Energieversorgung der Siedlung und ihrer Gebäude zu identifizieren. Aus diesem Energiekonzept gehen Empfehlungen zur Versorgung der Wohngebäude hervor. Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung, die Gebäudetypen Einzelhäuser (Gründach/Satteldach) und Reihenhausgruppen im Konzept im Effizienzhaus-55-Standard mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen. Über den städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass die geplanten Gebäude ausschließlich in einer Bauweise zu errichten sind, die mindestens dem Effizienzhaus-55-Standard (nach BEG) entspricht. Dieser Standard ist gegeben, wenn der Primärenergiebedarf 45 Prozent und der Transmissionswärmeverlust 30 Prozent unter dem eines GEG-Neubaus (Referenzgebäude nach GEG vom 08.08.2020) liegt. Aufgrund der derzeitigen geopolitischen Lage und der Entwicklung der Förderkulisse wird ein Effizienzhaus-40-Standard (nach BEG) empfohlen. Die Nutzung des solaren Potenzials wird als abhängig von den zukünftigen Hauseigentümer:innen gesehen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausrichtung der Gebäude reduzieren eine Aufheizung des Quartiers. Die Begrünungsfestsetzungen begünstigen diesen Effekt zusätzlich.

Mit der Beschränkung der Gebäudehöhe und der festgesetzten Bauweise in Form von freistehenden Einzelhäusern und Reihenhausgruppen mit Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl von 0,25/0,35 wird die Entstehung von Strömungshindernissen vermieden. Die Vorgaben zur GRZ stellen einen hohen Grün- und Freiflächenanteil sicher, der sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Darüber hinaus wird die 15 m-Höhenlinie von Bebauung freigehalten. Der Bereich unterhalb der 15 m-Linie wird naturnah und mit möglichst wenigen Eingriffen gestaltet, um den notwendigen Transport der Kaltluft nicht durch Strömungshindernisse zu minimieren.

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.

<u>Landesentwicklungsplan (Fortschreibung2021)</u>

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 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.

<u>Regionalplan II (2004)</u>

Der Regionalplan stellt Lübeck als Oberzentrum dar. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Entwicklung von Wohnbauflächen und einer Kindertagesstätte durch die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und

gärtnerisch genutzten Flächen als Arrondierung einer bestehenden Siedlung steht im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck stellt die Teile des Planbereichs als Fläche für die Landwirtschaft, Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping MC“, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist nicht in Gänze aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Es ist daher erforderlich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung für die betreffenden Teilbereiche anzupassen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3.4 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird Lübeck i 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. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gesehen, um junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau und einem Drittel auf den Bau von Einzelhäusern aus.

Das im Plangebiet vorgesehene Spektrum an Wohnformen (49 Wohneinheiten (WE), 13 WE in Reihenhausgruppen und 36 WE im Einzelhausbau) trägt zur Deckung des Wohnungsbedarfs bis 2040 bei. Insgesamt 30 % der geplanten Wohneinheiten (13 WE) werden als preisgedämpfte Mietreihenhäuser errichtet.

Bei dieser im Wohnungsmarktbericht aufgezeigten Potenzialfläche handelt es sich um eine Fläche am äußeren Siedlungsrand.

Die Flächen am Steinrader Damm werden im Wohnungsmarktbericht 2020 als „Projekte in Bearbeitung (B-Planverfahren)“ dargestellt. Die Schaffung von Planungsrecht bietet die Möglichkeit, Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage zeitnah bereit zu stellen.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum ist der CITTI-Park Herrenholz in rund 2,5 km Entfernung. Das Stadtteilzentrum „Östliche Ziegelstraße“ in St. Lorenz Nord befindet sich in rund 4 km Entfernung und ist mit dem Auto in 10 Minuten und mit dem Fahrrad in 13 Minuten zu erreichen. Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 4,5 km vom Plangebiet entfernt und ist mit dem Auto in 12 Minuten, mit dem Fahrrad in 15 Minuten und mit dem Bus in 22 Minuten zu erreichen.

3.6 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020

Der 2020 neu aufgestellte Landschaftsrahmenplan weist für den Planungsraum III, in Hauptkarte 1 Blatt 2 für die Flächen des Plangebiets keine Inhalte auf.

3.7 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck

Der am 04.03.2008 beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsfläche als Ackerfläche dar. Das Entwicklungskonzept stellt den nordwestlichen Teil des Plangebiets als „Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche (§14 Abs.1 Nr. 4c Bundesnaturschutzgesetz und den nördlichen Teil als „Fläche mit geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Stadtgebiets“ dar. Nördlich des Steinrader Damms und an der östlichen Plangebietsgrenze ist ein geschützter Knick nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) dargestellt. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine „Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“. Die Ausgleichsfläche hat als Entwicklungsziel „Sukzession“ und resultiert aus den Baumaßnahmen zum angrenzenden Campingplatz (Maßnahmenfläche M2). Die Flächen müssen nicht eingezäunt werden und sind in der vorhandenen Ausprägung beizubehalten und zu sichern. Für den nördlich angrenzend Landschaftsraum ist ein geplantes Landschaftsplanschutzgebiet dargestellt. Diese Flächen sind mit dem Grünzug Herrengarten mit Flutgraben im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008) zudem als Biotopverbundfläche dargestellt. Im Zuge der Anpassung an den Klimawandel erfüllen Gewässer mit ihren Niederungen eine wichtige Aufgabe im Biotopverbund als Ausbreitungsachsen für speziell an diese Standortbedingungen angepasste Pflanzen- und Tierarten. Um dieser Funktion gerecht zu werden, ist der nicht mit Gehölz bestandene Bereich parallel zum Flutgraben in seinem jetzigen naturnahen Zustand zu erhalten und als artenreiche zweischürige Wiese zu pflegen.

3.8 Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Konzept zur Anpassung an den Klimawandel“

Der für das Plangebiet relevante Plan des „Klimaanpassungskonzepts für die Hansestadt Lübeck“ (September 2020) stellt den nördlichen Teilbereich der Fläche als „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung (einschließlich Wasserflächen) „Vorhandene Flächen und Landschaftsschutzgebiete geplant“ dar.

Weitere Hinweise zur klimatischen Einschätzung des Plangebiets zeigt die Klimafunktionskarte der „Klimaanalyse Lübeck“ (2017). Demnach weist das Plangebiet eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf und liegt in einer lufthygienisch unbelasteten Kaltluftleitbahn mit einem sehr hohen Volumenstrom.

3.9 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019 trifft keine Aussagen zu dem Plangebiet und seiner direkten Umgebung. Die im Bereich des Bebauungsplans festgesetzten gegenüber Lärm empfindlichen Nutzungen sind von den maßgeblichen Lärmbelastungen aus Hauptverkehrsstraßen, Eisenbahnflächen und Häfen bzw. Hafenflächen nicht betroffen. Mit dem geplanten Vorhaben werden keine Verkehre ausgelöst, die im Rahmen eines Lärmaktionsplans neu zu bewerten wären.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße – ist im Wesentlichen die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer neuen Wohnbebauung und einer Kindertagesstätte im Lübecker Stadtteil St. Lorenz Nord.

Durch das Angebot von Baugrundstücken für gartenbezogene Wohnformen kann die Bauleitplanung für die neue Siedlung zu einer ausgewogenen demografischen Entwicklung des Stadtteils beitragen. Durch die Errichtung von 13 preisgedämpften Mietreihenhäusern soll das Wohnangebot erweitert werden.

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

- Schaffung eines Wohngebiets für freistehende Einzelhäuser und Reihenhäuser als maßvolle Ergänzung der benachbarten Bebauung östlich und westlich am Steinrader Damm.
- Aktvierung von Nachverdichtungspotenzialen in der zweiten Reihe im Bereich zwischen dem Steinrader Damm und der Schönböckener Hauptstraße.
- Schaffung einer direkten Anbindung an den Naherholungsraum des Flutgrabens.
- Rückhaltung des Regenwassers in einem naturnah gestalteten Regenrückhalteraum.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch preisgedämpfte Mietreihenhäuser orientiert am 2. Förderweg.

4.1 Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen

Dem Bebauungsplan liegt das städtebauliche Konzept (Anlage 1) zugrunde. Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebiets am Siedlungsrand verfolgt das städtebauliche Konzept die Entwicklung eines kleinteiligen Wohnquartiers mit einem hohen Durchgrünungsanteil, welches Parkplätze und Baumpflanzungen im Straßenraum, die Gestaltung grüner Vorgärten und eine fußläufige Anbindung an die umgebende Landschaft aufweist. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen vorgesehen:

<u>Einzelhäuser</u>

Für das nördliche Plangebiet wird ein Neubaupotenzial von insgesamt 32 Einzelhäusern angesetzt. Die Erschließung des nördlichen Teilgebiets ist über den Steinrader Damm mit einer verkehrsberuhigten Schleifenstraße vorgesehen. Die Einzelhäuser orientieren sich firstständig zur neuen Erschließungsstraße. Im Bereich der Reihenhäuser am Steinrader Damm ist eine Schallschutzwand festgesetzt.

<u>Reihenhausgruppen</u>

Für das nördliche Plangebiet wird ein Neubaupotenzial von 4 Reihenhausgruppen mit 13 Wohneinheiten angesetzt. Die Reihenhausgruppen sollen im frei finanzierten Wohnungsbau zur Miete errichtet werden, wobei die Miet- und Zweckbindungen der sozialen Wohnraumförderung (zweiter Förderweg) eingehalten werden. Gesichert wird dies über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Reihenhausgruppen sind im südöstlichen Bereich des Wohngebiets am Eingang beidseitig der privaten Erschließungsstraße angeordnet und bestehen aus jeweils drei bis vier Wohneinheiten. Die Reihenhäuser bilden eine geschlossene Raumkante, um die nördliche

Wohnnutzung vor Verkehrslärm zu schützen. Ergänzend ist eine Schallschutzwand im Südosten der Reihenhausgruppenbebauung entlang des Steinrader Damms vorgesehen.

Grünanlagen/Kinderspielplatz

Im Übergang zur Landschaft ist die Anlage eines ca. 710 m² großen Kinderspielplatzes, nordwestlich der Einzelhausbebauung geplant. Darüber hinaus soll ein naturnah gestalteter Regenrückhalteraum nördlich der Einzelhausbebauung angelegt werden, diese nimmt Regenwasser auf, welches auf der Erschließungsstraße und einen Teil der Baugrundstücke bei Regenereignissen anfallen kann.

Die übrigen Grünflächen dienen der Naherholung und werden sich als begrünte Flächen darstellen, die als Aufenthalts- und Spielflächen gleichermaßen genutzt werden können.

Einzelhäuser südlich des Steinrader Damms

Es wird für den südlichen Geltungsbereich, südlich des Steinrader Damms, ein Neubaupotenzial von insgesamt vier Einzelhäusern angesetzt. Die Flächen dienen der Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen in zweiter Reihe, welche die bestehende Struktur an Einzelhäusern arrondiert und eine effizientere Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Die Erschließung erfolgt über die südlich gelegene Schönböckener Hauptstraße.

Kindertagesstätte

Südlich des Steinrader Damms soll eine Kindertagesstätte mit ca. 80 Betreuungsplätzen realisiert werden. Die Erschließung der Kindertagesstätte im südlichen Teilbereich ist durch einen vom Steinrader Damm abgehenden Weg vorgesehen.

Geh- und Radwege

Ergänzend zur Mischverkehrsfläche im Plangebiet, die der Erschließung der Wohnhäuser nördlich des Steinrader Damms dient, verläuft ein Fußweg am östlichen Randbereich des Wohnquartiers, welcher ebenfalls für Radfahrende frei gegeben werden soll. Dieser dient der Naherholung und Erschließung der Grünflächen nördlich des Plangebiets.

4.2 Grünordnerisches Konzept

Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Das Grünordnerische Konzept im Plangebiet berücksichtigt den Knickschutz und Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen im Plangebiet. Zwischen der geplanten Fußwegeverbindung im Osten des Plangebiets und dem angrenzenden Knick wird ein Knickschutzstreifen mit der Breite von 1 m festgesetzt, sodass die Knickentwicklung und -pflege weiterhin gewährleistet wird. Der vorhandene Knick nördlich des Steinrader Damms, wird als Maßnahmenfläche festgesetzt, um den Erhalt zu sichern. Parallel zum Knick wird auf der nördlichen Seite ein 3 m breiter Knickschutzstreifen auf der privaten Grünfläche festgesetzt und die Pflege des Knicks soll über ein Nutzungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck gesichert werden.

Bestandsbäume werden durch den Bebauungsplan geschützt. Im allgemeinen Wohngebiet wird je Einzelhausgrundstück und Grundstück der Endhäuser der Reihenhausgruppen das Anpflanzen und der Erhalt von mindestens einem Laubbaum festgesetzt, um Bäume für den Klimaschutz und einen grünen Charakter des Plangebiets zu erhalten. Auf der Fläche für den

Gemeinbedarf ist je 200 m² Grundstückfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind Laubgehölze anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. 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. Eine Umpflanzung mit Hecken gilt ebenfalls für Abfallbehälter.

Die Vorgartenbereiche sind 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.

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen. Die Begrünung von Dachflächen dient der Regenrückhaltung, der Minderung der Reflexionswärme und Insekten als Lebensraum.

Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Planstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich - Spielstraße - gestaltet werden. Insgesamt sind in dem Plangebiet (pro Wohneinheit 0,4 Parkplätze) 18 Besucher:innenparkplätze und 17 Laubbäume vorgesehen.

Bepflanzung Lärmschutzwand

Die geplanten Lärmschutzwände am Steinrader Damm sollen aus ökologischen Gründen und zur optischen Aufwertung beidseitig mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Freizeit- und Bewegungsflächen

In der öffentlichen Grünanlage ist die Anlage eines Kinderspielplatzes geplant, der für die Kinder des Neubaugebiets als erforderlich beurteilt wird, da kein Angebot in der Nähe vorhanden ist. Damit der Kinderspielplatz von der Straße abgegrenzt wird, wird die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. Für eine zusätzliche Durchgrünung wird die Pflanzung von mindestens drei Bäumen auf dem Kinderspielplatz festgesetzt.

Über einen Weg und ein Überführungsbauwerk über den Flutgraben soll die angrenzende Landschaft der Flutgrabenniederung erschlossen und eine Verbindung zum Wohnquartier Dornbreite geschaffen werden. Dies soll über einen Erholungsweg ermöglicht werden, der am nördlichsten Punkt des Gebiets an vorhandene Wegepfade anknüpft. Dieser führt weiter über die geplante öffentliche Grünfläche. Auf dieser Grünanlage sollen mindestens 20 Laubbäume gepflanzt werden.

Regenrückhalteraum

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen, von Unterhaltungswegen, dazugehörigen Grünflächen sowie von nicht versickerungsfähigen Grundstücksflächen wird in einem naturnah gestalteten Regenrückhalteraum (Ausformung als Mulde mit zeitweisem, flachem Einstau) eingeleitet. Der Regenrückhalteraum wird in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche eingebunden und Teil der öffentlichen Grünfläche. Von daher ist festgesetzt, dass die Mulde nicht eingezäunt wird. Das weitere anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern, sofern eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens besteht.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 4,1 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 22.530 m^2
Flächen für Gemeinbedarf (KITA)	ca. 2.650 m^2
Öffentliche Grünflächen incl. Retentionsmulde	ca. 9.235 m^2
Private Grünflächen	ca. 225 m^2
Straßenverkehrsfläche	ca. 6.500 m^2

5.2 Zukünftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 1 bis 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Flächen für den dringend benötigten Wohnungsbau vorzuhalten. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher:innenverkehr ausgeht.

Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO werden ausgeschlossen, da das Baugebiet nicht dem Ferienwohnen, sondern der Wohneigentumsbildung dienen soll. Darüber hinaus stören Ferienwohnungen durch ständig wechselnde Gäste die Nachbarschaftsbildung und den nachbarschaftlichen Zusammenhalt.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben trägt außer zur Sicherung der Wohnruhe auch dazu bei, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung verdrängt werden.

Berücksichtigung der 30 % Quote für den geförderten Wohnungsbau

Nach dem Beschluss der Bürgerschaft „Kurswechsel in der Wohnungspolitik“ (VO/2019/07446 beschlossen am 28.03.2019) soll der Anteil des geförderten Wohnungsbaus mindestens 30 % der Wohneinheiten betragen.

Für den Planbereich ist die Errichtung und Vermietung von Reihenhäusern zu den Konditionen des 2. Förderweges gemäß der sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein vorgesehen.

Zur Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft, werden entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Der Investor verpflichtet sich dabei gegenüber der Stadt, 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.

Es werden bei 45 geplanten Wohneinheiten 13 Wohneinheiten als mietpreisgedämpfte Reihenhäuser entstehen.

Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)

Aufgrund der Anzahl der geplanten Wohnungen im Plangebiet der bereits in den Vorjahren entstandenen Neubaugebiete Medenbreite (B-Plan 23-19-00) und Vierhörn (B-Plan 23-26-00) sowie bestehender Bedarfe wird die Errichtung einer Kindertagesstätte notwendig. Diese soll südlich des Steinrader Damms errichtet und nach derzeitigen Stand mit ca. 80 Betreuungsplätzen realisiert werden. Das Kitagrundstück wird der Stadt zum Preis für Gemeinbedarfsflächen verkauft, der Verkauf ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.2.2 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Das Plangebiet ist Emissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt, welche im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berechnet wurden. Im Ergebnis werden für die geplante Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz des nördlichen Teilgebiets vor Straßenverkehrsgeräuschen kommen als aktive Lärmschutzmaßnahmen Lärmschutzwände entlang des Steinrader Damms in Betracht. Vor den Reihenhäusern ist eine Lärmschutzwand aus Platzgründen nicht möglich, die Grundstücke sind dafür zu klein. Zudem ist in diesem Bereich durch annähernd geschlossene Bauweise eine ruhige Wohnseite und zur Straße passiver Schallschutz möglich.

Vor dem Bezug der Häuser im nördlichen Teilgebiet in der ersten Reihe zum Steinrader Damm sind die oben aufgeführten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand LSW 1) fertigzustellen.

Die Gebäude ab der zweiten Reihe zum Steinrader Damm im nördlichen Teilgebiet können auch vor der Errichtung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen und der Gebäude in der ersten Reihe bezogen werden.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und für die Gemeinbedarfsfläche über eine maximal zulässige Grundfläche und zwingend zwei Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Somit ist auch die Kita in zweigeschossiger Bauweise

auszuführen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen und ausreichend Freifläche zum Spielen zu gewährleisten.

Grundflächenzahl

Für die Teilgebiete WA1, WA3 und WA4 wird eine GRZ von 0,25, für das Teilgebiet WA2 wird eine GRZ von 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. Im Teilgebiet WA 2 ist eine kosten- und flächensparende Bauweise durch eine Bebauung mit Reihenhausgruppen geplant, daher wird festgesetzt, dass bei den Mittelreihenhausgrundstücken eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ bis 0,5 zugelassen werden kann. Die GRZ ist bei den Baugrundstücken, die mit Reihenhausgruppen bebaut werden sollen höher, um auf den kleineren Grundstücken ein ausreichendes Raumangebot anbieten zu können.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Grundstücksgrößen stellt sicher, dass eine aufgelockerte Bauweise generiert wird und nicht zu große Baugrundstücke gebildet werden, um möglichst viele Bauwillige anzusiedeln.

Um trotz der 0,25-GRZ für die Hauptnutzung ausreichend große Terrassen zu ermöglichen, dürfen für Terrassen die festgesetzte GRZ des allgemeinen Wohngebietes und die zulässige Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche um bis zu 30% überschreiten werden.

Grundfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, um die Versiegelung zu minimieren und ausreichend Freiflächen zum Draußen-Spielen zu sichern.

Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung um bis zu 50 % der festgesetzten GRZ zulässig. Dies bedeutet, dass die Gesamtversiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen in den Bereichen, in denen eine GRZ von 0,25 festgesetzt ist, bis zu 37,5 % und in den Bereichen, in denen eine GRZ von 0,35 festgesetzt ist, bis zu 50 % des Baulands betragen darf.

Für Reihenmittelhäuser wird ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, auf 0,5 zugelassen. Dies ist in den kleinen Grundstücksgrößen begründet. Damit wäre eine Gesamtversiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen bis zu 75 % möglich, d.h. mind. 25% des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen.

Anzahl der Geschosse, Trauf-, Firsthöhen

Für die Bebauung wird für das Teilgebiet WA3 die Zulässigkeit eines Vollgeschosses festgesetzt. Somit kann hier ein zusätzliches Nichtvollgeschoss gemäß LBO SH als Dachgeschoss ausgebildet werden. Für die Teilgebiete WA1, WA2 und WA 4 erfolgt die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen mit Flachdach, aufgrund des Schallschutzes und der Vermeidung von eingeschossigen Bungalows.

Für das Teilgebiet WA3 ist die Errichtung von Dachgeschossen zulässig, so dass Sattel- und Walmdächer gebaut werden können. Um sich in das Umfeld einzufügen, wird die maximale Traufhöhe der Gebäude auf 4,0 m über Gelände und die Firsthöhe auf max. 9,5 m über Gelände begrenzt.

Gebäudehöhen

Im Teilgebiet WA3 wird die Höhe der baulichen Anlagen mit 9,5 m, in den Teilgebieten WA1, WA2, WA4 und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit 7,0 m festgesetzt, jeweils bezogen auf die Höhe der Straßendecke vor dem Gebäude. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise ein Überschreiten durch untergeordnete Bauteile wie technische Aufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte o.ä. gemäß Festsetzung zugelassen werden. Für alle Gebäude im Geltungsbereich besteht die Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen für Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 sind Staffelgeschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und ungeeigneten Räumen, Dachterrassen und weitere Aufbauten oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Ziel ist eine homogene und somit harmonische Höhenentwicklung in der Siedlung zu erzeugen.

5.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Größe der Baugrundstücke

Um eine bestimmte Nachfrage zu bedienen und einen hohen Grünanteil im Siedlungsbereich zu gewährleisten, wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Gleichzeitig soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Daher wird darüber hinaus eine Maximalgröße der Baugrundstücke festgesetzt, um einem übermäßigen Bodenverbrauch entgegen zu wirken. In den Teilgebieten WA1 und WA4 sind daher Grundstücksgrößen von 500 m² bis 600 m² zulässig. Für Eckgrundstücke werden Grundstücksgrößen bis 700 m² ermöglicht. Um eine harmonische Anpassung an die Bestandsbebauung zu erzeugen, werden für das Teilgebiet WA3 im südlichen Plangebiet Grundstücksgrößen von mindestens 550 m² bis maximal 800 m² zugelassen.

Bauweise

Der Bebauungsplan ermöglicht überwiegend die Errichtung von Einzelhäusern. Für einen Teilbereich, nördlich parallel zur Straße Steinrader Damm, wird eine Bebauung mit Reihenhausgruppen auf kleinen Grundstücken festgesetzt. Aufgrund der geringeren Baukosten sollen hier Reihenhausgruppen mit gedämpften Mieten realisiert werden. Damit wird gartenbezogenes Wohnen ermöglicht, jedoch kostengünstiger und zur Miete, wodurch für einkommensschwächere Haushalte ein Wohnangebot geschaffen wird.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Teilgebiet WA2 durch straßenparallele Baufenster für Reihenhausgruppen festgesetzt. Um zu schmale Reihenhaustypen zu vermeiden, wird eine Mindestbreite von 5,5 m festgesetzt. Zusätzlich wird eine Tiefe von maximal 12,0 m festgesetzt, damit eine Gartenzone verbleibt.

In den Teilgebieten WA1, WA3 und WA4 werden ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Im WA 1 ist eine Bebauungstiefe bis 12,5 m möglich.

5.2.5 Stellplätze, Carports Garagen und Nebenanlage

Die erforderlichen Stellplätze der Teilgebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Die Fläche für Gemeinbedarf – KITA – erhält eine Stellplatzanlage auf dem Grundstück.

Um den gewünschten Charakter eines durchgrünten Wohngebiets sicherzustellen und einer übermäßigen Versiegelung durch Nebenanlagen vorzubeugen, werden Art und Umfang von Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken durch textliche Festsetzungen in Ergänzung zur GRZ beschränkt.

Außerhalb der Baugrenzen kann ein Geräteschuppen, ein Gartenhaus oder eine vergleichbare Nebenanlage errichtet werden. Die Grundfläche dieser Nebenanlage darf 10 m^2 und die Höhe 2,2 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten.

Im Vorgartenbereich werden Nebenanlagen bis auf Abfall- und Fahrradabstellanlagen, ausgeschlossen, damit der Eindruck eines durchgrünten, gartenbezogenen Wohnquartiers entsteht. Aus demselben Grund müssen Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Die Nebenanlagen sind durch Hecken bzw. berankten Einfassungen zu begrünen, welche dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

5.2.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Um ein Einfamilienhausgebiet zu erreichen, wird in den Baugebieten die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Die Festsetzung erlaubt in den Teilgebieten WA1, WA3 und WA4 max. zwei Wohneinheiten. Im Teilgebiet WA 2 ist je Grundstück nur eine Wohnung zulässig. Hier wird ein kleinteiligeres Konzept mit kleineren Grundrisszuschnitten und kleinen Grundstücken im Rahmen von Reihenhausgruppen verfolgt, welches eine weitere Wohneinheit innerhalb eines Hauses der Reihenhausgruppe nicht möglich macht.

Die Festsetzungen werden getroffen, um zum einen die Eigentumsbildung insbesondere für Familien sicherzustellen sowie Generationswohnen zu fördern, zum anderen sollen in den Gebäuden keine Vielzahl an Kleinstwohnungen entstehen.

5.2.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Für eine Reduzierung des Eingriffs in die klimatisch bedeutsame Kaltluftbahn und gleichzeitige wirtschaftliche Nutzung der Flächen mit einer Bereitstellung ausreichender Grundstücksflächen für die Einzelhäuser, werden die Einzelhäuser von der Grünfläche möglichst weit abgerückt, wobei ein Abstandsstreifen von 6,0 m Breite zur Einhaltung der 15 m-Linie von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Steinrader Damm. Das südliche Wohngebiet wird über die Grundstücke in der Schönböckener Hauptstraße erschlossen.

5.3.2 Innere Erschließung

Zur Nachvollziehbarkeit des Ausbaustandards der geplanten inneren Erschließung (Planstraße) sind auf dem Bebauungsplan Straßenquerschnitte dargestellt.

Das nördliche Plangebiet wird über eine Spielstraße abgehend vom Steinrader Damm erschlossen. Die Straße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Am Ostrand des Plangebiets verläuft eine Nord-Süd-Wegeverbindung vom Steinrader Damm zu den nördlich angrenzenden Grünflächen. Am

Steinrader Damm ist ein weiterer Weg in das nördliche Quartier vorgesehen, der zusätzlich kurze und vielfältige Wege ermöglicht.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird über ein 40 m langen Pfeifenstiel an den Steinrader Damm angebunden.

Die südlichen Einzelhausgrundstücke des Teilgebiets WA3 werden jeweils über ca. 50 m bis 60 m lange Pfeifenstiele über die vorhandenen Grundstücke erschlossen. Für die Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe sind privatrechtliche Vereinbarungen (z.B. grundbuchlich gesicherte Fahrrechte) durch die Grundstückseigentümer:innen zu treffen.

5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt direkt an der Bushaltestelle „Schönböckener Hauptstraße“ am Steinrader Damm. Eine schnelle fußläufige Anbindung an die Bushaltestelle wird durch den festgesetzten Fußweg durch den Knick und das Teilgebiet WA4 am Steinrader Damm gewährleistet.

Mittig angrenzend an das Plangebiet, am Steinrader Damm, befindet sich die Bushaltestelle „Schönböckener Hauptstraße“. Die Bushaltestelle wird montags bis freitags im 15/15/30 Minuten-Takt von der Buslinie Nr. 2 (Ravensbusch und Sudetenstraße/Bornkamp) bedient. Am Wochenende ist der Takt stündlich. Die Linie 2 verbindet den Stadtteil St. Lorenz Nord mit der Lübecker Altstadt und dem Hauptbahnhof und führt bis nach St. Jürgen zum Bornkamp. In entgegengesetzter Richtung bindet die Linie 2 das Plangebiet an Stockelsdorf an.

Mit der Buslinie kann die Lübecker Innenstadt in ca. 22 Minuten und der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von ca. 18 Minuten erreicht werden.

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

5.3.4 Stellplätze und Fahrradstellplätze

<u>Private Stellplätze</u>

Für die Teilgebiete WA1, WA2 und WA4 ist pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück vorgesehen. Dem jeweiligen Grundstückseigentümer:innen, steht es frei, weitere Stellplätze auf ihren Grundstücken vorzusehen, welche über eine Zufahrt nutzbar sein müssen. Eine zweite Zufahrt zu einem Grundstück wird nicht genehmigt.

Der öffentliche Straßenraum soll dadurch von parkenden Pkws entlastet werden.

In dem Teilgebiet WA2 werden für die Reihenhausgruppen offene Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze zugelassen.

5.3.5 Öffentliche Besucher:innenparkplätze

In seiner Sitzung am 18.10.2021 hat der Bauausschuss für das Plangebiet einen Stellplatzschlüssel von 0,4 Parkplätzen pro Wohneinheit für Besucher:innen beschlossen. Jeweils 10 Jahre nach Bebauung eines Gebietes ist zu überprüfen, ob alle Stellplätze noch benötigt werden. Ist dies nicht der Fall, so sollen dann die nicht benötigten Stellplätze dauerhaft begrünt werden.

Die dementsprechend 18 erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden in der Planstraße angeordnet.

5.3.6 Carsharing und E-Mobilität

Eine der kurzfristigen Maßnahmen zum Klimaschutz aufgrund des Klimanotstandes ist die Bevorzugung schadstoffarmer Mobilität in der Bebauungsplanung. Aufgrund der geplanten Zahl von Wohneinheiten wird ein Carsharing-Angebot im Baugebiet jedoch nicht gefordert. Für Eigenheimbesitzer:innen werden Anreize zur Einrichtung von Ladestationen für E-Mobilität auf dem Grundstück durch Förderprogramme geschaffen.

5.3.7 Wegebeziehungen für Fußgänger:innen und Radfahrende (Geh- und Radwege)

Im Neubaugebiet sind Verbindungen für Fußgänger:innen im östlichen und im westlichen Bereich vorgesehen. Diese gewährleisten kurze Wege im Quartier und bieten Angebote für die Naherholung. Es ist geplant, diese Wege mit dem Verkehrszeichen „Radfahrer frei“ für Radfahrende frei zu geben, damit diese in den doch relativ engen Bereichen Rücksicht nehmen. Somit sollen die Fußgänger:innen geschützt, aber das Radfahren nicht verboten werden. Ein regulärer Radweg in Richtung der Straße Dornbreite ist in ca. 300 m Entfernung östlich des Plangebiets vorhanden.

5.3.8 Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen öffentliche Straßen werden.

5.3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht lediglich eine öffentlich-rechtliche Bindungswirkung hat, sind die damit zu regelnden unten aufgeführten Rechte vor Veräußerung der betroffenen Grundstücke grundbuchlich zu sichern.

Im Plangebiet ist die Sicherung von folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich:

- Die mit „GFL“ bezeichnete Fläche sichert eine Durchwegung und Vernetzung des Plangebiets mit der Umgebung für Fußgänger:innen und Radfahrende. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst dabei auch ein Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen zur Wartung und Pflege des Regenrückhalteraumes zugunsten der Versorgungsträger.
- Die mit „GF_{Knick}“ bezeichneten Flächen sichern die Zugänglichkeit für die Hansestadt Lübeck für die Pflege und Unterhaltung des Knicks.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den Straßen Steinrader Damm bzw. in der Schönböckener Hauptstraße vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

5.4.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Steinrader Damm bzw. in der Schönböckener Hauptstraße eingeleitet werden.

Baugebiet nördlich Steinrader Damm

Aufgrund des Geländegefälles wird für den überwiegenden Teil der Grundstücke nördlich des Steinrader Damms eine Druckentwässerung erforderlich, ansonsten eine Entwässerung im Freigefälle, mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Steinrader Damm.

Baugrundstück Kindertagesstätte

Das Kita-Gelände kann über Freigefällekanäle an den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Steinrader Damm angeschlossen werden.

Hinterlandbebauung Schönböckener Hauptstraße

Die Hinterlandbebauung südlich des Steinrader Damms kann über Freigefällekanäle in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Schönböckener Hauptstraße entwässern.

5.4.3 Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftlicher Begleitplan

Wohngebiet nördlich Steinrader Damm

Es wurden Baugrunderkundungen nördlich des Steinrader Damms sowie auf dem Gelände der geplanten Kindertagesstätte durchgeführt. Auf den Grundstücken der Hinterlandbebauung Schönböckener Hauptstraße war eine Erkundung der Bodenverhältnisse aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Verunreinigungen der Böden liegen nicht vor, sodass eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser möglich ist. Auf der Grundlage der vorgefundenen Bodenschichten kann das anfallende Niederschlagswasser in den ungesättigten Zonen der anstehenden Sande zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit ist jedoch nicht für alle Flächen gegeben.

Bei der Einteilung der Flächen in versickerungsfähig und nicht für eine Versickerung geeignet, ging neben den Grundwasserständen auch die Eignung der anstehenden Böden in die Beurteilung ein. Des Weiteren erfolgte die Festlegung, auf welchen zukünftigen Grundstücksflächen der Bau oberirdischer Versickerungsanlagen möglich ist bzw. auf welchen Grundstücken ausschließlich über unterirdische Anlagen versickert werden kann. Diese Flächeneinteilung ist dem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan zu entnehmen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Die Konzeption zur Entwässerung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgt den Grundsätzen des in Schleswig-Holstein geltenden Regelwerkes A-RW 1 „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“, um Veränderungen des Wasserhaushalts so gering wie möglich zu halten.

Auf der Grundlage der vorliegenden Baugrunderkundungen kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke nördlich des Steinrader Damms sowie innerhalb eines Teils der öffentlichen Verkehrsflächen zur Versickerung gebracht werden. Eine Versickerung ist jedoch nicht auf allen Grundstücken bzw. für sämtliche öffentliche Verkehrsflächen möglich. Niederschlagswasser von befestigten Flächen, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, soll über einen öffentlichen Regenwasserkanal gesammelt, einem im Norden des Gebiets angeordneten Regenrückhalteraum zugeführt und

anschließend in den im Norden an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flutgraben eingeleitet werden. Es wird eine Abflussdrosselung, also Begrenzung der Einleitmenge, auf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l/(s*ha) vor Einleitung in den Flutgraben vorgegeben.

Sofern eine Versickerung des Regenwasserabflusses auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist, soll dieser einer Regenwassernutzung zugeführt werden. Über die Nutzung hinausgehende Regenwasserabflüsse dürfen nur gedrosselt in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Durch die Einleitmengenbegrenzung auf 67 l/(s*ha) für ein 10-minütiges Regenereignis, bei einer Wiederkehrzeit von 3 Jahren, sind entsprechend der jeweiligen Grundstücksgröße zusätzliche Speichervolumina vorzuhalten. Die Kombination der Volumina für Regenwasser-Nutzung und -Speicherung z. B. innerhalb einer Zisterne ist grundsätzlich möglich.

Von den nördlichen Verkehrsflächen wird ein Teil des Abflusses in den Regenrückhalteraum eingeleitet.

Zur Ermöglichung von Verdunstung und Versickerung werden Gründächer und Sickerpflaster (auf den privaten Stellplatzflächen) festgesetzt.

Baugrundstück Kindertagesstätte

Die Dachflächenabflüsse der Gemeinbedarfsfläche sollen nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden. Oberflächenwasser der befestigten Außenanlagen soll – sofern es nicht einer Regenwassernutzung zugeführt wird – in Freigefällekanälen gesammelt und gedrosselt (Drosselung auf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l/(s*ha) in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Steinrader Damm eingeleitet werden. Im Zuge weiterführender Planungen sollte geprüft werden, ob Abflüsse von Teilen der befestigten Außenanlagen ebenfalls zur Versickerung gebracht werden können.

Hinterlandbebauung Schönböckener Hauptstraße

Für die Regenwasserabflüsse der befestigten Flächen wird, aufgrund der zurzeit unbekannten Baugrundverhältnisse, im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Begleitplans eine Regenwassernutzung vorgesehen. Darüber hinaus gehende Abflüsse sollen in Freigefällekanälen gesammelt und gedrosselt (Drosselung auf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l/(s*ha)) der öffentlichen Regenwasserkanalisation in der Schönböckener Hauptstraße zugeführt werden.

Wasserhaushaltsbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Wasserhaushaltsbilanz auf der Grundlage der A-RW 1 erstellt worden. Die Berechnung erfolgte mit dem vom Land S-H zur Verfügung gestellten Berechnungsprogramm „Berechnungstool A- RW 1“, Stand: August 2021. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung verändern sich in der Gesamtbilanz die wirksamen Flächen im Vergleich zum Referenzzustand. Der abflusswirksame Flächenanteil wird durch das geplante Baugebiet so gering verändert, dass hier der Fall 1 „Weitgehend natürlicher Wasserhaushalt“ vorliegt. Da die Veränderungen des versickerungswirksamen und des verdunstungswirksamen Flächenanteils jedoch in den Fall 2 „Deutliche Schädigung des Wasserhaushalts“ fallen, liegt in der Gesamtbetrachtung der Fall 2 für das Plangebiet vor. Gemäß Regelwerk A-RW 1 sind bei Vorliegen des Falls 2 Nachweise zur lokalen Überprüfung zu führen.

Der mögliche Drosselabfluss von 81 l/s liegt deutlich über dem für das Baugebiet gewählten Drosselabfluss von rd. 3 l/s. Das Abflussgeschehen im Flutgraben wird dadurch maßgeblich

begünstigt. Gemäß der geführten Nachweise ist die geplante Einleitung in das Gewässer Flutgraben schadlos möglich.

Unter Einhaltung eines Sickerraumes von 1,0 m und unter Berücksichtigung der Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden ungesättigten Sande ist eine Versickerung auf der Grundlage grundsätzlich für die überwiegenden Flächen möglich. Auf Teilen der Grundstücksflächen ist nach Durchführung eines oberflächennahen, kleinräumigen Bodenaustauschs ebenfalls eine Versickerung des Regenwassers möglich. Auf wenigen Teilen der Grundstücksflächen sind die anstehenden Böden nicht für eine Versickerung geeignet. Der Nachweis zur Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung wurde im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz gem. Regelwerk A-RW 1 erbracht. Die Einleitung ins Grundwasser über Versickerungsanlagen ist gem. § 13 LWG je nach Art der Anlage und angeschlossener Flächengröße bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) im Zuge der Bauantragstellung von den jeweiligen Bauherren anzuzeigen.

Starkregenvorsorge/Überflutungsschutz

Der Nachweis des Überflutungsschutzes wird für das Baugebiet nördlich Steinrader Damm über eine örtliche Überflutungsprüfung geführt. Die theoretisch höchste Überflutungshöhe seitens des Flutgrabens liegt bei +14,75 m ü. NHN. Der höchste Geländepunkt liegt an der Zufahrt zum Baugebiet am Steinrader Damm auf etwa +19,00 m ü. NHN. Von dort fallen das Gelände sowie die geplante Erschließungsstraße kontinuierlich in nord-nordwestliche Richtung bis zur Böschungsoberkante des Flutgrabens ab. Die Böschungsoberkante des Flutgrabens liegt an der westlichen B-Plangebietsgrenze auf im Mittel +14,70 m ü. NHN und fällt auf etwa +14,15 m ü. NHN im Bereich des geplanten Einleitpunkts an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ab. Von der geplanten Ringstraße führt ein Unterhaltungsweg zum Regenrückhalteraum.

Die Überflutungssicherheit gegenüber dem Retentionsraum Flutgraben ist aufgrund der Höhenlagen gegeben. Zugleich wird eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung zum Überschwemmungsschutz bei Starkregenereignissen freizuhalten ist.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird bei Regenereignissen, die über das Bemessungsereignis des neuen Regenwasserkanals oder der Versickerungsanlagen hinausgehen, innerhalb des Straßenraums zwischen den beidseitig angeordneten Straßenborden in Richtung des Regenrückhalteraums im Norden des Plangebiets geführt. Von dort kann es schadlos, ohne Schäden an Gebäuden zu verursachen, dem Flutgraben zufließen.

Im nordöstlichen Kurvenbereich der Ringstraße wird als zusätzlicher Überflutungsschutz über das Baugebiet ein Notwasserweg in einer Breite von 1,5 m in Form einer Mulde festgesetzt, über das außergewöhnliche Regenwasserabflüsse aus dem Straßenraum direkt der der öffentlichen Grünfläche und dem natürlichen Geländegefälle folgend dem Flutgraben zugeführt werden können. Der Notwasserweg wird auf Privatflächen durch Baulast / Grundbucheintragung gesichert. Für das Freihalten von Bebauung und Bewuchs sind die privaten Grundstückseigentümer:innen verantwortlich und verpflichtet. Zudem erfolgt eine dingliche Sicherung zugunsten der Hansestadt Lübeck, das Grundstück zu betreten und Ersatzvornahmen zu treffen.

Die Überflutungssicherheit ist damit grundsätzlich für sämtliche Grundstücke und Gebäude im Baugebiet nördlich des Steinrader Damms gegeben.

5.4.4 Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/ h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen.

Es sind innerhalb des Plangebiets alle 150 m ein Hydrant, d.h. insgesamt drei Hydranten, erforderlich. Unter Heranziehung des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet (zweigeschossige Bebauung) von 48 m^3/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den Grundschutz in einem Bebauungsgebiet 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 Bauherr:innen nachzuweisen ist.

5.4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

Die Grundstücke des Teilgebiets WA 1 und WA 4 werden über die Planstraße angedient. Die Grundstücke des Teilgebiets WA2 werden voraussichtlich überwiegend über den Steinrader Damm erschlossen, sodass hier die Abholung durch die Müllabfuhr voraussichtlich von der Straße Steinrader Damm erfolgen wird. Gleiches gilt für die Abfallbehälter der Gemeinbedarfsfläche. Die Grundstücke des Teilgebiets WA 3 werden über die Schönböckener Hauptstraße angedient.

5.5 Lärmschutz

Für den Bebauungsplan liegt eine Schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm hinsichtlich der Schallimmissionen auf die Gebäude vor (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten).

In der schalltechnischen Untersuchung erfolgt die Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Verkehr nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aus dem Jahr 2002 und die Beurteilung der Gewerbeimmissionen nach der DIN 18005 in Verbindung mit der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“. Die Beurteilung von Sportimmissionen erfolgt nach der „Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18.BImSchV)“ aus dem Jahr 1991, zuletzt geändert im Jahr 2017.

5.5.1 Gewerbelärm

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23.02.00 (Änderungen in den Bebauungsplänen Nr. 23.02.01 und 23.02.02) ein großflächiges Gewerbegebiet. Auch die im südlichen Plangebiet geplante Kindertagesstätte mit 8 Stellplätzen wurde in der Berechnung berücksichtigt. Die Berechnungen wurden ohne Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt, die aufgrund der Verkehrsgeräusche erforderlich sind, da die Immissionsrichtwerte auch ohne Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen berechnen sich geringere Pegel als im Folgenden angegeben.

Die höchsten Gewerbeimmissionen treten mit Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der östlichsten Reihenhausgruppe im nördlichen Plangebiet direkt am

Steinrader Damm auf. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden überall eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Verursacht durch die An- und Abfahrten der Kindertagesstätte, berechnen sich am nächstgelegenen Wohngebäude nördlich der Kindertagesstätte und im Teilgebiet WA3 Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden auch unter Berücksichtigung der Immissionen der Kindertagesstätte vor den umliegenden Bebauungen außerhalb des Plangebiets eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5.5.2 Verkehrslärm

Auf das nördliche allgemeine Wohngebiet wirken Lärmimmissionen der umliegenden übergeordneten Straße Steinrader Damm. Nachweislich der schalltechnischen Untersuchung liegen die Verkehrslärmimmissionen von der Straße, oberhalb der einschlägigen Orientierungswerte, sodass ein erhöhter Schallschutz für die zu dieser Straße orientierten Räume empfehlenswert ist.

An den zum Steinrader Damm zugewandten Baugrenzen werden Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) am Tage und bis zu 58 dB(A) in der Nacht prognostiziert, d.h. Überschreitungen von bis zu 11 dB am Tage und 13 dB(A) in der Nacht gegenüber den für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Lärmbelastung bewegt sich damit außerhalb des Rahmens der in der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Als aktive Schallschutzmaßnahme werden Schallschutzwände festgesetzt. Im westlichen Bereich muss die ca. 80 m lange Lärmschutzwand „LSW 1“ 2,9 m hoch sein und einen Mindestabstand von 3,0 m zum Knick in der Maßnahmenfläche M1 einhalten. Diese reicht bis an die westliche Plangebietsgrenze und ca. 10 m nach Norden entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Aufgrund von Abstimmungen mit der Hansestadt Lübeck musste die geplante 80 m lange Lärmschutzwand um insgesamt um 1,5 m nach Norden versetzt werden, anders als zunächst im Gutachten vom 18.10.2021 betrachtet wurde. Durch die Verkleinerung der Gärten ergeben sich für diese und die Erdgeschosse geringfügig geringere Pegel als im Gutachten dargestellt. Für die Obergeschosse ergeben sich geringfügig höhere Pegel, da die abschirmende Wirkung der Lärmschutzwand geringer ausfällt. An den grundsätzlichen Feststellungen und dem Fazit in der Schalltechnischen Untersuchung vom 18.10.2021 ändert sich nichts (siehe hierzu Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 23.27.00 vom 18.10.2021).

Im östlichen Bereich wird die an ein Haus angeschlossene Lärmschutzwand „LSW 2“ mit einer Höhe von 2,9 m festgesetzt. Sie führt bis an den östlich angrenzenden Fuß- und Radweg nahe der Grundstücksgrenze und verläuft dort nach Norden ca. 10 m entlang des Fuß- und Radwegs. Mit diesen Maßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sicher eingehalten.

Zwischen und neben Reihenhausgruppen müssen als aktiver Schallschutz geschlossene Schuppen mit einer Höhe von 2,2 m ausgebildet werden „LSW3“. Zusätzlich ist ein passiver Schallschutz notwendig. Parallel zur Straßenverkehrsfläche (Steinrader Damm) müssen sie als geschlossene Baustruktur bis zu den Grundstücksgrenzen ausgebildet werden. Die baulichen Anlagen dürfen dabei jeweils die Höhe von 2,2 m nicht unterschreiten. Außenwohnbereiche sind an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (straßenparallele und

daran anschließende Außenwände) nur in Form von Wintergärten zulässig. Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.

Vor dem Bezug der Häuser im nördlichen Teilgebiet in der ersten Reihe zum Steinrader Damm sind die oben aufgeführten aktiven Schallschutzmaßnahmen fertigzustellen. Die Gebäude ab der zweiten Reihe zum Steinrader Damm im nördlichen Teilgebiet und die Gebäude im südlichen Teilgebiet können auch vor der Errichtung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen und der Gebäude in der ersten Reihe bezogen werden

Bezüglich der verbleibenden Überschreitungen werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen und festgesetzt.

Sofern die Orientierungswerte nach der DIN 18005 an Schlaf- und Aufenthaltsräumen trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahmen überschritten werden, sollen gesunde Wohnverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte nach der DIN 18005 überschritten werden, soll Folgendes gelten:

Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 1 und 3 zu entnehmen. Für alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 2 und 4 der schalltechnischen Untersuchung.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert für die Raumart in die Berechnung einzustellen.

Es kann ein geringeres Schalldämm-Maß zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenwand ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt wird.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch die Festsetzung von besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 58 dB(A) für zum Schlafen geeignete Räume (siehe Nebenzeichnung 1 und 3) ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z. B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von 30 dB auch bei geöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

5.5.3 Sportlärm

Die Beurteilungspegel aus den Sportanlagen wurden unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung - jeweils für einen Werktag, die abendliche Ruhezeit an einem Werktag, einen Sonntag und einen Nachtzeitraum und in Berechnungshöhen von 2 m und 5 m berechnet. Die Berechnungen wurden ohne Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt, die aufgrund der Verkehrsgeräusche erforderlich sind, da die Immissionsrichtwerte auch ohne Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden. Unter

Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen berechnen sich geringere Pegel als im Folgenden angegeben.

Die maßgeblichen Immissionen resultieren aus den Schiedsrichter:innenpfiffen bei Spielen auf dem Kunstrasenplatz. Die maximalen Beurteilungspegel werden an der Westfassade der geplanten Kindertagesstätte auf dem Teilgebiet südlich des Steinrader Damms mit 59 dB(A) außerhalb der Ruhezeit am Werktag prognostiziert.

Tagsüber an Werktagen und Sonntagen wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) an der Westfassade der Kindertagesstätte um bis zu 4 dB überschritten. An allen anderen Gebäuden im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert tagsüber eingehalten. In den Ruhezeiten und in der Nacht wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 bzw. 45 dB(A) an allen Fassadenflächen im Plangebiet eingehalten. Zur Schaffung gesunder Aufenthaltsverhältnisse wird empfohlen, dass die Kindertagesstätte regelhaft an Samstagen, Sonn- und Feiertagen nicht geöffnet sein darf. Diese Regelung schließt temporäre Veranstaltungen nicht aus. Im Rahmen der Baugenehmigung werden die Betriebszeiten der Kindertagesstätte festgelegt.

5.5.4 Ruhige Gebiete

Gemäß Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019 befindet sich das Plangebiet im Bereich der Festlegung des „Ruhigen Gebietes Herrengarten (1.14)“. Dieses ist der Kategorie „ruhige Achse“ zuzuordnen. Die maßgeblichen Emittenten sind auf die Autobahn BAB1 zurückzuführen. Als Maßnahme zum Schutz der ausgewiesenen Gebiete ist es zweckmäßig, die Immissionen der angrenzenden, maßgeblichen Emittenten auf diese Flächen in Zukunft zu reduzieren oder mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten, so dass eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann.

Beim Schutz der ruhigen Gebiete steht der Vorsorgegedanke im Vordergrund. Es werden daher von den zuständigen Planungsträgern alle Freiraum-, Verkehrs- und Stadtplanungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die ruhigen Gebiete überprüft und der Aspekt des Lärmschutzes berücksichtigt. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, hierbei wurde auch der Lärm durch die BAB 1 berücksichtigt. Mit dem Vorhaben gehen jedoch keine Erhöhungen der Belastungen durch Lärm hervor, die zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung beitragen. Mit der Bebauung kann als positiver Effekt die Lärmbeeinträchtigung für Flächen hinter der Bebauung reduziert werden. Dem Ziel des Lärmaktionsplans wird damit entsprochen, eine Erhöhung der Lärmbelastung ist nicht zu erwarten.

5.6 Grün, Natur und Landschaft

5.6.1 Private Grünflächen

Zur Bewirtschaftung und zum Schutz der Knickanlage am Steinrader Damm wird parallel dazu, zwischen dem Knick (M1) und der Lärmschutzwand eine private Grünfläche gesichert. Diese wird durch Baulasten oder grundbuchliche Vereinbarungen jederzeit für die Eigentümer:innen der angrenzenden Grundstücke zur Pflege der Flächen zugänglich sein. Zugleich wird über ein Nutzungsrecht die Zugänglichkeit zugunsten der Versorgungsträger für die Pflege des Knicks gesichert.

5.6.2 Öffentliche Grünflächen

Grünflächen

Zur Schaffung bzw. Verbesserung von Naherholungsmöglichkeiten ist die Anlage eines Fuß- und Radwegenetzes im Plangebiet vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets soll ein Fußweg an der östlichen Grenze mit der Beschilderung “Radfahrer frei“ und ein Fuß- und Radweg auf der nördlichen öffentlichen Grünfläche geführt werden, Es erfolgt weiterhin eine fußläufige Verbindung durch den Knick am Steinrader Damm und das Teilgebiet WA4 im Westen des Wohngebiets, der die Ringstraße mit dem Steinrader Damm verbindet.

Kinderspielplatz

Auf der öffentlichen Grünfläche parallel zum Flutgraben wird ein Bereich mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die Fläche für den Kinderspielplatz umfasst eine Größe von rund 710 m^2, auch die übrigen öffentlichen Grünflächen mit Fuß-/ Radwegen auf ca. 9.200 m^2 Fläche dienen als Spiel- und Bewegungsflächen. Damit wird ein ausreichendes Angebot an Flächen zum Spielen auch unter Berücksichtigung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten gewährleistet.

Pflanz- und Erhaltungsbindung

Um eine wirksame Durchgrünung des neuen Wohnquartiers zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Begrünung des Straßenraums, des Kinderspielplatzes und der privaten Wohnbaugrundstücke getroffen.

So sind zur Gewährleistung eines grünen Straßenraumes die im Steinrader Damm zum Erhalt festgesetzten Bäume bei Abgang mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen. Da im Einfahrtsbereich in das nördliche Plangebiet ein Baum entfällt, werden zur Aufrechterhaltung und Weiterführung der Halballee die Pflanzung von zwei Silberlinden mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe festgesetzt. Die Pflanzungen erfolgen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche östlich der Zufahrt zum Quartier und nahe der Zufahrt zum benachbarten Flurstück 2/34.

Die Pflanzung mindestens eines Laubbaums je Wohnbaugrundstück in dem Allgemeinen Wohngebiet verbessert den Klimaschutz und sichert eine Durchgrünung des Wohnquartiers. Darüber hinaus bieten die Baumpflanzungen Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Vögel und Insekten im Siedlungsraum. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen der Mittelhäuser der Reihenhausgruppen sind diese von der Festsetzung ausgenommen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen in den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 nur geschnittene Laubholzhecken oder Steinwälle mit Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 1,5 m verwendet werden, um ein einheitliches durch Grün geprägtes Straßenbild der Siedlung sicherzustellen. Die maximale Höhenvorgabe für die Bepflanzungen gewährleistet, dass im Straßenraum keine übergroßen Hecken entstehen. Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind aus gleichen Gründen Laubhecken mit einer Höhe von mindestens 0,8 m anzupflanzen.

Zusätzliche Einfriedungen sind nur grundstücksseitig und in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Damit die baulichen Einfriedungen das angestrebte Erscheinungsbild nicht stören, sind zusätzliche Einfriedungen

nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen diese zum Grundstück hin zu orientieren und die Hecke nach außen zu setzen.

Zur Sicherung eines grünen Straßenbildes und um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind die Vorgartenbereiche – Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und der der Erschließung des Grundstücks dienenden Straßenverkehrsfläche – gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodendeckender Vegetation (z. B. Gräser, Kletterpflanzen) zu bepflanzen oder mit Stauden oder Gehölzen zu begrünen.

Es sind mind. 17 Laubbäume in offenen mindestens 10 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ im öffentlichen Straßenraum der Planstraße (Ringstraße) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung und langfristigen Entwicklung der Bäume.

Auf der Kinderspielplatzfläche sind mind. drei Laubbäume zu pflanzen. Mit der Pflanzung von drei Bäumen wird eine Beschattung der Spielfläche gesichert. Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind mindestens 20 Laubbäume zu pflanzen. Diese dienen dem Klimaschutz, der Durchgrünung der Grünanlagen und leisten einen wichtigen ökologischen Beitrag. Sie mindern die Aufheizung von Flächen und unterstützen damit das Kleinklima. Sie bieten zudem Lebens- und Nahrungsraum für Tiere.

Für die Begrünungsmaßnahmen wird die Verwendung von standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Diese Arten bieten im besonderen Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume und gewährleisten über die Sicherung der Nahrungskette die Bestandsvielfalt (Biodiversität).

Zur Verbesserung der Ökologie und für den Klimaschutz sowie zur optischen Aufwertung sind Lärmschutzwände beidseitig in einem Abstand von jeweils 0,5 m mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Bei dem Regenrückhalteraum handelt es sich um eine natürlich angelegte Regenrückhaltefläche (Ausformung als Mulde mit zeitweisem, flachem Einstau), in Form einer in den Park eingebundenen Vertiefung, die nicht ständig mit Wasser gefüllt sein wird.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist je 200 m² Grundstückfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung wird eine Durchgrünung der Flächen sichergestellt. Die Baumpflanzungen leisten einen ökologischen Beitrag und dienen der Verbesserung des Kleinklimas. Sie bieten Tieren Lebens- und Nahrungsraum und fördern damit die Artenvielfalt. Die baulichen Eingriffe werden durch Pflanzgebote gemindert.

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

Hinweis: In der Pflanzenliste (a) wird für die Pflanzung von Straßenbäumen die Verwendung von heimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht heimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen (z. B. GALK-Straßenbaumliste), da diese den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz gemäß der Pflanzliste (a) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Für die in der Planzeichnung als Anpflanzung festgesetzten Bäume sind zwei Silberlinden mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Anpflanzbindung festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Diese Festlegungen dienen der Sicherung der grünordnerischen Qualitäten und der Sicherung einer zeitnahen Nachpflanzung bei möglichen Verlusten von Gehölzen.

5.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Plangebiets und Verbesserung der klimatischen Situation wird in den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 sowie für die Gemeinbedarfsfläche eine Dachbegrünung von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad festgesetzt. In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 ist ein mindestens 10 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau zu verwenden, für die Dachbegrünung der Gebäude im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist ein mindestens 15 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau zu verwenden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dieses wirkt auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend. Begrünte Dachflächen bilden stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und leisten zudem einen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet.

Private Wege und Stellplatzanlagen

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten für private Wegeflächen und offene Stellplatzanlagen festgesetzt.

In den Teilgebieten WA1 und WA4 dürfen die Vorgartenbereiche für erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder, Standplätze für Abfallbehälter sowie erforderliche Wege zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den privaten Flächen und der Fläche für den Gemeinbedarf (bspw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, ist auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Rückhalteschächte oder Mulden) zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenrückhalteraum abzugeben.

Knickflächen

Der Knick im Bereich der Maßnahmenfläche M1 parallel zum Steinrader Damm wird im Bereich der Wegeverbindung unterbrochen. Der Bereich des Knickverlustes wird außerhalb des Grundstücks in Form einer Neuanlage erfolgen. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 2:1 in Form einer neuen 10 m langen Knickanlage als Teil einer Gesamtmaßnahme mit einer Länge von rund 270 m. Der Ausgleich ist auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Dummersdorf der Hansestadt Lübeck auf den Flurstücken 17/1 und 418 der Flur 5 Gemarkung Dummersdorf vorgesehen. Die Sicherstellung erfolgt über den Erschließungsvertrag.

Der an der östlichen Gebietsgrenze verlaufende, festgesetzte Knick M3 ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Parallel zu den Knicks ist ein Knickschutzstreifen anzulegen. Die festgesetzten Knickschutzstreifen im Bereich der Maßnahmenflächen M1 und M3 sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Knickschutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten und max. 1 x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen.

Ersatzpflanzung Silberlinde

Da im Einfahrtsbereich in das nördliche Plangebiet ein Baum entfällt, werden zur Aufrechterhaltung und Weiterführung der Halballee die Pflanzung von zwei Silberlinden mit einem Stammumfang von mindestens 18, cm, gemessen in 1 m Höhe festgesetzt. Die Pflanzungen erfolgen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche östlich der Zufahrt zum Quartier und nahe der Zufahrt zum benachbarten Flurstück 2/34.

Ausgleichsfläche M2

Die Maßnahmenfläche M2 dient als Ausgleichsfläche nach §1a BauGB für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme im Bereich des östlich angrenzenden Campingplatzes. Als Entwicklungsziel wird die Fläche als Sukzessionsfläche festgesetzt. Die durch das Überführungsbauwerk entfallende Ausgleichsfläche wird im Ausqleichspool an der Grienau ausgeglichen.

5.7 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 § 84 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein.

Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotem, grauem oder braunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil) können auch andere Materialien verwendet werden. Putzfassaden hingegen sind unzulässig.

Innerhalb einer Reihenhausgruppe sind für Außenwandflächen einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Format und Farbton zu verwenden. Hiermit soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung der Gebäude und ein harmonisches und ruhiges Siedlungsbild erreicht werden.

Dächer

Die Dächer der Einzelhäuser in dem Teilgebiet WA3 sind in den Farbtönen rot, grau oder braun als symmetrisches Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung zwischen 30°-50° auszuführen. Ortsbilduntypische, glasierte Dachziegel werden ausgeschlossen. Zwerchgiebel sowie Gauben werden in Lage und Größe begrenzt, damit sie das Erscheinungsbild der Gebäude nicht unmaßstäblich dominieren.

Die Dächer der Hauptgebäude in den Teilgebieten WA1, WA2, WA4 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von nicht mehr als 10° auszuführen und zu begrünen.

Für Reihenhausgruppen wird für die jeweils zusammengehörenden Hälften eine einheitliche Gestaltung vorgegeben, um ein harmonisches und ruhiges Siedlungsbild zu erreichen.

Sockelhöhe

Es wird eine Regelung zur Sockelhöhe getroffen. Durch eine Begrenzung der Sockelhöhe auf maximal 30 cm sollen zum einen unverhältnismäßige Höhenversprünge zwischen Bebauung und Erschließungsstraße ausgeschlossen werden. Zum anderen wird mit einer Mindestsockelhöhe von 15 cm ein zusätzlicher Schutz der Gebäude bei Starkregenereignissen gewährleistet.

Bezugspunkt ist die angrenzende Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstückes mit der Erschließungsanlage.

Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Damit die Vorgartenflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen nicht vollständig versiegelt, sondern vielfältig gestaltet und gärtnerisch angelegt werden, wird für die Teilgebiete WA1, WA2 und WA4 die Flächen der möglichen Versiegelung begrenzt und eine gärtnerische Gestaltung festgesetzt.

Solaranlagen

Die vorgegebenen Dachformen und -neigungen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation dieser Anlagen der Festsetzung zur Dachgestaltung nicht widerspricht. Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen und an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder Carports anzuordnen. Auf den Grundstücksflächen sind Anlagen zur Erzeugung solarer Energie nicht zulässig, da diese Bereiche vorwiegend der Begrünung dienen sollen. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt unberührt. Die Förderung der Nutzung solarer Energie entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des Landes und stützt die Planung zur Energieversorgung des neuen Wohngebiets.

5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig, dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und/oder Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind hingegen unzulässig. 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 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 beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 49 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

- 36 WE in freistehenden Einzelhäusern (Annahme: 1 WE/E, zzgl. 1 Einliegerwohnung je 6 WE)
- 13 WE in Reihenhausgruppen (Annahme: 1 WE/RH, keine Einliegerwohnungen)

Zu erwartende Anzahl der Bewohner:innen

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,8 Personen je Einzelhaus und Wohneinheit der Reihenhausgruppen ist bei vollständiger Umsetzung der Planung für das neue Wohngebiet mit ca. 137 neuen Bewohner:innen zu rechnen.

6.2 Wohnfolgebedarfe

6.2.1 Soziale Infrastruktur

Zusätzliche Kitaplatzbedarfe

Der neu entstehende Bedarf kann in der geplanten Kindertagesstätte nachgewiesen werden. Die in der neuen Einrichtung darüber hinaus entstehenden Plätze tragen zur Bedarfsdeckung für die umliegenden Wohngebiete bei.

Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Die aus dem neu entstehenden Baugebiet zu erwartenden Schüler:innen-Zahlen je Jahrgang errechnen sich nach der anerkannten Berechnungsformel

WE x 2,8 x 1,6% = Kinder je Jahrgang

Dies ergibt nach der Formel ca. 4,5 Kinder je Jahrgang.

Die zusätzlichen Grundschüler:innen können durch die Schule Schönböcken aufgenommen werden.

Spielplatzbedarf

Auch wenn in der Hansestadt Lübeck bisher kein flächenbezogener Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt wird, wird aufgrund der Größe des Wohngebietes sowie der im näheren Umfeld nicht vorhandenen Spielplätze die Anlage eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes für erforderlich erachtet. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan auch die Anlage eines Kinderspielplatzes in einer Größe von ca. 710 m² vor.

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

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

6.4 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets werden als gering eingeschätzt. Aufgrund von Bedenken zur Leistungsfähigkeit der Abbiegefahrten vom Steinrader Damm in den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs wird die Querungsinsel verschoben, um im Schatten der verschobenen Insel das Linksabbiegen zu ermöglichen.

6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen bezogen auf das Sielnetz, Leitungen und für die Regenrückhaltung. Diese werden durch den Vorhabenträger erstellt und über den Erschließungsvertrag nach der Fertigstellung an die Entsorgungsbetriebe übertragen.

6.6 Auswirkungen auf die Umwelt

6.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Überplanung von ca. 3,2 ha Ackerland bzw. Versiegelung von ca. 1,4 ha derzeitig offener Bodenflächen. Durch die Maßnahmen zur Begrünung, der Beschränkung der neu zu versiegelnden Flächen sowie den Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser werden die Eingriffe reduziert.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende 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.

6.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Pflanzen

Das Plangebiet wird zurzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Im Einfahrtsbereich wird ein Baum gefällt, welcher unter den Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung fällt. Als Ersatzmaßnahme werden zwei Neupflanzungen in der Verkehrsfläche Steinrader Damm festgesetzt.

Brutvögel

Das Plangebiet wird von diversen Brutvögeln regelmäßig zur Nahrungssuche genutzt. Diese können jedoch ausweichen, wodurch die Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden wird. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten.

Fledermäuse

Fledermäuse haben potenziell keine Quartiere im Plangebiet. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden demnach nicht beschädigt. Bei der Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans kommt es nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG.

Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden, sofern die vorgeschriebenen Schonzeiten und Fällfristen eingehalten werden.

Haselmaus

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Haselmaus fehlen dem Plangebiet geeignete Vegetationsstrukturen. Da sie streng an Gehölze gebunden ist, kommt für sie das relativ offene Untersuchungsgebiet und seine Umgebung nicht als Lebensraum in Frage. Mit ihrem Vorkommen ist nicht zu rechnen

Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV

Eine Betroffenheit weiterer Arten des Anhangs IV ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes und fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

6.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Wohngebiet arrondiert einen bestehenden Siedlungsbereich und schließt damit an vorhandene Infrastrukturen an und kann kurzfristig erschlossen werden. Der Standort ist durch eine Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden und das Stadtzentrum der Hansestadt Lübeck ist gut erreichbar. Mit der Schaffung von Wohnraum für gartenbezogenes Wohnen kann die Abwanderung von jungen Familien in das Umland verhindert werden.

Energetische Optimierung

Die Gebäude lassen eine Nutzung thermischer Solaranlagen oder Photovoltaik zu.

Energiekonzept

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten). Die Lübecker Bürgerschaft hat mit Beschluss vom 23.05.2019 (VO/2019/07495) den Klimanotstand festgestellt. Mit der Unterstützung der Resolution zur Ausrufung des Climate Emergency („Klimanotstand“) hat sich die Hansestadt Lübeck das Ziel gesetzt, vor dem Jahr 2050 klimaneutral zu sein. Vor diesem Hintergrund gilt es, bei der Entwicklung neuer Baugebiete darauf hinzuwirken, im Zuge der Bebauung und Nutzung der Gebäude klimaschädliche Emissionen so weit als möglich bzw. angemessen zu vermeiden. Das am 25.06.2020 von der Lübecker Bürgerschaft verabschiedete Klimaschutz-Maßnahmen-Paket (VO/2019/07727-01) hat dementsprechend für die Bauleitplanung festgelegt, dass für

jedes neue Baugebiet ein Energiegutachten zu erstellen ist. Das Energiegutachten ist gemäß „Anforderungsprofil für die Ausschreibung eines Energiekonzeptes Stufe 1 – zum Bebauungsplan 19.03.00“ zu erstellen. Das Anforderungsprofil enthält die zugrunde zu legenden Untersuchungsgrundlagen (Annahmen) und Untersuchungsschritte für die Erarbeitung des Energiekonzeptes.

Im Rahmen dieses Konzepts werden Wege aufgezeigt, langfristig eine möglichst CO_2-neutrale Energieversorgung für die Gebäude im gesamten Quartier zu erreichen. Ziel ist es, die Energieverbräuche (Wärme und Strom) zu prognostizieren und in einem Variantenvergleich eine optimale ökologische und ökonomische Option zur Energieversorgung der Siedlung und ihrer Gebäude zu identifizieren.

Das Energiekonzept kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Gebäude sind mindestens in einem Effizienzhaus-55-Standard zu errichten.

Aus diesem hochwertigen energetischen Standard und der im Vergleich zur Größe des Baugebiets geringen Anzahl an Wohneinheiten resultieren geringe Wärmedichten. Aus diesem Grund wurde von der Untersuchung von zentralen Lösungen mit Wärmenetzen abgesehen, da der wirtschaftliche Aufwand als unverhältnismäßig bewertet wurde.

Untersucht wurden dezentrale Konzepte zur Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpen. Erdgasbasierte Technologien sind in Verbindung mit dem Energiestandard nicht empfehlenswert. Die positive Bewertung des Energieträgers Strom im Hinblick auf die deutliche Reduzierung des CO2-Emissionsfaktors im Strom-Mix Deutschland bis 2050 stützt die Wärmeförderung mittels Wärmepumpen.

Aus den Ergebnissen der CO2-Bilanzierung geht die Variante „Klimaschutz“ als klimafreundlichste Variante für alle Gebäudetypen hervor.

Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung die Gebäudetypen Einzelhäuser (Gründach/Satteldach) und Zeilenhäuser im Konzept als EH55 mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen und zu prüfen, ob für die Reihenhauskörper auch jeweils der Einsatz zentraler Luft-Wasser-Wärmepumpen in Frage kommen können.

Die Nutzung des solaren Potenzials wird als abhängig von den zukünftigen Hauseigentümer:innen gesehen. Die Nutzung von Solarthermie in Abhängigkeit vom individuellen Warmwasserbedarf bzw. der im Haushalt lebenden Personenanzahl ist als äußerst sinnvolle Ergänzung zum energetischen Gebäudekonzept zu sehen. In diesem Punkt sollten sich die zukünftigen Bauherrn und Bauherrinnen von einem Energieberater oder Energieberaterin über Optionen und Leistungsgrößen entsprechender Anlagen und Fördermöglichkeiten beraten lassen.

Zielführend ist auch die Analyse des elektrischen Nutzungs- bzw. Lastprofils des jeweiligen Bauherrn bzw. der jeweiligen Bauherrin, insbesondere in Bezug darauf, ob diese E-Mobilität nutzen oder nicht. Insbesondere im Falle einer Nutzung von E-Mobilität ist dann die Kombination Photovoltaik mit einem Batteriespeicher als empfehlenswert zu erachten. Auch hier wird eine individuelle Beratung durch einen Experten oder eine Expertin für solche Lösungen und zugehörige Fördermöglichkeiten angeraten.

Die Umsetzung der Ergebnisse des Energiekonzeptes wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Kleinklima

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausrichtung der Gebäude reduzieren eine Aufheizung des Quartiers. Die Begrünungsfestsetzungen begünstigen diesen Effekt zusätzlich. Die Kaltluftströme der angrenzenden Grünflächen werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Mit der Beschränkung der Gebäudehöhe und der festgesetzten Bauweise in Form von freistehenden Einzelhäusern und Reihenhausgruppen mit Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl von 0,25/0,35 wird die Entstehung von Strömungshindernissen vermieden. Die Vorgaben zur GRZ und zu den Grundstücksgrößen stellen einen hohen Grün- und Freiflächenanteil sicher, der sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Darüber hinaus wird die 15 m-Höhenlinie eingehalten. Der Bereich unterhalb der 15 m-Linie wird naturnah und mit möglichst wenigen Eingriffen gestaltet, um den notwendigen Transport der Kaltluft nicht durch Strömungshindernisse zu minimieren.

6.6.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 15,0 bis 19,0 m ü. NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave. Weitere Ausführungen hierzu sind im Kapitel 5.4 der Begründung ausgeführt. Vorsorglich wird ein Freihaltebereich zugunsten des Überschwemmungsschutzes bei Starkregen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Dieser befindet sich ausschließlich in den Bereichen der öffentlichen Grünflächen.

6.6.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist Sport-, Verkehrs- und Gewerbegeräuschen ausgesetzt. Die für das Vorhaben angefertigte Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsziele umsetzbar sind. Dafür werden Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Steinrader Damms zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Mit den festgesetzten Maßnahmen werden erhebliche Umweltauswirkungen durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet.

6.7 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Das Plangebiet wird heute als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau wird zugunsten der Wohnbebauung an diesem Standort aufgegeben. Der Bebauungsplan leistet damit einen Beitrag zur Sicherstellung von Wohnraum für freistehende Einfamilienhäuser in der Hansestadt Lübeck.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Städtebauliche Verträge

Im städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens durch den Grundstücksentwickler geregelt und festgehalten, dass weitere Verträge abzuschließen sind.

Der Grundstücksentwickler verpflichtet sich darüber hinaus zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, zur Umsetzung mitpreisgedämpften Wohnungsbaus und sonstiger Begrünungsmaßnahmen und der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept.

In einem ergänzenden Erschließungsvertrag werden die Herstellung und die Kostenübernahme für die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungs- und Grünanlagen sowie des Kinderspielplatzes und dem Überführungsbauwerk über den Flutgraben geregelt. Zusätzlich beinhaltet der Vertrag den Ausgleich für den Knickdurchbruch und den Ersatz für den zu fällenden Baum.

8. Finanzielle Auswirkungen

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

a) unmittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplan s keine unmittelbaren Kosten.

b) mittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen mittelbar Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen, Grünflächen und den Kinderspielplatz im Plangebiet.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 18.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes 23.27.00 – Steinrader Damm 14 -34 – mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt die Teile des Planbereiches als Fläche für die Landwirtschaft, Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping MC“, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist nicht in Gänze aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Es ist daher erforderlich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung für die betreffenden Teilbereiche anzupassen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 23.07.2021 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung und der Internetseite der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während dieser Zeit bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 wurde verzichtet, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die zum Beispiel Gegenstand einer Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen vorbehalten.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 18.11.2021 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.12.2021 werden die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 18.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021 stattgefunden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann dem Auswertungsbericht entnommen werden.

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 23.27.00 – Steinrader Damm Nr. 14 - 34 – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Zwischenzeitlich hat der Gesetzgeber durch das Baulandmobilisierungsgesetz den zeitlichen Geltungsbereich des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB) verlängert. Um die Planung an die aktualisierten rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen, wird die erneute förmliche Einleitung des Bauleitplanverfahrens erforderlich. Am 20.06.202? wurde der für den Bereich zwischen dem Steinrader Damm und dem Flutqraben und westlich des dortigen Campingplatz gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 23.27.00 – Steinrader Damm Nr. 14 - 34 – unter ausdrücklicher Bezugnahme auf § 13b BauGB in der seit dem 14.06.2021 geltenden Fassung erneuert.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 20.06.2021 den von der Verwaltung mit Stand vom 02.11.2021 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. In diesem Zusammenhang wurde auch die gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geänderte Benennung und Abgrenzung des Geltungsbereichs beschlossen. Um die Einbeziehung einer erforderlicheren Kindertagesstätte und weiterer Wohneinheiten planungsrechtlich zu ermöglichen wurde der räumliche Geltungsbereich um südlich des Steinrader Damms liegende Flächen erweitert. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung 23.27.00 - Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße -.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 04.07.2021 in der Zeit vom 13.07.2022 bis 12.08.2022 stattgefunden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen zwei Stellungnahmen zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht zu den durchgeführten Beteiligungsverfahren zu entnehmen.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit dem Schreiben vom 13.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.08.2022 aufgefordert. Auf Antrag wurde für die Abgabe von zwei Stellungnahmen eine Fristverlängerung bis zum 30.08.2022 eingeräumt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 23 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. 15 Stellungnahmen enthielten dabei für die Bauleitplanung relevante Anregungen, Bedenken und Hinweise. Die Behandlung der zum Bebauungsplan 23.27.00 abgegebenen Stellungnahmen ist dem Auswertungsbericht zu den durchgeführten Beteiligungsverfahren zu entnehmen.

Im Ergebnis der durchgeführten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans in Teilen geändert. Da die Änderungen entweder rein redaktioneller Art waren oder auf Anregung eines Trägers öffentlicher Belange erfolgten, ohne dass hierdurch die Grundzüge der Planung private Interessen oder sonstige öffentliche Belange berührt werden, konnte auf die Durchführung weiterer Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB verzichtet werden. Die vorgenommenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen sind in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan dokumentiert.

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat sich kein neuer Sachverhalt für den Bebauungsplan 23.27.00 ergeben, sodass der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans mit einigen kleineren, überwiegend redaktionellen Änderungen und Ergänzungen als Satzung beschlossen werden kann.

Die Bürgerschaft hat am 24.11.2022 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151)
- 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 22. Januar 2009, G aufgeh. durch Artikel 5 Satz 3 des Gesetzes vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 geändert (Ges. v. 02.02.2022, GVOBl. S. 91)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

Es sind / werden folgende Gutachten / Fachplanungen erarbeitet:

- Prüfbericht zur Bodendeklaration, Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, 28.09.2018
- Orientierende Baugrunderkundung, Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, 28.09.2018
- Baugrunderkundung und Geotechnischer Bericht, Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, 15.06.2021
- Aktenvermerk zur Versickerungsfähigkeit der einzelnen Grundstücke, Ingenieurbüro Sell, Kiel, 10.02.2022
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Lärm, Erschütterungen und Bauphysik, Hamburg, 27.05.2021
- Stellungnahme zur Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 23.27.00 vom 18.10.2021 Verkehrskonzept, IBS Ingenieurbüro für Tief und Verkehrswegebau, Kiel, 08.03.2022
- Energiekonzept, MNP Ingenieure, Lübeck, 14.03.2022
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Ingenieurbüro Sell, Kiel, 14.04.2022
- Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, vom 06. März 2022
- Überprüfung auf Kampfmittelbelastung, Kampfmittelräumdienst SH, Stellungnahmen vom 14.01.2019, 19.05.2021 und 23.06.2021

L.S.

Lübeck, 26. Januar 2023

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag	Im Auftrag
gez. Hagen	gez. Schröder
Joanna Hagen	Karsten Schröder
Senatorin	Bereichsleiter

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

mit beispielhafter Gebäudeanordnung

Stand: 05.10.2022

Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße
Hansestadt Lübeck

Teilgebiet 1

Private Flächen

Anzahl EH:	32
Anzahl RH:	13

Teilgebiet 2

Private Flächen

Anzahl EH:	4
Bauland Kita:	ca. 2.644 m²
Stellplätze:	8

M 1 : 1.000 (DIN A2)

0 10 30 50 m

Grundstücksentwicklungsgesellschaft
HOWINGSBROOK