

BEGRÜNDUNG

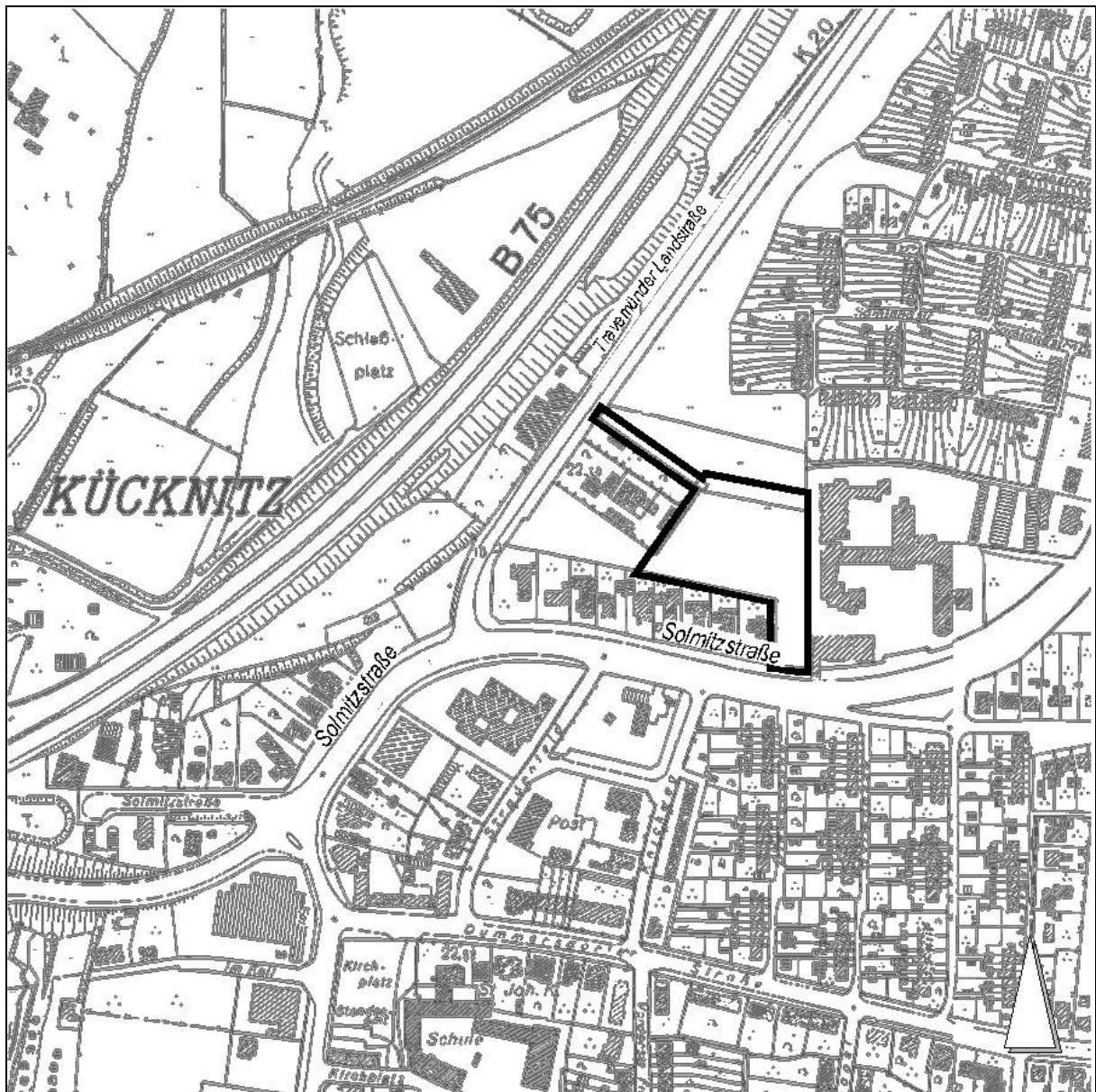
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 29.02.02 Solmitzstraße / Festwiese

Fassung vom 08.02.2008

Übersichtsplan

Lageplan (ca. M. 1: 5.000)



1	Städtebauliche Vergleichswerte	3
1.1	Flächenwerte.....	3
1.2	Wohneinheiten	3
1.3	Einwohnerzahl (geplant).....	3
2	Plangebiet	3
3	Städtebauliche Ausgangssituation.....	3
3.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
3.2	Bisherige Festsetzungen	3
4	Planungsgrundsätze.....	3
4.1	Planungsrecht	3
4.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
4.3	Entwicklungen aus anderen Planungen.....	4
4.3.1	Flächennutzungsplan	4
4.3.2	Landschaftsplan	4
5	Inhalt der Planung	4
5.1	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	4
5.2	Erschließung	4
5.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	5
5.4	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.....	5
5.5	Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung.....	5
5.6	Umweltbericht	7
5.6.1	Einleitung	7
5.6.2	Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
5.6.3	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	7
5.6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
5.6.5	Maßnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können:.....	11
5.6.6	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.....	11
5.6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
5.6.8	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	11
5.6.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	11
5.6.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
5.7	Infrastruktur	12
5.8	Gestaltungsvorschriften.....	12
5.9	Altlasten / Emissionen	13
5.9.1	Altlasten	13
5.9.2	Emissionen	13
6	Kosten.....	13

1 Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 8.050 m ²
Allgemeine Wohngebiete	ca. 6.370 m ²
Grünflächen	ca. 1.280 m ²
Verkehrsfläche	ca. 360 m ²
Versorgungsflächen	ca. 40 m ²

1.2 Wohneinheiten 18 WE

1.3 Einwohnerzahl (geplant) ca. 75 Einwohner

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 29.02.02 Solmitzstraße / Festwiese liegt im Stadtteil Kücknitz, Gemarkung Kücknitz, Flur 4 und umfasst folgende Flurstücke: 58/735; 60/445; 60/444; 60/441; 58/663 und 58/736 tlw.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grünfläche östlich der Travemünder Landstraße,
- im Osten durch das Altenpflegeheim Solmitzstraße,
- im Süden durch die Solmitzstraße und
- im Westen durch die Grundstücke an der Travemünder Landstraße.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Fläche wurde bis in die 50-er Jahre des vorigen Jahrhunderts landwirtschaftlich genutzt, danach fand hier bis Anfang der 80-er Jahre das Kücknitzer Volks- und Schützenfest statt. In den 70-er Jahren entstand entlang der Solmitzstraße das Ärztezentrum und das Altenpflegeheim, anschließend gab es auf der Festwiese nur noch sporadische Nutzungen. Anfang der 90-er Jahre sollte das Gelände für Geschosswohnungen bereitgestellt werden, in dem Zusammenhang ist ein städtebauliches Gutachten durchgeführt und ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Der geplante Geschosswohnungsbau wurde nicht realisiert, inzwischen gibt es hierfür auf der ehemaligen Festwiese keinen Bedarf mehr. Stattdessen sollen hier jetzt Doppelhäuser erstellt werden. Das zur Bebauung anstehende Grundstück befindet sich im Besitz der Hansestadt Lübeck.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes 29.02.01 Solmitzstraße / Festplatz getroffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 29.02.02 Solmitzstraße / Festwiese treten an die Stelle der bisherigen Festsetzungen.

4 Planungsgrundsätze

4.1 Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) aufgestellt.

- 4.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 18 Wohneinheiten als Doppelhäuser zu schaffen. Es soll insbesondere Wohnraum für junge Familien bereitgestellt werden.
- 4.3 Entwicklungen aus anderen Planungen
- 4.3.1 Flächennutzungsplan
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 08.10.1990 in Kraft trat entwickelt worden.
- 4.3.2 Landschaftsplan
Der Landschaftsplan-Entwurf der Hansestadt Lübeck vom 31.01.2003 stellt im Bereich der Bebauungsplanänderung relativ grobmaßstäblich den Grünzug „Tangente Kücknitz“ dar. Die im Landschaftsplan-Entwurf dargestellten Grünzüge fassen vorhandene Grünflächen sowie Rad- und Wanderwege zusammen und weisen Räume im besiedelten Bereich aus, die für die Naherholung weiter entwickelt werden können. Genauere planerische Aussagen sowie flächenscharfe Abgrenzungen sollen in einer Fortschreibung des LP erfolgen. Insofern gilt vorerst der Grundsatz, wohnungsnahe Freiflächen und Grünverbindungen für die Erholung zu sichern.

5 Inhalt der Planung

- 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb der festgesetzten Wohngebiete die Realisierung von zweigeschossigen Doppelhäusern. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes stand die Schaffung eines Baugebietes im Vordergrund, das insbesondere für die Ansiedlung junger Familien unter Berücksichtigung der Ansätze für kostensparendes und ressourcenschonendes Bauen geeignet ist. Der städtebauliche Entwurf weist eine Struktur auf, die eine Aufteilung in gleichmäßige Baugrundstücke ermöglicht.
In den allgemeinen Wohngebieten wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, da innerhalb des Bebauungsplangebietes nur Stellplatzmöglichkeiten für die geplante Anzahl von Wohneinheiten vorhanden sind. Bei zusätzlichen Wohneinheiten könnten die nach dem Stellplatzerlass erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden.
Da die Bebauung aus Gründen der Kosteneinsparung ohne Keller ausgeführt werden soll, sind Kellerersatzräume in den dafür vorgesehenen Bereichen unterzubringen.
- 5.2 Erschließung
Das geplante Baugebiet wird über die Solmitzstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die gesamte interne Erschließung erfolgt auf Grund der Lage der ehemaligen Festwiese in zweiter Reihe hinter den Grundstücken an der Solmitzstraße und zur Reduzierung der Gesamtkosten über Privatwege. In den Kaufverträgen ist zu regeln, dass die zukünftige Instandhaltung der Erschließungswege über eine Eigentümergemeinschaft zu erfolgen hat.
Innerhalb der Erschließungsflächen sind zwei angerartige Aufweitungen vorgesehen, die multifunktional gestaltet der Bewohnergemeinschaft als Freiflächen dienen. Die Müllentsorgung erfolgt über Müllsammelplätze, die direkt der Solmitzstraße zugeordnet werden. Nördlich der Stellplatzanlage wird die weitere Erschließung fußläufig erfolgen.
Ein Grundstückstreifen (Flurstück 60/444) an der östlichen Grundstücksgrenze verbleibt bei der Hansestadt Lübeck und soll künftig als Grünweg zur zusätzlichen fußläufigen Anbindung der angrenzenden Doppelhäuser und der rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Samlandstraße genutzt werden.

Die Befahrbarkeit der privaten Zuwegungen für Feuerwehrfahrzeuge wurde berücksichtigt.

Haltestellen des ÖPNV sind in direkter Nähe zum Plangebiet vorhanden. Die ÖPNV-Erschließungsqualität ist gemäß dem 2. Regionalen Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck 2004 – 2009 ausreichend.

5.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die vorhandene Stellplatzanlage wird außer der Fläche für die Müllsammelplätze für private Stellplätze genutzt. Damit die Stellplätze gut angenommen werden, wird die Errichtung von Carports im Bebauungsplan zugelassen. Es ist vorgesehen die Carportanlage in Zusammenhang mit der Realisierung der Doppelhäuser insgesamt einheitlich zu errichten.

Öffentliche Parkplätze stehen im vorhandenen Parkstreifen im Straßenraum der Solmitzstraße zur Verfügung. Die Fahrradstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität des geplanten Baugebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz abgedeckt. Eine Versorgung über ein Blockheizkraftwerk ist nicht vorgesehen.

Das Regenwasser der Stellplatzanlage kann in die Kanalisation der Solmitzstraße eingeleitet werden. Das übrige Regenwasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern.

Die Schmutzwasserentsorgung wurde im Zusammenhang mit der ehemals geplanten Realisierung von Geschosswohnungsbau bereits hergestellt und muss für die aktuelle Planung noch ergänzt werden. Die bereits bestehenden Teile können zukünftig von den Grundstückseigentümern übernommen werden. Die weitere schmutzwassertechnische Erschließung ist in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Bereichen unterzubringen.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung werden nach den dann gültigen Beitragssätzen Anschlussbeiträge veranlagt.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Trafo der Stadtwerke Lübeck, ein Leitungsstrang zum Trafo verläuft im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze und wird über ein Leitungsrecht öffentlich-rechtlich gesichert. Fahrtechnisch wird der Trafo über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Travemünder Allee erschlossen. Die Fläche der Zufahrt wurde teilweise bereits im Zusammenhang mit der Herstellung der Außenanlagen der Bebauung auf dem Flurstück 59/2 gerodet.

5.5 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, daher wurde parallel zur Änderung des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan erstellt, der die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich der möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen untersucht hat. Ausgehend für den GOP ist dabei die Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 29.02.01 Solmitzstraße / Festplatz.

Der GOP soll die Grundlagen für die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der verbindlichen Bauleitplanung liefern und notwendige Ausgleichsmaßnahmen festlegen. Zum Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht ist in Schleswig-Holstein der Gemeinsame Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom Juli 1998 zu berücksichtigen. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind nur die erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen darzustellen, die durch weitergehende Festsetzungen als in der rechtskräftigen Fassung des B-Planes vom März 1996 hervorgerufen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Schutzgebiete nach § 25 LNatSchG. Der eigentliche Festplatz ist überwiegend frei von größeren Gehölzstrukturen, in den Randbereichen entwickelten sich einige Gebüsche, die überleiten zu den angrenzenden Privatgärten. Die Fläche bietet aufgrund ihrer Strukturvielfalt und Naturnähe ein hohes Potential an Naturerleben. Das Plangebiet ist als empfindlich gegenüber Versiegelung hinsichtlich der Verminderung der Grundwasserneubildung einzustufen, da überwiegend durchlässige Sandböden auftreten. Die ehemalige Festwiese liegt innerhalb von dicht besiedelten und intensiv genutzten Siedlungsflächen und bildet einen hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, wobei im Vergleich zur Bestandsaufnahme von 1995 eine Tendenz der Artenverarmung festzustellen ist.

Mit den aus dem Grünordnungsplan übernommenen Festsetzungen sind folgende Ziele verbunden: Die landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung durch Pflanzung eines Feldgehölzes; die Gliederung der Gemeinschafts-Stellplatzanlage durch Bäume und Hecken; die Begrünung der Wohnplätze mit Bäumen und Hecken; die Freihaltung der fußläufigen Verbindung zwischen den Reihenhaus-Siedlungen an der Samlandstraße und der Solmitzstraße (Bushaltestelle) bzw. dem Ortskern Kücknitz; die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen (Stellplätze, Gehwege, Platzflächen) und die Gestaltung von naturnahen Versickerungsflächen im Plangebiet.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes sind die Dächer der Wohngebäude sowie der Kellersatzräume mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sowie Stellplätze und Platzflächen mit versickerungsfähigem Material auszuführen.

Die vorliegende B-Plan-Änderung ermöglicht eine verdichtete Bauweise, die im Gegensatz zur rechtskräftigen Planfassung mit einem zentralen Baukörper in der Mitte eine flächenhafte bauliche Ausnutzung zulässt. Dadurch sind auch die Vegetationsstrukturen in den Randbereichen von der Wohngebietsausweisung betroffen, insbesondere das Gehölz an der südlichen Grundstücksgrenze. Es entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf für das Gehölz von 1.000 m², das durch die Anpflanzung eines Feldgehölzes in der Größe von 670 m² am nördlichen Plangebietsrand teilweise ausgeglichen wird, es verbleibt ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von ca. 630 m². Der zusätzliche Kompensationsbedarf für die Eingriffe in das Schutzgut Boden beträgt ca. 535 m². Für die Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild und Klima sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Zusätzlich zum dem durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufenen Kompensationsbedarf ist der festgestellte Ausgleichsflächenbedarf aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 3.600 m² noch nachzuweisen. Da die Kompensation der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig erbracht werden kann, sind Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen in einer Größenordnung von ca. 4,5 ha durchzuführen. Der Bereich Naturschutz hat in Kücknitz Rangenberg südlich des Mühlenbaches die Ausgleichsfläche „Brunskamp“ geplant und die Flächen angekauft. Ein ca. 4,5 ha großer Teil der Fläche aus der geplanten Ausgleichsmaßnahme „Brunskamp“ wird dem Bebauungsplan 29.02.02 Solmitzstraße / Festwiese zugeordnet. Der zugeordnete Teil der Ausgleichsmaßnahme beinhaltet sowohl den Ausgleich für das Schutzgut Boden als auch den noch erforderlichen Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die Ausgleichsfläche wird im GOP beschrieben und ist in einem entsprechenden Lageplan dargestellt. Die Herrichtung der Ausgleichsflächen erfolgt durch den Bereich Naturschutz bzw. wird vom Bereich Naturschutz beauftragt.

Durch die Planung müssen Gehölze entfernt werden, für die Neupflanzungen vorzunehmen sind. Eine Fällgenehmigung ist bei der Hansestadt Lübeck, Bereich Naturschutz zu stellen. Das Fällen ist nur in der Zeit vom 01.10. – 14.03. eines Jahres zulässig.

5.6 Umweltbericht

5.6.1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

5.6.2 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Für das Gebiet gilt der rechtskräftige B-Plan 29.02.01 Solmitzstraße / Festplatz aus dem Jahre 1997. Wesentliches Ziel der vorliegenden B-Planänderung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für eine zweigeschossige Doppelhausbebauung auf dem sog. Festplatz an der Solmitzstraße. Der bisher vorgesehene viergeschossige Geschosswohnungsbau wird durch das Konzept einer kleinmaßstäblichen Doppelhausbebauung ersetzt.

Im Gegensatz zum rechtskräftigen B-Plan mit einem zentralen Baukörper in der Mitte des Plangebiets werden jeweils vier bzw. fünf gleichgroße Baufenster ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Solmitzstraße aus. Beidseitig der Zufahrt sind auf ebenfalls vorhandenen befestigten Flächen Gemeinschaftsstellplätze sowie ein Müllsammelplatz vorgesehen. Die weiteren Verkehrsflächen sind autofrei. Der städtebauliche Entwurf sieht zwei platzartige Aufweitungen innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Wegeflächen vor, die überwiegend dem Aufenthalt und wohnungsnahen Spielen dienen.

Die stark frequentierte fußläufige Verbindung zwischen der Solmitzstraße und dem Wohngebiet an der Samlandstraße über den Festplatz wird als Grünweg beibehalten. Die grünordnerischen Festsetzungen bestehen aus Anpflanzgeboten in Form von Bäumen und Hecken für Wohnplätze und Stellplatzanlagen, Dachbegrünung für die Wohngebäude und Kellerersatzräume, Anlage eines Feldgehölzes am Nordrand des Plangebietes sowie der Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen.

5.6.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Entwurf des Landschaftsplanes (LP) der Hansestadt Lübeck vom 31.01.2003 stellt in seinem Konzeptplan Grünzüge relativ grobmaßstäblich den Grünzug „Tangente Kücknitz“ dar, in dem das Plangebiet liegt. Die im LP dargestellten Grünzüge fassen einerseits vorhandene Grünflächen sowie Rad- und Wanderwege zusammen, weisen andererseits Räume im besiedelten Bereich aus, die für die Naherholung noch weiter entwickelt werden sollen. Genauere planerische Aussagen sowie flächenscharfe Abgrenzungen sollen in einer Fortschreibung des LP zum Thema Erholung erfolgen. Insofern gilt vorerst der Grundsatz, wohnungsnah Freiflächen und Grünverbindungen für die Erholung zu sichern.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Schutzgebiete nach § 25 LNatSchG. Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Natura 2000-Gebiete sind durch den B-Plan nicht berührt.

Im Sinne des § 1a (2) BauGB sowie § 1 (2) Nr. 4 LNatSchG trägt die Sicherung innerörtlicher Nachverdichtung durch den Bebauungsplan der Forderung Rechnung, mit Bodenflächen sparsam umzugehen.

5.6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.6.4.1 Menschen (Wohnen und Erholen)

Bestandsaufnahme/Bewertung:

Das Umfeld des Plangebietes wird überwiegend durch eine heterogene Wohnnutzung (Einfamilienhäuser im Süden und Osten, ein mehrgeschossiges Altenwohnheim im Westen) geprägt. Im Norden grenzt an den Festplatz eine kleinere Waldparzelle / Grünanlage, durch die sich zahlreiche Fußwege und Trampelpfade ziehen, was auf eine intensive Nutzung als Erholungsfläche hinweist. Im Wald befinden

sich zahlreiche Nutzerspuren wie Baumhütten, Holzbuden, „Materialsammlungen“ von Kindern, Müllablagerungen etc..

Der eigentliche Festplatz wurde in den letzten Jahren nicht mehr für größere Veranstaltungen beansprucht. Die Wiese wird wie der Wald intensiv zum Spielen genutzt. Zudem wird der westliche Teil der Wiese entlang des Altenwohnheims von den Anwohnern als fußläufige Nord-Süd-Verbindung zwischen den Reihenhaus-Siedlungen an der Samlandstraße und der Solmitzstraße (Bushaltestelle) bzw. dem Ortskern Kücknitz genutzt. Nördlich des Festplatzes bzw. des Waldes besteht Anschluss an den Fuß- und Radweg parallel zur Travemünder Landstraße (Grünzug „Tangente Kücknitz“).

Umweltauswirkungen der Planung

Die genannten Wegeverbindungen bleiben auch bei Bebauung des Platzes erhalten. Durch die Bebauung des Festplatzes gehen Spiel- und Erholungsflächen verloren, was jedoch auch schon bei der Umsetzung des rechtskräftigen B-Planes eingetreten wäre. Der nördliche Teil des Festplatzes bleibt für Spiele und Naturerleben erhalten.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte (Störwirkungen durch Lärm) sind durch die B-Planänderungen nicht zu erwarten, da die rechtskräftige Art der Nutzung als Wohngebiet beibehalten wird. Von einer Zunahme der Störwirkungen auf das Umfeld ist nicht auszugehen.

5.6.4.2 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme/Bewertung:

Der eigentliche Festplatz wird überwiegend durch ruderalisierende Grasfluren geprägt. In den Randbereichen und im Übergang zu den Gebüschern versäumen die Wiesenstrukturen, teilweise sind Hochstauden eingestreut, die jedoch im Vergleich zu der Bestandsaufnahme von 1995 nur noch sehr vereinzelt vorzufinden sind. Es überwiegen die Grasfluren.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein größeres und dichtes Feldgehölz mit hohem Baumanteil (Hainbuche, Birke, Hasel), das im östlichen Teil eine Breite von ca. 10 m erreicht. Eingestreut sind einzelne Koniferen und einige Gartenflüchtlinge. Das Gehölz wird intensiv zum Spielen genutzt, es finden sich zahlreiche Müllablagerungen.

Am westlichen Rand haben sich Brombeergebüsche entwickelt. Im Zufahrtsbereich von der Solmitzstraße finden sich Ziergehölzpflanzungen.

Aufgrund des Struktureichtums des Festplatzes (Feldgehölz, Gebüsch, ruderalisierende Wiese, Hochstaudeninseln, offene Flächen im Bereich der Trampelpfade) wurde der Festplatz als Fläche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Es ist jedoch festzustellen, dass im Vergleich zur Bewertung von 1995 eine Tendenz der Artenverarmung, zumindest im Hinblick auf die Pflanzenarten gegeben ist. Kleinteilige Hochstaudeninseln kommen fast gar nicht mehr vor, was u.a. zu einer Verringerung des Blütenreichtums und damit zu einem eingeschränkten Nahrungsspektrum führt. Die Wiesenflächen sind mittlerweile überwiegend grasdominiert. Dies ist vermutlich auf eine stärkere Nutzung bzw. Mahd zurückzuführen. Teile der Brombeergebüsche wurden entfernt.

Umweltauswirkungen der Planung

Die vorliegende B-Plan-Änderung ermöglicht eine verdichtete Bauweise, die im Gegensatz zur rechtskräftigen Planfassung mit einem zentralen Baukörper in der Mitte eine flächenhafte bauliche Ausnutzung zulässt. Die Vegetationsstrukturen in den Randbereichen, insbesondere das Gehölz an der südlichen Grundstücksgrenze sind von der Wohngebietsausweisung betroffen. Für das entfallende Feldgehölz wird am Nordrand ein neues Feldgehölz gepflanzt.

Es ist davon auszugehen, dass besonders geschützte Arten (insbesondere Vogelarten) vorkommen. Ein gesondertes faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt, da

davon auszugehen ist, dass potenziell vorkommende geschützte Arten nicht erheblich beeinträchtigt werden, da sie auf benachbarte Lebens- und Nahrungsräume wie die nördliche angrenzende Wiese, den Waldrand oder die eingewachsenen Gärten ausweichen können, in denen sie Ersatzlebensräume finden. Zudem sind voraussichtlich die Auswirkungen auf die Tierwelt durch die vorliegende B-Plan-Änderung nicht erheblicher als bei der rechtskräftigen B-Planfassung.

5.6.4.3 Boden/Geomorphologie

Bestandsaufnahme/Bewertung:

Im Plangebiet stehen, gemäß Bodengutachten vom 22.01.2007, unter dem Mutterboden Fein- bis Grobsande mit schwach schluffigen, kiesigen und humosen Beimengungen an, die erfahrungsgemäß mitteldicht gelagert sind. Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist bei diesen Bodenverhältnissen möglich.

Umweltauswirkungen der Planung:

Die vorliegende B-Plan-Änderung ermöglicht eine verdichtete Bauweise, die im Vergleich zur rechtskräftigen Fassung einen höheren Versiegelungsumfang bedingt. Die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

5.6.4.4 Wasser

Bestandsaufnahme/Bewertung:

Die anstehenden Sandböden gehören zu den gut leitfähigen Böden, so dass der Beitrag zur Grundwasserneubildung als hoch einzustufen ist.

Umweltauswirkungen der Planung:

Durch die geplante Bebauung und damit Vollversiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Eingriffe in grundwasserführende Schichten sind nicht zu erwarten. Die geplante Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagswassers im Baugebiet führt gem. Baurechtserlass zum Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Infolgedessen sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser erforderlich.

5.6.4.5 Klima / Luft

Durch die auf Grund der Plan-Änderung zulässige Bebauung ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

5.6.4.6 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme/Bewertung:

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die umliegende heterogene Wohnbebauung sowie das sechsgeschossige Altenwohnheim geprägt. Der Festplatz selbst kann aufgrund des Struktureichtums (angrenzende Waldkulisse, Feldgehölz am Südrand, Gebüsche, ruderalisierende Wiese) als annähernd naturnah bezeichnet werden.

Umweltauswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Maßstäblichkeit an der umgebenden Wohnbebauung. Der krasse Übergang zum östlich angrenzenden sechsgeschossigen Altenheim kann teilweise durch Baumpflanzungen parallel zum öffentlichen Fußweg abgemildert werden. Der Übergang nach Norden zum Festplatz und zum Wäldchen wird durch eine ca. 10 m breite Strauchpflanzung gebildet, die die neue Bebauung landschaftlich einbindet.

Unter Berücksichtigung des schon jetzt infolge des rechtskräftigen B-Plans realisierbaren Bauvolumens führt die geplante Bebauung zu keinen weitergehenden erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild, zumal die Geschossigkeit deutlich verrin-

gert wird. Insofern sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich.

Zur räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Wohngebietes sind Baum- und Heckenpflanzungen sowie Dachbegrünung für die Wohngebäude und Kellerersatzräume vorgesehen.

5.6.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt. Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch Plan-Änderung nicht betroffen.

5.6.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Im wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren - anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima / Luft	- im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung - Grundlage für die Erholung des Menschen - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

5.6.5 Maßnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können:

- Innerörtliche Verdichtung zum sparsamen Umgang mit bisher unbebauten Bodenflächen an den Siedlungsrändern;
- Aufrechterhaltung und Akzentuierung von wichtigen fußläufigen Wegebeziehungen, auch für die wohnungsnaher Erholung;
- Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und geschnittenen Laubholzhecken sowie Begrünung von Dächern zur Gliederung und Durchgrünung des Wohngebietes;
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen (Stellplätze, Gehwege, Platzflächen);
- Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet;
- Schutz des anfallenden Oberbodens gemäß § 202 BauGB und DIN 18915.

5.6.6 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Zusammenfassend sind folgende Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden umzusetzen:

Festgestellter Ausgleichsflächenbedarf im rechtskräftigen B-Plan	3.600 m ²
Ausgleichsflächenbedarf für zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	630 m ²
Ausgleichsflächenbedarf für zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden	535 m ²
Gesamt:	4.765 m²

Die Kompensationsmaßnahmen sind auf externen Flächen umzusetzen, da sie innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu realisieren sind.

Der erforderliche Ausgleich wird im Bereich Kücknitz / Rangenberg innerhalb einer vom Bereich Naturschutz geplanten Ausgleichsmaßnahme auf dem „Brunskamp“ nachgewiesen. Dazu wird ein Teil der geplanten gesamten Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan 29.02.02 Solmitzstraße / Festwiese zugeordnet, der sowohl den Ausgleich für das Schutzgut Boden als auch den noch erforderlichen Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beinhaltet.

Für die Schutzgüter Menschen, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild sind keine Kompensationsmaßnahmen nach § 11 LNatSchG erforderlich. Für diese Schutzgüter sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die B-Plan-Änderung zu erwarten.

5.6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Plan-Änderung auf Grund der zulässigen Überbauung durch bisher geltendes Recht im B-Plangebiet eine geringfügigere bauliche Verdichtung mit den entsprechenden Umwelt-Folgewirkungen wie entsprechend geringerem Versiegelungsgrad etc. realisiert würde. Es könnte ein großmaßstäbliches Gebäude mit vier Geschossen errichtet werden. Am südlichen Rand könnte ein Großteil des Feldgehölzes erhalten bleiben.

5.6.8 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. B-Planänderung kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

5.6.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 2. Änderung des B-Plans 29.02.02 Solmitzstraße / Festwiese zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen notwendig (Die Überwachung dient insbe-

sondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen, vgl. Einführungserlass des Innenministeriums S-H zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien v. 15. Oktober 2004, S. 23).

5.6.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wesentliches Ziel der B-Planänderung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Doppelhausbebauung. Der bisher vorgesehene viergeschossige Geschosswohnungsbau wird durch das Konzept einer kleinmaßstäblicheren Doppelhausbebauung ersetzt.

Derzeit zeigt sich der Festplatz als strukturreiche Grünfläche (Feldgehölz am Südrand, Gebüsch, ruderalisierende Wiese, Hochstaudeninseln, offene Flächen im Bereich der Trampelpfade), die intensiv zum Spielen genutzt wird. Es ist jedoch festzustellen, dass im Vergleich zur Bewertung von 1995 eine Tendenz der Artenverarmung, zumindest im Hinblick auf die Pflanzenarten gegeben ist. Die kleinteilig eingestreuten Hochstaudeninseln kommen fast gar nicht mehr vor, was u.a. zu einer Verringerung des Blütenreichtums führt und damit zu einem eingeschränkten Nahrungsspektrum. Die Wiesenflächen sind mittlerweile überwiegend grasdominiert.

Die stark frequentierte fußläufige Verbindung zwischen Solmitzstraße und dem Wohngebiet an der Samlandstraße über den Festplatz wird durch den Ausbau eines öffentlichen Fuß- und Radweges gesichert.

Die grünordnerischen Festsetzungen bestehen in Anpflanzgeboten in Form von Bäumen und Hecken für Wohnplätze und Stellplatzanlagen, Dachbegrünung für die Wohngebäude und Kellerersatzräume, Anlage eines Feldgehölzes am Nordrand des Plangebietes sowie der Umsetzung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche „Brunskamp“ in Kücknitz / Rangenberg. Nach Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen können die im Vergleich zur rechtskräftigen Planfassung zusätzlichen Umweltauswirkungen der Plan-Änderung wie folgt zusammengefasst werden:

- Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Verlust eines Feldgehölzes am Südrand des Geltungsbereiches sowie von Gebüsch am Westrand, infolgedessen eine graduell stärkere Verdrängung von potenziell vorkommenden geschützten Tierarten in benachbarte Nahrungs- und Lebensräume.
- Schutzgut Boden:
Erhöhung des Versiegelungsumfanges in Folge der verdichteten Bauweise.

Die zusätzlichen Eingriffe in die genannten Schutzgüter erfordern einen Ausgleichsflächenbedarf von 1.165 m². Zusammen mit dem festgestellten Ausgleichsflächenbedarf aus dem rechtskräftigen B-Plan 29.02.01 Solmitzstraße / Festplatz von 3.600 m² ergibt sich ein gesamter **Ausgleichsflächenbedarf von 4.765 m²**.

Die Kompensationsmaßnahmen sind auf der **externen Ausgleichsfläche „Brunskamp“** in Kücknitz / Rangenberg umzusetzen, da sie innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu realisieren sind.

Für die Schutzgüter Menschen, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild sind keine Kompensationsmaßnahmen nach § 11 LNatSchG erforderlich. Für diese Schutzgüter sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die B-Plan-Änderung zu erwarten.

5.7 Infrastruktur

Die Versorgung des künftigen Wohngebietes mit Angeboten der Kindertagesbetreuung ist durch die bestehenden Einrichtungen in angemessener Entfernung gesichert.

5.8 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten die Eingliederung der Neubebauung in die Umgebung, sowie ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der festgesetzten Wohngebiete.

5.9 Altlasten / Emissionen

5.9.1 Altlasten

Bisher liegen keine Erkenntnisse über mögliche Altlasten vor.

5.9.2 Emissionen

Für das Bebauungsplangebiet sind keine unzumutbaren Schallemissionen zu erwarten.

6 Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten.

6.1.	Erschließung	ca. 101.000 Euro
6.2.	Nebenkosten Erschließung	ca. 42.000 Euro
6.3.	Wasser-/ Elektrizitätsversorgung	ca. 12.000 Euro
6.4.	Außenanlagen / Bepflanzung	ca. 17.700 Euro
6.5.	Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb des Plangebietes)	ca. 4.800 Euro
6.6.	<u>Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Plangebietes)</u>	<u>ca. 15.300 Euro</u>
6.7.	<u>Gesamtkosten</u>	<u>ca. 192.800 Euro</u>

Die Finanzierung der Kosten für die Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Lübeck, wobei gem. § 9 der Allgemeinen Versorgungsbedingungen 70% dieser Kosten vom Erschließungsträger als Baukostenzuschuss zu übernehmen sind.

Die Finanzierung der Erschließungskosten und der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über den Grundstücksverkauf. Der Beschluss zur Veräußerung des Grundstückes Solmitzstraße 43 wurde von der Bürgerschaft am 11.10.2007 gefasst. Danach soll das Grundstück in Zusammenarbeit mit einem Bauträger an Bauwillige verkauft werden. Bei der Berechnung des Verkaufspreises wurden die Kosten für die Erschließung und den Ausgleich berücksichtigt.

Übersichtsplan

M 1:1000

Anlage

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Text zum Bebauungsplan 29.02.02 Solmitzstraße / Festwiese –

Fassung vom 08.02.2008

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wärme zulässig.
(§ 14 Abs. 2 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die max. Traufhöhe auf 26,5 m üNN (ca. 6,5 m über Gelände) und die max. Firsthöhe auf 28,5 m üNN (ca. 8,5 m über Gelände) festgesetzt.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3 Stellplätze und Garagen

- 3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten darf die Baugrenze bzw. Baulinie auf den Eingangsseiten für Vordächer in einer Breite von max. 2,25 m und einer Tiefe von max. 1,75 m überschritten werden.
(§ 23 (3) BauNVO)

5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

- 6.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist das Niederschlagswasser zu 100 % auf den Grundstücken zu versickern.
(9 (1) Nr. 16 BauGB)

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

- 7.1 Zufahrts- und Stellplatzflächen innerhalb der Wohngebiete sind in wasserdurchlässiger Form auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine flächenhafte Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Der Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.
- 7.3 Die Dächer der Doppelhäuser und die Dächer der Kellerersatzräume sind mit extensiven Dachbegrünung zu versehen.

8 Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte einheimische Baum- und Straucharten unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.2 Auf den im Plangebiet festgesetzten privaten Grünflächen und dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung GFL-5 ist Rasen anzusäen und extensiv zu pflegen.

9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung GFL–1 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:
- durch die Anlieger für Fahrverkehre sowie Rad- und Fußgängerverkehre,
 - durch Rettungs- und Löschfahrzeuge der Feuerwehr,
 - durch die Anlieger und die Versorgungsträger der Hansestadt Lübeck für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.
- 9.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung GFL–2 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:
- durch die Anlieger für Rad- und Fußgängerverkehre,
 - durch Rettungs- und Löschfahrzeuge der Feuerwehr;
 - durch die Anlieger und die Versorgungsträger der Hansestadt Lübeck für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.
- 9.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung GFL–3 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:
- durch die Anlieger für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.
- 9.4 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung GFL–4 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:
- durch die Versorgungsträger der Hansestadt Lübeck für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.
- 9.5 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung GFL–5 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:
- durch die Versorgungsträger der Hansestadt Lübeck für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S.321)

1 Dächer

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 sind für die Dächer aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche First- und Traufhöhen, sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 sind nur extensive Gründächer mit Bewuchs aus Sedumgewächsen sowie ausnahmsweise Dacheindeckungen aus Metall zulässig.

2 Außenwände

- 2.1 Für aneinander grenzende Doppelhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 sind einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.
- 2.2 Als Material für die Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 ist nur Putz in hellen Tönen von Rot bis Gelb zu verwenden, bis zu 30 % der Fassadenfläche – ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen – dürfen mit Holz verkleidet werden.

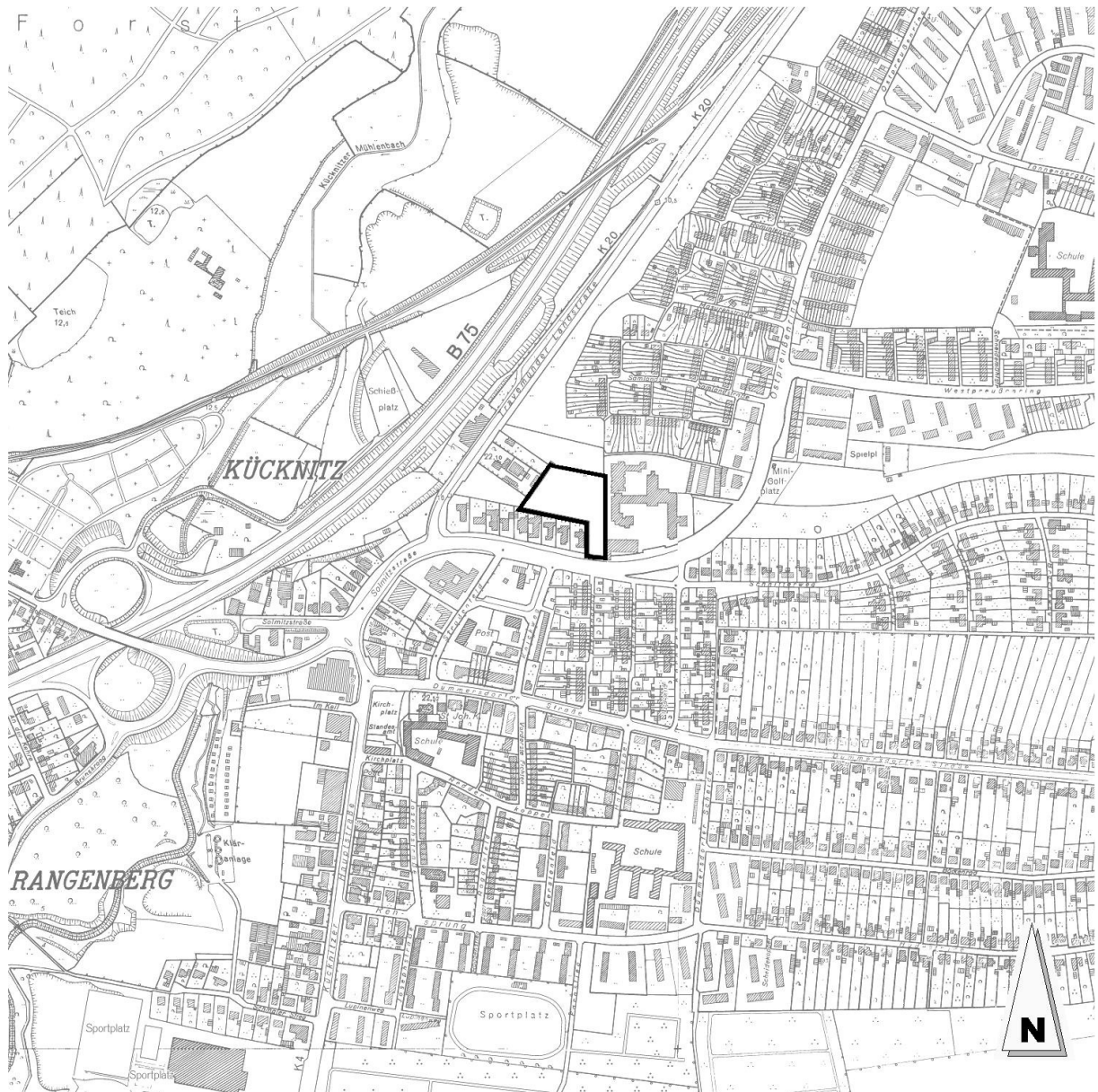
3 Einfriedigungen

- 3.1 Einfriedigungen zwischen den Grundstücken und der Erschließung dürfen die max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 sind Einfriedigungen nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. An der dem Grundstück zugewandten Seite darf ein Maschendrahtzaun gesetzt werden.

4 Außenanlagen

- 4.1 Die Zuwegungen zu den einzelnen Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten sind jeweils einheitlich auszuführen. Zulässige Materialien sind kleinteilige Beton-, Ziegel- oder Natursteine sowie wassergebundene Decken. Die Pflasterung ist wasserdurchlässig zu verlegen.
- 4.2 Auf den Flächen für Stellplätze, Carports und Gargagen sind nur insgesamt einheitlich ausgeführte Carports zulässig. Die Dächer der Carportanlage sind als Gründächer auszuführen.

Zusammenfassende Erklärung
zum
Bebauungsplan
29.02.02 Solmitzstraße / Festwiese



Lage im Plangebiet

Inhaltsübersicht:

1. Verfahrensablauf
2. Ziel des Bebauungsplanes
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2006 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

In der Zeit vom 08.05. bis 19.05.2006 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Aushang des Entwurfes und in einer öffentlichen Versammlung am 10.05.2006 Gelegenheit zur Information gegeben. Anschließend fand die frühzeitige Behördenbeteiligung vom 26.04. bis 23.05.2006 statt. Danach wurde der städtebauliche Entwurf in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Herion und dem Siedlerbund konkretisiert und der Bebauungsplanentwurf erstellt.

Das Verfahren wurde mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen nach § 4 (2) BauGB vom 29.11.2006 bis 09.01.2007 weiter geführt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.05. bis 22.06.2007. Parallel zur Offenlegung begann die Investitionsbank, die das Grundstück als Gruppenselbsthilfemaßnahme zusammen mit dem Siedlerbund realisieren wollte, mit der Suche nach geeigneten Interessenten. Da nicht genügend Interessenten gefunden werden konnten, wurde entschieden das Baugebiet mit einem Bauträger zu entwickeln.

Der Bebauungsplan wurde am 17.07.2008 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck als Satzung beschlossen.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 18 Wohneinheiten als Doppelhäuser. Es soll insbesondere Wohnraum für junge Familien bereitgestellt werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte (Störwirkungen durch Lärm) sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da die Art der Nutzung als Wohngebiet beibehalten wird. Von einer Zunahme der Störwirkungen auf das Umfeld ist nicht auszugehen.

Die genannten Wegeverbindungen bleiben auch bei Bebauung des Platzes erhalten. Durch die Bebauung des Festplatzes gehen Spiel- und Erholungsflächen verloren. Der nördliche Teil des Festplatzes bleibt für Spiele und Naturerleben erhalten.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine verdichtete Bauweise, die im Gegensatz zur vorherigen Planfassung eine flächenhafte bauliche Ausnutzung zulässt. Die Vegetationsstrukturen in den Randbereichen, insbesondere das Gehölz an der südlichen Grundstücksgrenze sind von der Wohngebietsausweisung betroffen. Für das entfallende Feldgehölz wird am Nordrand ein neues Feldgehölz gepflanzt.

Es ist davon auszugehen, dass besonders geschützte Arten (insbesondere Vogelarten) vorkommen. Die potenziell vorkommenden geschützten Arten werden nicht erheblich beeinträchtigt, da sie auf benachbarte Lebens- und Nahrungsräume wie die nördliche angrenzende Wiese, den Waldrand oder die eingewachsenen Gärten ausweichen können, in denen sie Ersatzlebensräume finden. Zudem sind voraussichtlich die Auswirkungen auf die Tierwelt durch die Bebauungsplanänderung nicht erheblicher als bei der rechtskräftigen B-Planfassung.

Es wird eine verdichtete Bauweise ermöglicht, die einen höheren Versiegelungsumfang bedingt. Die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Maßstäblichkeit an der umgebenden Wohnbebauung. Der krasse Übergang zum östlich angrenzenden sechsgeschossigen Altenheim

kann teilweise durch Baumpflanzungen parallel zum öffentlichen Fußweg abgemildert werden. Der Übergang nach Norden zum Festplatz und zum Wäldchen wird durch eine ca. 10 m breite Strauchpflanzung gebildet, die die neue Bebauung landschaftlich einbindet. Zur räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Wohngebietes sind Baum- und Heckenpflanzungen sowie Dachbegrünung für die Wohngebäude und Kellerersatzräume vorgesehen. Die geplante Bebauung führt zu keinen weitergehenden erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild.

Die Kompensationsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Gehölzpflanzung am nördlichen Plangebietsrand auf externen Flächen umzusetzen. Der erforderliche Ausgleich wird im Bereich Kücknitz / Rangenberg innerhalb einer vom Bereich Naturschutz geplanten Ausgleichsmaßnahme auf dem „Brunskamp“ nachgewiesen. Dazu wird ein Teil der gesamten Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan 29.02.02 Solmitzstraße / Festwiese zugeordnet, der sowohl den Ausgleich für das Schutzgut Boden als auch den noch erforderlichen Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beinhaltet.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Planung des Bebauungsplanes 29.02.02 Solmitzstraße / Festwiese bezüglich der künftigen Gestaltung, der Erschließung, dem Abstand zum Pflegeheim, der Infrastruktur, der Ver- und Entsorgung und dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich vorgebracht, die soweit planungsrechtlich relevant weitestgehend berücksichtigt wurden. Vom Bereich Umweltschutz wurde angeregt, die Sondierbohrungen aus dem Bodengutachten bezüglich möglicher Altlasten zu untersuchen, die zwischenzeitlich erfolgte Untersuchung hat keinen Hinweis auf Altlasten ergeben. Außerdem hat der Bereich Verkehr Bedenken bezüglich der inneren Erschließung durch Privatstraßen. Auf Grund der Lage der ehemaligen Festwiese in zweiter Reihe hinter den Grundstücken an der Solmitzstraße und zur Reduzierung der Gesamtkosten wurde eine Erschließung über Privatwege vorgesehen.

Von Anwohnern der Samlandstraße wurde angeregt, weiterhin eine Möglichkeit der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke der Samlandstraße 91 bis 77 über die Festwiese vorzusehen. In den letzten Jahren haben einige Anwohner der Reihenhausezeilen Samlandstraße 45 – 91 eine selbst geschaffene Wegeverbindung über die Festwiese genutzt, um ihre Häuser rückwärtig mit dem Auto direkt anfahren zu können. Teilweise wurden in den rückwärtigen Gartenbereichen der Reihenhausegrundstücke Samlandstraße 45 – 91 Stellplätze errichtet, deren Erschließung über die nicht öffentliche Stellplatzanlage auf der Festwiese und über eine unbefestigte Fläche bis an die Rückseite der Grundstücke erfolgt, wobei der sog. Mistweg teilweise aufgeweitet wurde und als Fahrerschließung genutzt wird. Hierbei handelt es sich nicht um eine reguläre Erschließung, es gibt keine Überfahrtsgenehmigung, die Stellplätze bzw. Garagen sind bauordnungsrechtlich nicht genehmigt und die Wegebeziehung erfolgt nicht über eine öffentlich gewidmete Erschließungsanlage. Die entstandene Wegebeziehung wurde bisher geduldet, es besteht kein Anspruch auf die Nutzung durch die Anlieger an der Samlandstraße. Würde die Wegebeziehung als reguläre Fahrbeziehung in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt, so müsste ein verkehrssicherer Ausbau erfolgen, der sowohl in Bezug auf die Herstellung der Verkehrsanlage selbst, als auch bezüglich des Flächenbedarfes und damit des Verlustes an Baugrundstücken für das geplante Wohngebiet den städtischen Haushalt belasten und zu finanziellen Belastungen in Form von Erschließungsbeiträgen für die Anlieger führen würde. Im übrigen ist auch der sog. Mistweg zwischen den Reihenhäusern und dem Altenheim nicht für eine Fahrerschließung geeignet.