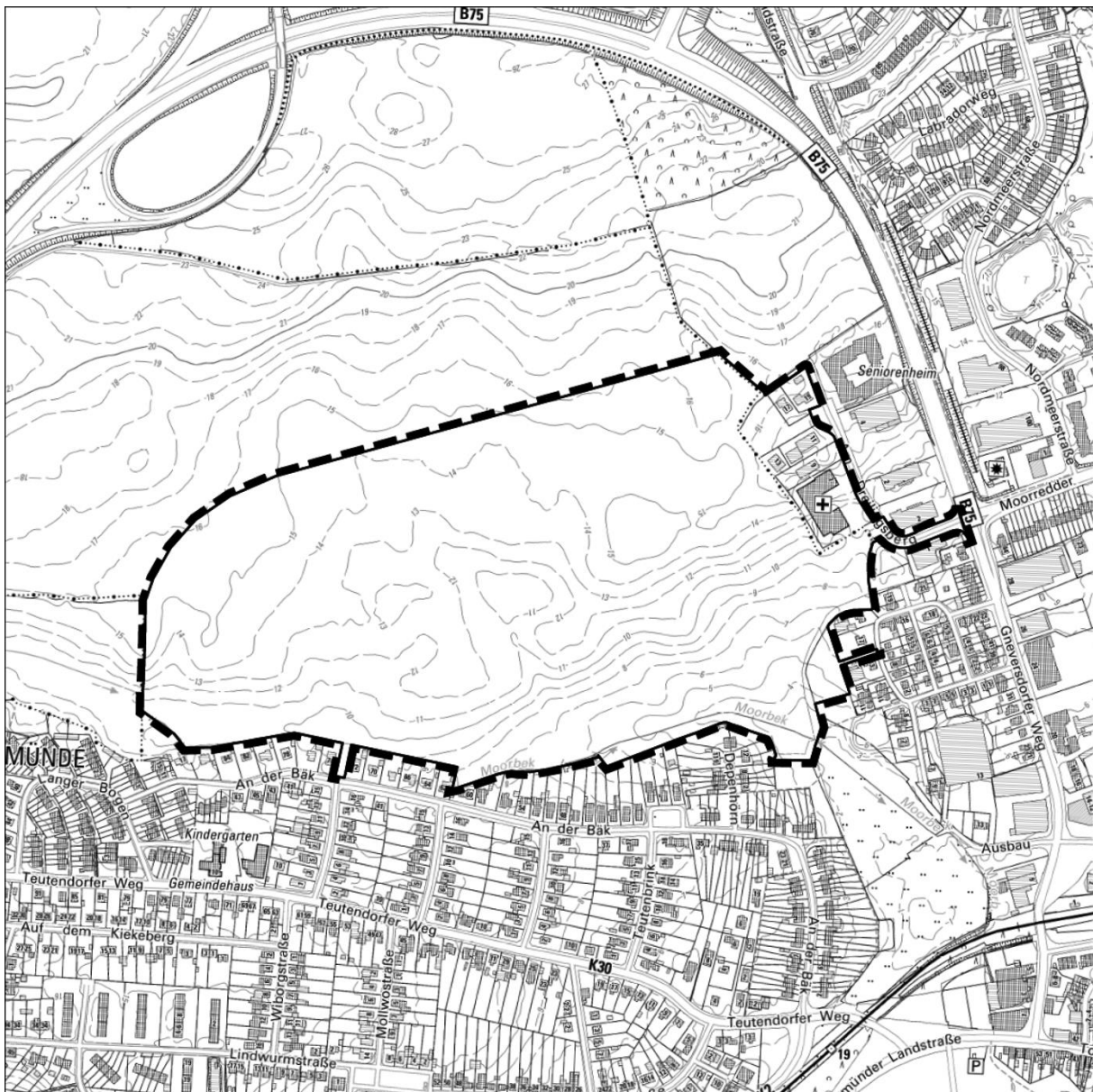


**Zusammenfassende Erklärung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg**  
**und zur zugehörigen**  
**134. Änderung des Flächennutzungsplanes**



## 1. Inhaltsübersicht:

1. Verfahrensablauf
2. Ziele der Bauleitplanung
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 1. Verfahrensablauf

Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg – und die zugehörige 128. Änderung des Flächennutzungsplans wurden am 06.06.2016 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

In der Zeit vom 17.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 fand die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Am 27.11.2019 wurde die Öffentlichkeit in einer Erörterungsveranstaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und in der Zeit vom 25.11.2019 bis 13.12.2019 gemäß § 3 (1) BauGB durch Aushang des Entwurfes in den Räumen der Bauverwaltung sowie der Einsichtnahme auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck die Gelegenheit zur Information und Äußerung von Stellungnahmen gegeben. Anschließend wurde der Bebauungsplanentwurf weiter konkretisiert.

Das Verfahren wurde mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen nach § 4 (2) BauGB vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 weitergeführt. Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 stattgefunden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein.

Am 30.03.2023 wurden der Bebauungsplan als Satzung und die zugehörige Flächennutzungsplanänderung von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen.

### 2. Ziele der Bauleitplanung

Ziel des Bebauungsplanes 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg – und der zugehörigen 134. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht auf einer rund 25 ha großen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Realisierung von ca. 560 Wohneinheiten in Form von Einzel-, Doppel-, Stadt- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten. Für einen ca. 1,2 ha großen Bereich des Gewerbegebiets Am Dreilingsberg werden die bauleitplanerischen Festsetzungen angepasst.

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung vormaliger landwirtschaftlicher Flächen durch die Entwicklung als Wohngebiet,
- Schaffung eines neuen Siedlungsrandes,

- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes mit kleinen Nachbarschaften und Quartiersplätzen,
- Schaffung eines Angebots verschiedener Wohnformen sowohl zur Wohneigentumsbildung (insbesondere für Familien) als auch Mietwohnungsbau,
- Berücksichtigung eines Anteils öffentlich geförderten Wohnraums im Geschosswohnungsbau sowie von Angeboten für Baugruppen,
- landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebiets durch Schaffung von das Baugebiet gliedernden öffentlichen Grünzügen und Entwicklung einer umlaufenden öffentlichen Parkanlage mit Wegen, Spiel- und Aufenthaltsflächen,
- Schaffung von zwei Kindertagesstätten,
- Umsetzung eines zeitgemäßen und verkehrsberuhigten Erschließungskonzeptes, u.a. mit Bustrasse und optionaler Anbindung gen Norden,
- Ausbau eines umfassenden Rad- und Fußwegenetz und Anbindung an die angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsräume,
- Aufwertung des Moorbek-Grünzugs,
- Unterbringung von Bäumen und öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum,
- Berücksichtigung des natürlichen Wasserhaushaltes, u.a. mit Renaturierung des Gewässers Moorbek am südlichen Rand des Plangebiets.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch das geplante Wohngebiet sowie die Umgestaltung der am südlichen Plangebietsrand verlaufenden Moorbek kommt es zu Auswirkungen auf die Umwelt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht als Teil der Begründung erfolgt die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der jeweiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Der erheblichste Eingriff besteht für das Schutzgut Boden durch den erforderlichen umfangreichen Bodenauf- und -abtrag zur Modellierung der Baufelder und Erschließungsstraßen sowie für die Retentionsbereiche im Bereich der Moorbek-Niederung. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen durch die geplanten vielfältigen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen (ca. 10 ha öffentliche Grünzüge mit einem großen Anteil an naturnahen Bereichen incl. renaturierter Gewässerniederung) deutliche Aufwertungen bzgl. des Lebensraums und der Artenvielfalt im Plangebiet. Das Landschaftsbild wird durch die Zunahme von naturnahen Landschaftselementen und Grünstrukturen (z.B. Auwald, Niederungsbereiche mit Röhricht und Feuchtgrünland, extensiv gepflegte Wiesen, naturnahe Grünzüge mit Baum- und Strauchpflanzungen) deutlich angereichert.

Das geplante Baugebiet wurde mit Stadtverordnung vom 19.10.2022 aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“ entlassen. Der geplante Grünzug Moorbek verbleibt im LSG.

Zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt der vorhandenen gliedernden und raumbildenden Vegetationsstrukturen (insbesondere der Knicks) an den Rändern sowie Bepflanzung eines vorhandenen, derzeit nicht mit Gehölzen bestandenen Knickwalls zur An- und Einbindung des neuen Wohnquartiers in die vorhandenen Siedlungsstrukturen.
- Schaffung neuer Grünzüge und Grünverbindungen zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandenen Strukturen; Gestaltung eines neuen landschaftlich geprägten Ortsrands nach Norden.
- Festsetzung einer überwiegend geringen baulichen Dichte (GRZ 0,3 bis 0,4). Gliederung der einzelnen Baufelder durch Grünzüge zur optimalen Belüftung und Frischluftversorgung.
- Herstellung eines hohen Durchgrünungsgrads des neuen Wohngebietes durch Baumpflanzungen auf Straßen und Plätzen, Dachbegrünungen auf Flachdächern sowie naturnahen Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen zur Erhöhung der Verdunstungskühlung und Verbesserung des Mikroklimas.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Bauweise u.ä.) für untergeordnete Verkehrsflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. Wege in Grünflächen, Zuwegungen, private Stellplätze u.ä.
- Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer von Reihen- und Stadthäusern, Baugruppen, Geschosswohnungsbauten, Kitas, Abwasserpumpwerk, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen.
- Festsetzung von Regenwasserrückhaltung und verzögerter Einleitung im Bereich der privaten Grundstücke (Umsetzung z.B. durch Rückhalteschächte, Zisternen, Mulden o.ä.).
- Einhaltung der obligatorischen Bauzeitenregelungen bei ggf. durchzuführenden Gehölzbehebungen oder Baufeldfreimachungen (Schutz von Brutzeiten für Vögel und Fledermäuse etc.).
- Ggf. Vergrämuungsmaßnahmen während der sich erwartungsgemäß länger hinziehenden Bauphase. Hiermit soll die Ansiedlung von im Offenland brütenden Vogelarten (z.B. Feldlerche) unterbunden werden.
- Schaffung eines gut verflochtenen Wegenetzes innerhalb der neuen Wohnquartiere, mit dem ein fußläufiges Queren in alle Richtungen ermöglicht wird (Stärkung der Nachbarschaften), u.a. durch einen umlaufenden Erholungsweg für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen.
- Anbindung des geplanten neuen Wegenetzes an das vorhandene Wegesystem zur Verbesserung der Wegeführung im gesamten Stadtteil.
- Schaffung von Spielmöglichkeiten für verschiedene Nutzer:innengruppen.
- Durchführung von bauvorbereitenden und baubegleitenden archäologischen Prospektionen.

Zudem sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Renaturierung der Moorbek-Niederung und Gestaltung eines naturnahen Niederungs- und Retentionsbereichs; Entwicklung zu einem hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere mit Biotopverbundfunktion durch Anlage von Auwald, naturnahen Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Feuchtgrünland und Röhrichten sowie Extensivgrünland und Hochstaudenfluren.
- Herausnahme von Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Überführung in eine extensive Nutzung (Grünzug Moorbek, extensiv genutzte Bereiche der öffentlichen Freiflächen); u.a. Anlage einer ca. 0,5 ha großen extensiv genutzten Wiese als Offenlandbiotop für die Wiesenschafstelze am Nordrand im Übergang zu den Ackerflächen.
- Anbringung von 15 Fledermausersatzquartieren im Plangebiet (5 Großraumhöhlen, 4 Großraumröhren und 6 Spaltenkästen) vor Beginn der Baumaßnahme (CEF-Maßnahme).
- Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung im Baugebiet, vorzugsweise in der Moorbek-Niederung.

Viele der Maßnahmen beinhalten Synergieeffekte zwischen den Schutzgütern, dies gilt insbesondere für die Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft.

Für Teile der festgesetzten Maßnahmen sind ein Monitoring sowie eine stichprobenartige Kontrolle vorgesehen.

#### 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB wurden Anregungen oder Einwände zum Bebauungsplan 32.61.00 und der zugehörigen 134. FNP-Änderung geäußert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und in die weitere Planung eingestellt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB über die Berücksichtigung bzw. Nicht-Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken informiert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 (2) BauGB gingen sechs Stellungnahmen zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans und zur zugehörigen 134. Änderung des Flächennutzungsplans ein. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich überwiegend auf den Bebauungsplan 32.61.00 und dabei vor allem auf die Forderung einer alternativen Erschließung des Plangebiets anstelle oder ergänzend zu der vorgesehenen Anbindung an die Kreuzung Dreilingsberg – Gneversdorfer Weg – Moorredder. Die hinreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist gutachterlich belegt, es besteht daher kein Erfordernis für eine weitere verkehrliche Anbindung der Neuen Teutendorfer Siedlung. Durch eine geplante direkte Busanbindung des Plangebiets sowie eines engmaschigen Geh- und Radwegenetz mit Anbindung in Richtung des Travemünder Zentrums, wird der Verzicht auf das eigene Kfz gefördert. Der Stellplatzschlüssel wird aus städtebaulicher Sicht für die Lage und Anbindung als angemessen angesehen.

Darüber hinaus wurde von einigen Einwendern angeregt, Zweitwohnsitze innerhalb des Quartiers auszuschließen und Familien mit Kindern, sowie Wohnungssuchende aus der Region, bei der Vergabe der Wohneinheiten bevorzugt zu behandeln. Die grundbuchliche Sicherung der Erstwohnsitznahme wurde rechtlich geprüft. Die Vorhabenträgerin wurde im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, vor dem Verkauf von Einfamilien- und Mehrfamilienhausgrundstücken einen entsprechenden Eintrag ins Grundbuch vorzunehmen. Zudem ist geregelt, dass 60 % der Einfamilienhausgrundstücke an Haushalte mit minderjährigen Kindern zu vergeben sind.

Des Weiteren wurde aus der Öffentlichkeit die Forderung nach ausreichend bezahlbarem Wohnraum geäußert. Im städtebaulichen Vertrag wird daher vereinbart, dass die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau auf 20 % der zulässigen Geschossfläche des Geschosswohnungsbaus im ersten Förderweg sowie auf weiteren 20 % der zulässigen Geschossfläche des Geschosswohnungsbaus im zweiten Förderweg erfolgt. Weitere 10 % der Geschossfläche im Geschosswohnungsbau sind als freifinanzierte Mietwohnungen zu vergeben. Im geförderten Wohnungsbau werden die Wohnungsgrößen von der Stadt vorgegeben. Diese sehen einen Anteil von 20-30 % Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> und einen Anteil von 40-45 % Wohnungen bis 75 m<sup>2</sup> vor; auf der restlichen Fläche können größere Wohneinheiten errichtet werden.

Weitere Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich auf mögliche Überflutungsrisiken bei Starkregen für die Bestandsbebauung südlich des Plangebiets, welche durch die Renaturierung der Moorbek entstehen könnten. Durch die Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes, in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, der Lübeck Port Authority, der Unteren Naturschutzbehörde und den Entsorgungsbetrieben, und der daraus resultierenden Vorsehung einer Speicherung, welche Regenwasser gedrosselt in Moorbek ableitet, sowie der ertüchtigung dieser durch einen Auenbereich mit Retentionsräumen, wird das Überschwemmungsrisiko nicht erhöht. Darüber hinaus erzeugt die Aufschüttung eines 1 Meter hoher Walls für einen entsprechenden Schutz der südlichen Anlieger.

Die konkrete Planung des Gewässerumbaus Moorbek ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, hierzu wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Das im Rahmen der Bauleitplanung zwischen der Unteren Wasserbehörde, der Lübeck Port Authority, der Unteren Naturschutzbehörde und den Entsorgungsbetrieben abgestimmte Entwässerungskonzept sieht eine Speicherung und gedrosselte Ableitung von Regenwasser aus der Neuen Teutendorfer Siedlung in die Moorbek vor. Die Moorbek wird ertüchtigt, indem sie einen Auenbereich mit großzügigen Retentionsräumen erhält. Die Retentionsräume sind so ausgelegt, dass mindestens die Wassermengen von einem zehnjährigen Regenereignis aufgenommen werden können und die schadlose Ableitung selbst bei einem hundertjährigen Regenereignis nachgewiesen wurde. Zum Schutz der südlichen Anlieger wird zudem ein 1 m hoher Wall aufgeschüttet. Mit der Planung wird sichergestellt, dass sich die Situation insgesamt nicht verschlechtert, und insbesondere auch anliegende Grundstücke keine Verschlechterung erfahren.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB gingen insgesamt 33 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Zwölf Stellungnahmen enthielten dabei für die Bauleitplanung relevante Anregungen, Bedenken und Hinweise. Die Anregungen und Bedenken wurden durch entsprechende Gutachten im Bebauungsplanverfahren geprüft und zum Teil berücksichtigt.

Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege wies aufgrund der Erkenntnisse der archäologischen Prospektion darauf hin, dass Verdachtsflächen für Bodendenkmäler verbleiben und daher alle Bodeneingriffe frühzeitig mit dem Bereich Archäologie abzustimmen sind. Entsprechende Hinweise und Kartendarstellungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Durch den Bereich Stadtgrün und Verkehr wurden Bedenken in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Dreilingsberg – Gneversdorfer Weg – Moorredder geäußert. Die hinreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist jedoch gutachterlich belegt, es besteht daher kein Erfordernis für eine weitere verkehrliche Anbindung. Der für die neue Siedlung vorgesehene Stellplatzschlüssel wird durch den Bereich Stadtgrün und Verkehr für zu gering gehalten. Dem wurde nicht gefolgt, an der Herleitung, dass der gewählte Stellplatzschlüssel in Anbetracht der Lage und Anbindung des Gebiets als angemessen beurteilt wird, wird festgehalten. Es ist eine ÖPNV-Anbindung vorgesehen und durch ein engmaschiges Geh- und Radwegenetz mit Anbindungen in Richtung Travemünder Zentrum und der Bahnhaltdepunkte wird der Verzicht auf die Nutzung eines eigenen Kfz gefördert.

Die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH regte an, im Plangebiet auch Flächen für Gewerbebetriebe auszuweisen, um der örtlichen Nachfrage zu entsprechen. Die Möglichkeit der Integration von Gewerbeflächen in die Flächenentwicklung ist im Verfahren geprüft, im Ergebnis aber verworfen worden. Gegen eine Einbeziehung von gewerblichen Bauflächen in die vorliegende städtebauliche Entwicklung sprechen die Verkehrserzeugung, die Erschließungsanforderungen und die Lärmkonflikte, die aus einer unmittelbaren Nachbarschaft von neu geplanten Wohngebieten und neu geplanten Gewerbeflächen erwachsen.

Der Bereich Stadtgrün und Verkehr äußerte Kritik an dem Konzept zur dezentralen Anordnung mehrere Spielplätze in dem umlaufenden Grünzug und fordert eine Zusammenlegung in zwei bis drei größere Flächen. Dem wurde nicht gefolgt, wird an dem Grundsatz der dezentralen Anordnung der Spielflächen wird festgehalten. Ein hoher Spiel- und Erlebniswert ergibt sich durch mehrere in den Grünflächen bzw. am Erholungsweg angeordnete, kleinere Spielplätze, da hier jeweils eine thematische und/oder zielgruppenspezifische Gestaltung und Ausstattung vorgenommen werden kann. Der Ortswechsel zwischen verschiedenen Angeboten wird positiv bewertet, da so ein für Familien bzw. Kinder und Jugendliche attraktiver „Rundlauf“ entsteht. Auch auf kleineren Spielplätzen können Kinder in Kontakt mit anderen Kindern treten. Zudem ergeben sich in den Grünflächen vielfältige Begegnungsräume, die Kinder und Jugendliche nutzen können. Zudem ermöglicht eine dezentrale Anordnung der Spielflächen, dass sie schneller aus allen Wohnlagen erreichbar sind.

Die Untere Bodenschutzbehörde und der Bereich Stadtgrün und Verkehr wiesen darauf hin, dass ein zu hoher Auftrag von humusreichem und organischem Bodenmaterial („Oberboden“) zu vermeiden sei. Den aus bodenschutzfachlicher Sicht gebotenen Anforderungen zur Begrenzung der Mächtigkeit eines Oberbodenauftrags kann in der weiteren Konkretisierung der Bodenmanagementplanung entsprochen werden.

Die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) und die Untere Wasserbehörde brachten zahlreiche Hinweise zum Entwässerungskonzept und der Sicherung ihrer Belange im Bebauungsplan vor. Diesen wurde zum Teil durch ergänzende Festsetzungen entsprochen. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die konkrete Planung des Gewässerumbaus der Moorbek erfolgt in einem Planfeststellungsverfahren. Entwässerungsanlagen in öffentlichen Flächen werden über den Erschließungsvertrag gesichert. Die Regenwasserzisternen auf den Baugrundstücken werden über den städtebaulichen

Vertrag gesichert. Vor Verkauf von Baugrundstücken hat der Vorhabenträger jeweils eine ausreichend bemessene Regenwasserzisterne zu bauen und den Käufer:innen ihrerseits einen dauerhaften Anschluss- und Benutzungszwang aufzuerlegen. Weiterer Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

Der NABU Schleswig-Holstein lehnt die vorgesehene Bebauung insgesamt ab und kritisierte eine fehlende Berücksichtigung von Natur- und Klimaschutzzielen. Dabei wurde insbesondere auch auf die Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzes und des Artenschutzes eingegangen. Es bestehe zudem kein Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen. Dieser Argumentation kann die Hansestadt Lübeck nicht folgen. Die Inanspruchnahme der im baulichen Außenbereich gelegenen Flächen ist erforderlich, um der dringenden Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in der Hansestadt Lübeck und in Travemünde nachkommen zu können. Im Rahmen der Umweltprüfung zu den Bauleitplanverfahren sind die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter ermittelt und bewertet worden. Dabei ist auch eine Einschätzung zur Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet „Traveförde“ erfolgt. Im Ergebnis wurde zusammenfassend festgestellt, dass nach gültiger Rechtslage keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura2000-Netzwerks von dem betrachteten Vorhaben ausgehen kann. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange vgl. Ziffer 3.