



Bauvorhaben Steinrader Damm 80

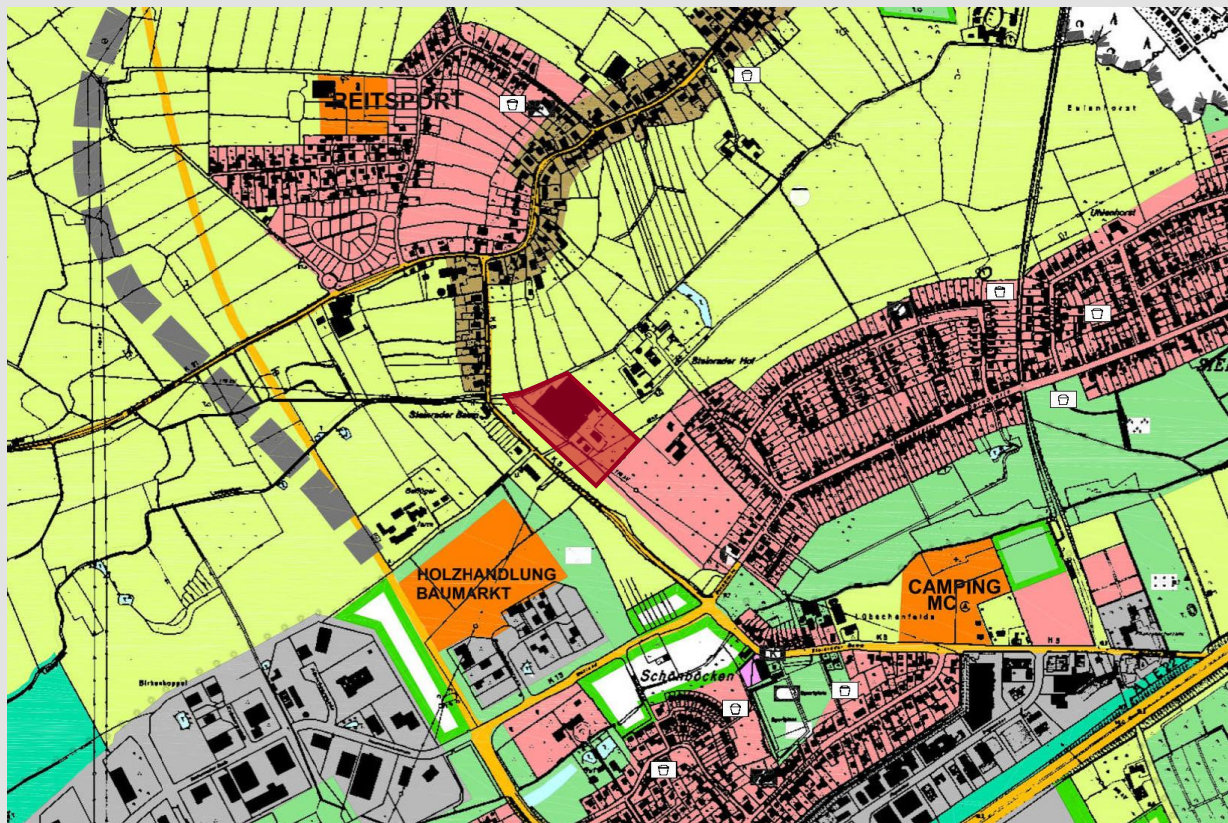
Bauausschuss, 07.11.2022



Bewertung des Vorhabens

- Der Wohnbedarf von 4.000 Wohnungen bis 2025 wird erfüllt
- Übergeordneter Grünzug und Kaltluftleitplan stehen der Planung entgegen
- Entsprechend kein geeigneter Entwicklungsbereich gemäß Konzept „Lübeck 2030“
- Untersuchung von geeigneten Wohnbauflächen erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung
- Vorhaben widerspricht Grundsatz des flächensparenden Bauens / Innenentwicklung ist vorrangig vorzunehmen
- Landwirtschaftliche Flächen gehen verloren
- Nach Aufgabe des Betriebes sind die Gewächshäuser zurückzubauen und die landwirtschaftliche Nutzung wieder zu ermöglichen

Übergeordneter Grünzug zwischen den Siedlungen Dornbreite und Groß-Steinrade



Fläche aus Lübeck 2030 (entwickelt)

		Lage im Stadtgebiet: Siedlungsrand Bruttobaufläche: rd. 2,9 ha Nettobohnbauand: rd. 2,2 ha (75 % pauschaliert) Mögliche Anzahl der WE: rd. 40 EFH Mögliche öffentliche Erlöse:
<u>Darstellung FNP:</u> Fläche für die Landwirtschaft <u>Planungsrecht:</u> Außenbereich	<u>Darstellung GLP:</u> keine	
<u>Derzeitige Nutzung:</u> Gärtnerei	<u>Eigentumsstruktur:</u> privat	
<u>Infrastruktur</u> KiTa / KiGa: 900 m Grundschule: 1.300 m Sonderstandort (CITI): 3 km Naherholung: Herrengraben	<u>Erschließung</u> ÖPNV: Bushalt 300 m, Takt A / B Kfz: Medienbreite Ver- und Entsorgung: im Umfeld vorhanden, Ausbau notwendig	
<u>Sonstiges:</u> Verlagerung / Schließung des Gartenbaubetriebs notwendig		
<u>Bewertung:</u> Die Fläche kann der Abrundung des Siedlungsrandes dienen. Sie liegt nicht integriert am Stadtrand. Eine Entwicklung der Fläche wird erst empfohlen, wenn besser integrierte Bauflächenpotenziale ausgeschöpft sind. Das Verlagerungsinteresse / die Aufgabe des Gartenbaubetriebs muss geklärt werden. Bei einer Entwicklung eignet sich die Fläche für eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern.		
Realisierbarkeit:	Städtebauliche Priorität:	

Stadtklimakarte mit Kaltluftleitbahnen



Klimaschutzbewertung (gemäß Bürgerschaftsbeschluss)

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung	Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	o	Der Standort ist aktuell zu einem großen Teil versiegelt, ist aber im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Gemäß § 1a BauGB haben landwirtschaftliche Flächen einen besonderen Schutzanspruch.	++	+	o	-	--
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Die nächstgelegenen Grundschulen sind jeweils ca. 1.000 m fußläufig entfernt. Eine neue Kita wird aufgrund der Aufstellung des B-Planes umgesetzt. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich Naherholungsflächen. Das nächstgelegene Versorgungszentrum liegt in rund 1,5 km Entfernung. Es besteht eine eingeschränkte Busanbindung.					
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	o	Das Plangebiet liegt nahe einer Bushaltestelle. Der Bus fährt Mo. bis Sa. bis 21 Uhr in einem 30-Minuten-Takt, ab 21 Uhr und sonntags nur stündlich. Sowohl durch das Gebiet als auch in geringer Entfernung ist ein Radwegenetz geplant/vorhanden.					
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Versickerung von Niederschlagswasser kann auf ca. 60 % der Fläche gewährleistet werden. Zusätzlich wird voraussichtlich ein naturnah gestalteter Regenrückhalteraum notwendig.					
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	-	Der für das Plangebiet relevante Plan des „Klimaanpassungskonzepts für die Hansestadt Lübeck“ (September 2020) stellt das Gebiet als Bereich von wichtigen Kaltluftleitbahnen dar.					
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	o	Man kann von einer mittleren Eignung ausgehen.					
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	--	Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.					

Fazit: Der Standort ist nach Klimaschutzkriterien als eher nicht geeignet einzustufen.

Bewertung des Konzepts / Restriktionen

- 50 m Gewässerschutzstreifen entlang des Landgrabens
- Landgraben ist archäologisches Denkmal (erfordert ebenfalls Abstand)
- Fortführung des Grünzugs entlang Steinrader Damm
- Bäume und Gehölzstrukturen sind betroffen
- Gesamtversiegelung bleibt etwa gleich, aber:
 - Erstmalige Versiegelung bisher unberührter Böden
 - Eingriff in gewachsenen Boden durch Verkehrsflächen und Gebäude massiver als durch Gewächshäuser
- Geschosswohnungsbau städtebaulich an dieser Stelle am Siedlungsrand nicht vertretbar (nur eingeschossige Bebauung in Umgebung)
- Gleichbehandlung (Baugesuch von Nachbar wurde in Vergangenheit abgelehnt):
Planung erfolgt grundstücks- und eigentümerübergreifend nach städtebaulichen Gesichtspunkten (Arrondierung am Siedlungsrand)

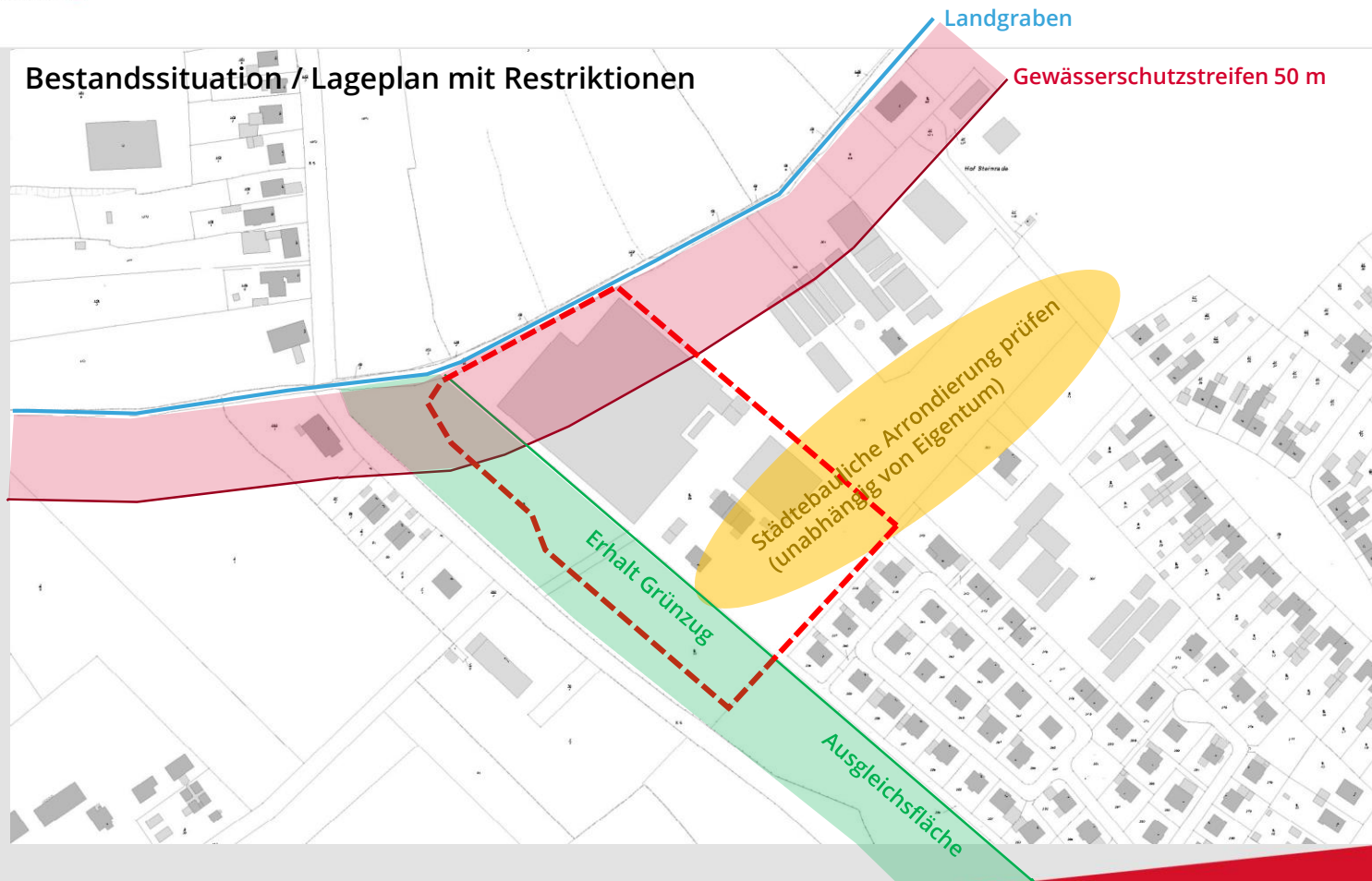
Bestandssituation



Bestandssituation / Luftbild mit Restriktionen



Bestandssituation / Lageplan mit Restriktionen



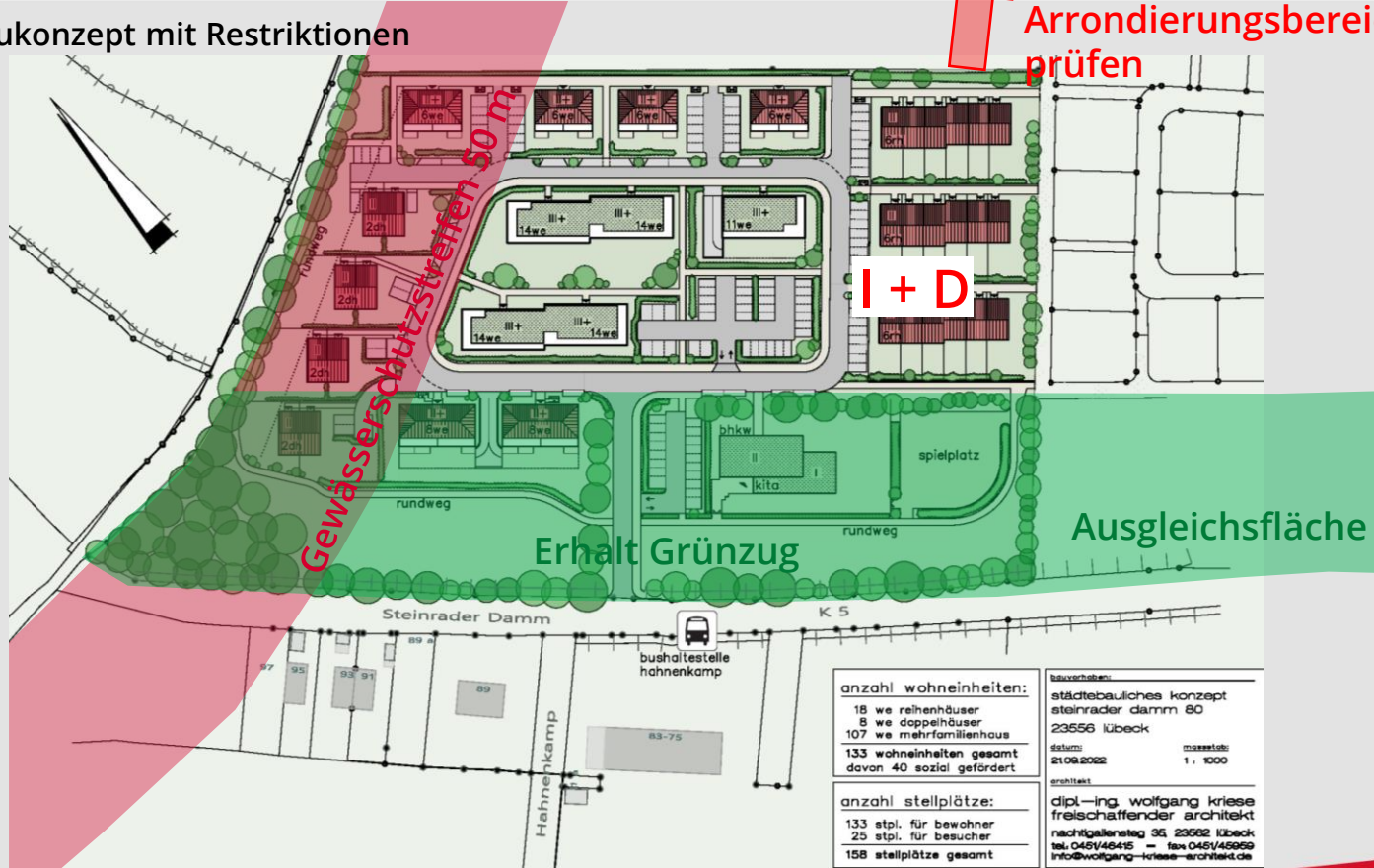
Historische Karte von 1877



Perspektive Bauvorhaben



Städtebaukonzept mit Restriktionen

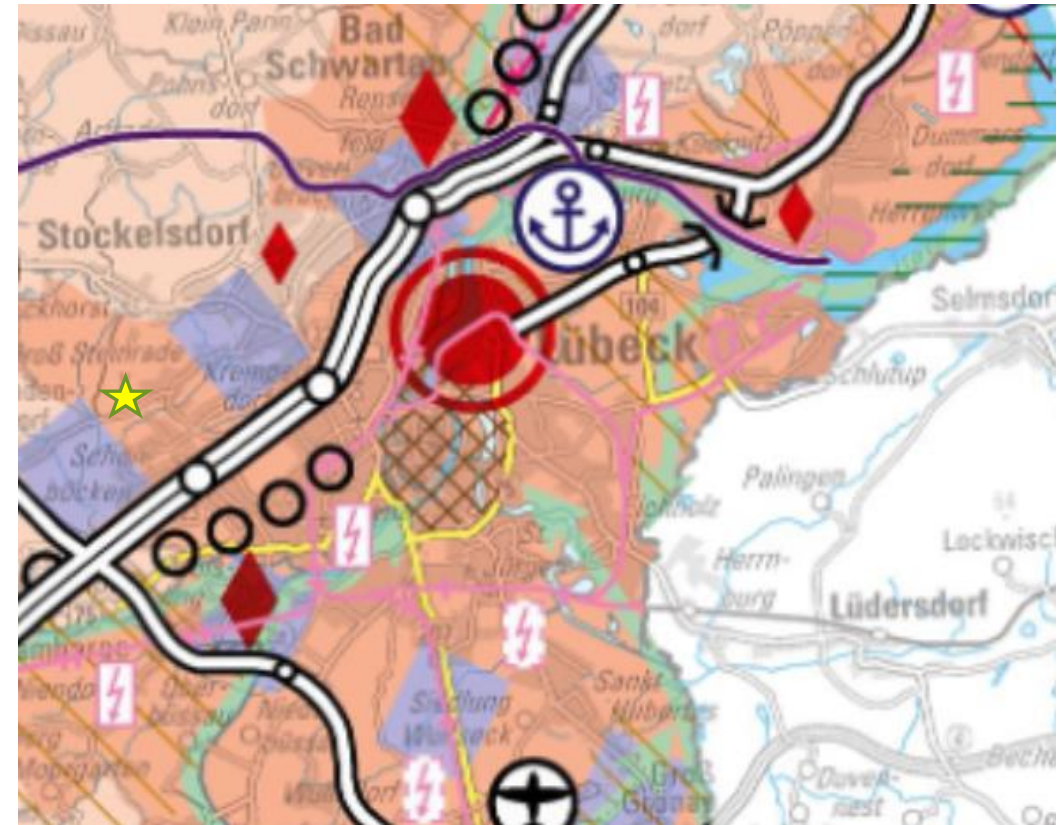


Gärtnerei TEEGE-
Steinrader Damm 80



Landesentwicklungsplanung

- Lage innerhalb der Landesentwicklungsachse Hamburg-Lübeck-Puttgarden
- Der Steinrader Damm liegt innerhalb des ausgewiesenen Verdichtungsraums

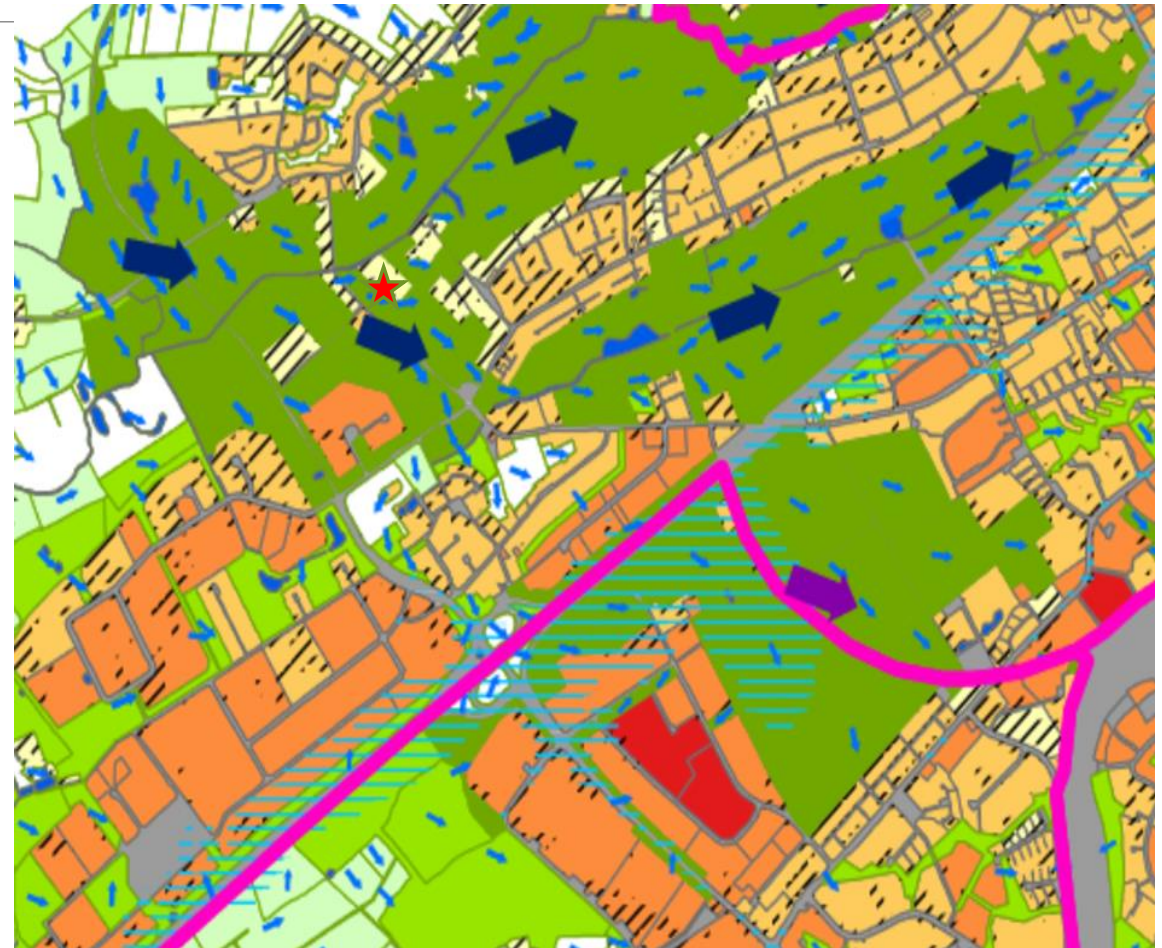


Regionalentwicklung – Leitsätze für Lübeck

- Leitsatz 1: Durch dezentrale Konzentration soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung angestrebt werden.
- Leitsatz 3: Die Region Lübeck soll als „grüne“ Region erhalten und entwickelt werden:
 - Minimierung des Landschaftsverbrauchs durch flächensparendes Bauen und bedarfsgerechte und koordinierte Flächenvorsorge
 - Erhaltung der freien Landschaftsräume durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zusammenhängende Siedlungsräume und Siedlungsachsen

Klimaanalyse für das Stadtgebiet der HL

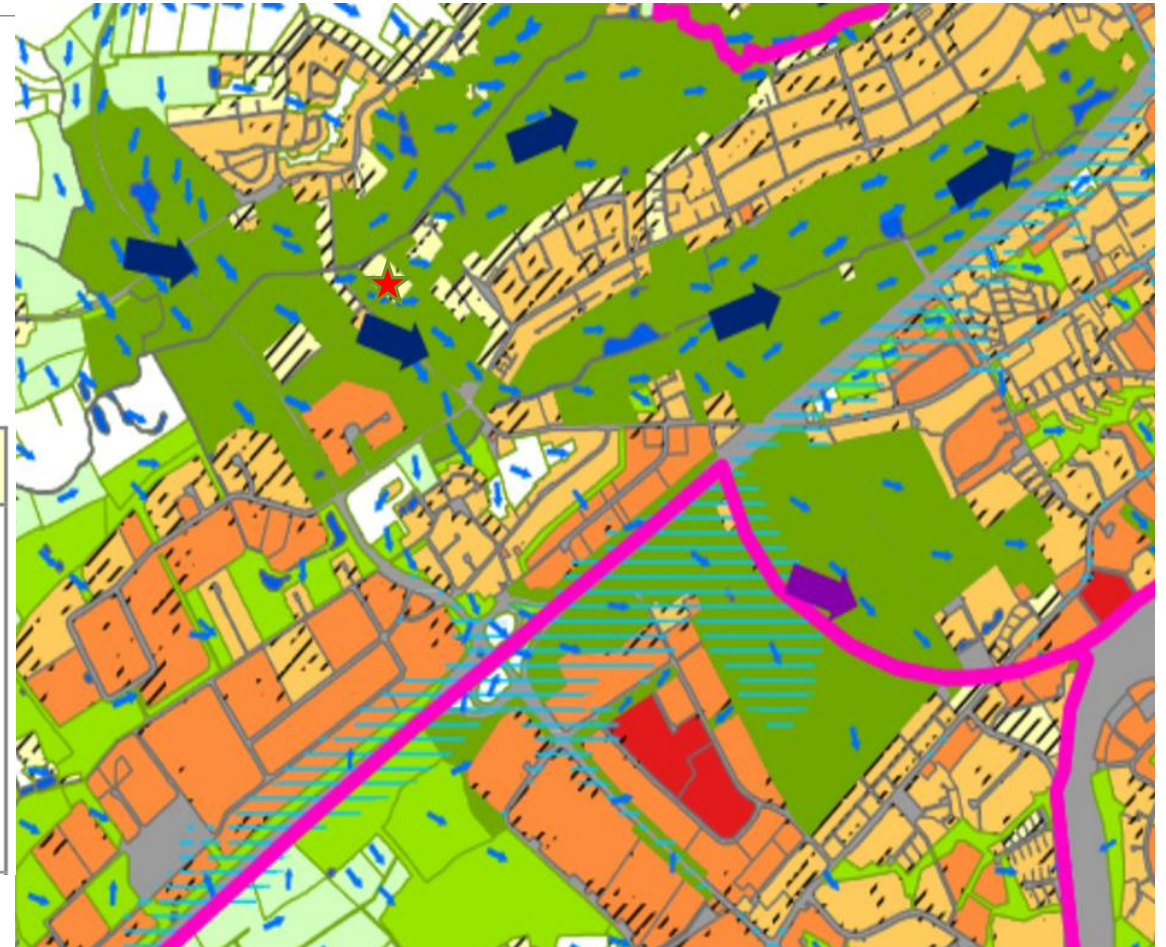
- Siedlungsräume: Sehr günstige bioklimatische Situation
- Grün- und Freiflächen: Sehr hohe bioklimatische Bedeutung
- Kaltluftleitbahn lufthygienisch unbelastet
- Hoher bis sehr hoher Volumenstrom
- Geringe bioklimatische Belastung bei:
 - Einzel- Doppelhäuser und Reihenhausbauung
 - vergleichsweise niedrigen Versiegelungsgrad
 - hohem Grünanteil



Klimaanalyse für das Stadtgebiet der HL

- Siedlungsräume: Sehr günstige bioklimatische Situation
 - Vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit guter Durchlüftung
 - Günstiges Bioklima

Bioklimatische Situation	Kriterium	Beurteilung der Empfindlichkeit	Maßnahmen (Auflistung nach Relevanz)
Sehr günstig und günstig  	Siedlungsraum mit sehr günstigen bzw. günstigen bioklimatischen Bedingungen. Vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit hohem Durchgrünungsgrad und meist guter Durchlüftung.	Mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Maßvolles Nachverdichten unter Beibehaltung des offenen Siedlungscharakters	• Günstiges Bioklima erhalten (angepasste Verdichtung möglich, Grün- und Freiflächen erhalten, ...) • Klimaaktivität der Fläche für angrenzende Siedlungsräume beachten • Bebauungsränder offenhalten oder öffnen • Bauhöhen gering halten • Baukörperstellung im Hinblick auf Kaltluftströmungen beachten • Grün- und Freiflächenvernetzung zum Freiland schaffen • Hausbrandemissionen reduzieren



Luftleitbahn: Lübeck West

- Führt nördlich und südlich entlang der Dornbreite Siedlung
- Nördlich: Grün- und Freiräume/
Landgrabenniederung
 - Überströmt stark aufgelockerte Besiedlungen
- Südlich: Kleingärten und ein kleiner Bereich Siedlungsfläche / Autobahn



Entsiegelung

- Ziel der Planung: geringere Flächenversiegelung
 - Beitrag zum Bodenschutz
 - Förderung der Lebens- und Wohnqualität
 - Verminderung von Regenabflüssen
 - Positive Auswirkungen auf das Mikroklima
 - Dach- und Fassadenbegrünung



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

„Gestaltung Groß Steinrade und Umgebungsbereich“

– als Wohnort mit besonderem Charakter ertüchtigen (Schule, Versorgung, Anbindung)

– ISEK HL

- Förderung durch Ausbau der Kinder-/ Jugendangebote
 - Mögliche weitere Kindertagesstätte
 - Öffentlicher Spielplatz
 - Naherholungsangebote

Kriterien für eine Bebauung

Planerische Aspekte:

- Lage innerhalb der Entwicklungsachse
- Nachhaltiger Flächenverbrauch und Konzentration der Siedlungsentwicklung
- Umliegende Gewerbegebiete für arbeitsnahe Wohnen

Soziale Aspekte:

- Schaffung von Wohnraum
- Soziale Wohnraumförderung
- Schaffung von Sozialer Infrastruktur

Kriterien für eine Bebauung

Ökologische Aspekte:

- Innerhalb der Klimaanalyse Karten als Siedlungsraum ausgewiesen
- Günstige Bioklimatische Situation
 - mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensiven Eingriffen auf
 - maßvolle Nachverdichtung möglich
 - Berücksichtigung von Baukörperhöhe und Baukörperstellung
- Geringere Flächenversiegelung
- Klimafreundliche Gestaltung

Plangebiet Süd-West Visualisierung



Plangebiet Süd- Visualisierung



Danke für Ihre
Aufmerksamkeit
