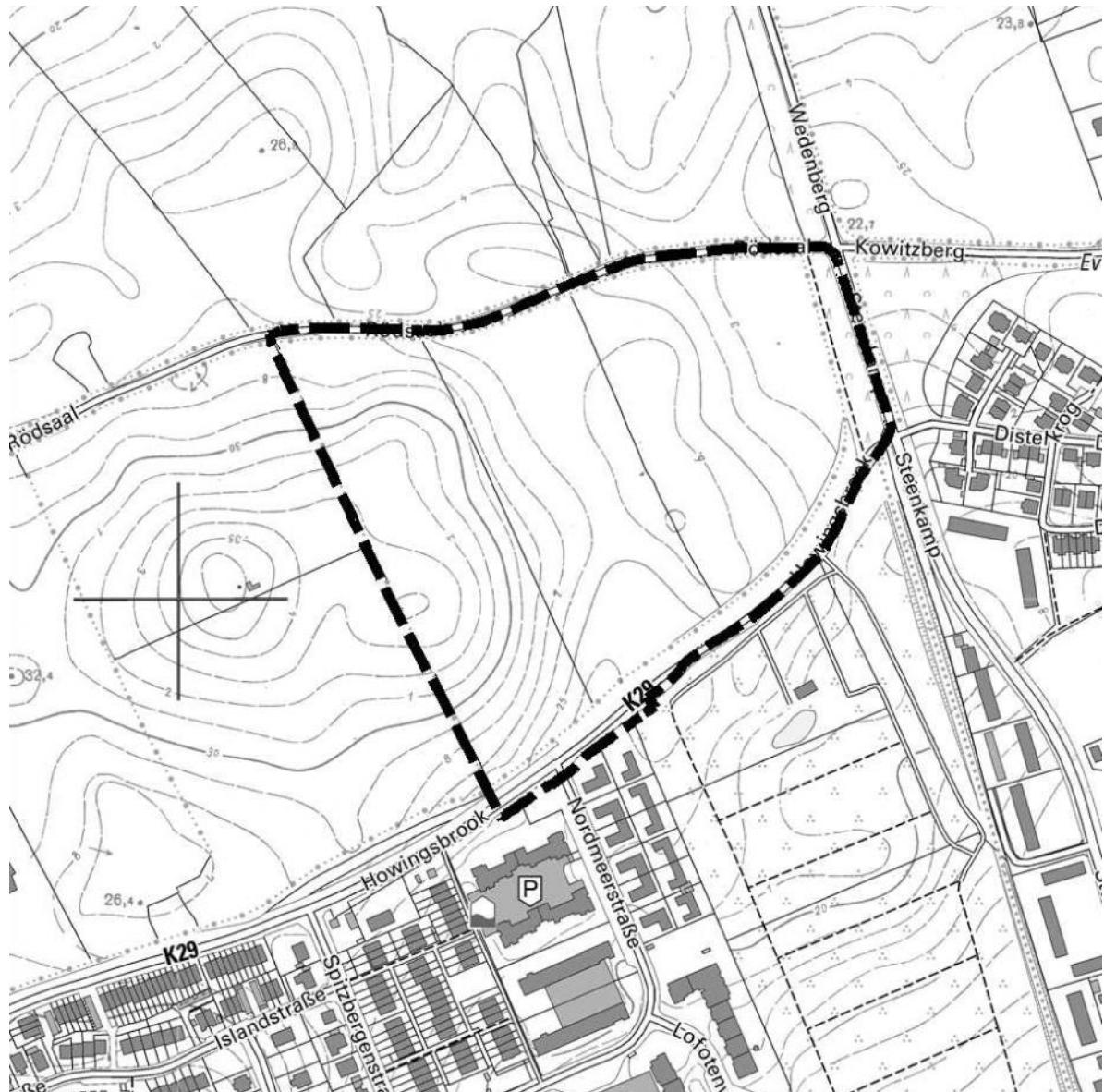


ERLÄUTERUNG DER PLANUNG
zum
Bebauungsplan 32.59.00
– Howingsbrook / Rödsaal –
und zur
zugehörigen 100. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Fassung vom Juli 2025



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	7
2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.3	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	11
3.4	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2024	12
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	12
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	12
3.7	Klimaanpassungskonzept 2020	13
3.8	Verordnung zum Landschaftsschutz	13
4.	Innenentwicklungspotenzialanalyse und Standortalternativenprüfung	13
5.	Ziele und Zwecke der Planung	19
6.	Inhalt der Planung	19
6.1	Flächenbilanz	20
6.2	Nutzungskonzept und -verteilung	20
6.3	Bebauungskonzept	20
6.4	Grün, Natur und Landschaft	21
6.5	Erschließung	22
6.5.1	Stellplätze, Besucher:innenparkplätze, Fahrradstellplätze	23
6.5.2	Ver- und Entsorgung	23
6.6	Gestaltung	25
6.7	Einbindung von Teilbereichen der Straße Rödsaal und der Straße Steenkamp mit Umgebung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	25
7.	Umweltbericht	25
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	26
8.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	26
8.2	Wohnfolgebedarfe	26

8.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	26
8.4	Verkehrliche Auswirkungen	26
8.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	27
8.6	Auswirkungen auf die Umwelt	27
8.6.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	27
8.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	27
8.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	27
8.6.4	Sonstige Umweltauswirkungen	28
8.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	28
9.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	28
10.	Finanzielle Auswirkungen	28
10.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	28
11.	Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	29
11.1	Rechtsgrundlagen	29
11.2	Fachgutachten	29

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Travemünde innerhalb des Stadtbezirks Alt Travemünde und umfasst die Flurstücke 29/4, 28/3, 27/4, 29/3, 28/2, 27/3 und 76/27 ganzheitlich sowie das Flurstück 27/1 und 61/14 in Teilen (Gemarkung Gneversdorf, Flur 2).

Begrenzt wird das ca. 10 ha umfassende Plangebiet im Süden durch die Straße „Howingsbrook“, im Norden durch die Straße „Rödsaal“ und im Osten durch die Straße „Steenkamp“. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Knick begrenzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan kann sich während der Durchführung des Aufstellungsverfahrens noch verändern/vergrößern. Verwiesen wird auf Kapitel 6.7 der Begründung.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Entwicklung eines neuen Wohngebietes einschließlich erforderlicher Infrastruktur (u. a. Kita, Spiel- und Grünflächen) am nördlichen Siedlungsrand von Travemünde.

Mit der Entwicklung des Wohnbaugebietes kann ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumversorgung in Lübeck, hier speziell im Stadtteil Travemünde, geleistet werden. Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2024 besteht für die Hansestadt Lübeck ein Gesamtbedarf von bis zu 4.900 zusätzlichen Wohneinheiten bis in das Jahr 2040.

Es sollen sowohl 80 freistehende Einfamilienhäuser als insbesondere familienbezogene Wohnform als auch 120 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, davon 90 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, entstehen (siehe auch Planungsziele, Kap. 5). Mit der Wohnraumschaffung soll einerseits der Überalterung im Stadtteil Travemünde sowie andererseits einer Knappheit an bezahlbarem Wohnraum entgegengewirkt werden. Die beabsichtigte Wohnbauentwicklung trägt zur weiteren Stabilisierung des Stadtteils Travemündes als Wohnort bei. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für den Stadtteil Travemünde gemäß Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) vom Jahr 2010.

Exkurs:

Der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen liegt im Stadtteil Travemünde mit ca. 45 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 23 %¹. Bezuglich des bezahlbaren Wohnraums bestehen im Stadtteil Travemünde mit 205 geförderten Wohnungen nur rd. 2,5 % der insgesamt rd. 7.812 geförderten Wohnungen in der Hansestadt. Bis 2030 werden die noch bestehenden Bindungen von geförderten Wohnungen im Stadtteil Travemünde nahezu vollständig auslaufen. Hinsichtlich der Angebotsmieten liegt Travemünde im stadtweiten Vergleich im Durchschnitt².

¹ Vgl. Hansestadt Lübeck (Hrsg.) (2023): Statistisches Jahrbuch – Lübeck in Zahlen 2019-2022. URL: <https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/d/1720/inline>.

² Vgl. Hansestadt Lübeck (Hrsg.) (2023): Wohnungsmarktbericht 2024. URL: <https://www.luebeck.de/files/stadtentwicklung/stadtplanung/Wohnungsmarktbericht2024.pdf>.

Im Jahr 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Zur Qualitätssicherung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes wurde in den Jahren 2021/2022 ein Gutachterverfahren mit vier teilnehmenden Bürogemeinschaften aus Stadtplaner:innen und Freiraumplaner:innen durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet und im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht zulässig ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Aufstellung eines Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren, d. h. mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit Durchführung einer Umweltprüfung inkl. Erarbeitung eines Umweltberichts, aufgestellt werden.

Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, dieser stellt für den Bereich des Plangebiets „Flächen für die Landwirtschaft“ dar, soll gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 32.59.00 – Howingsbrook /Rödsaal – geändert werden. Das Planverfahren wird als 100. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Teilentlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Brotener Winkel“. Zur Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung ist eine Entlassung der Plangebietsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Hierzu ist ein Verfahren zur Änderung der Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brotener Winkel“ vom Februar 1992 durchzuführen.

Zielabweichungsverfahren

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan in einem regionalen Grüngürt und außerhalb des Siedlungsachsenraums. Die beabsichtigte Entwicklung der Flächen steht damit den Zielen der Raumordnung entgegen. Es wird ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 13 LaPlaG erforderlich.

Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Bei Beschluss über den Regionalplan in der derzeit veröffentlichten Fassung (2. Entwurf, Stand 2025) ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nicht erforderlich (vgl. Kap. 3.1).

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Plangebiet und Umfeld)

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist nahezu vollständig durch Knickstrukturen eingegrünt.

Im Norden und Westen schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine Golfplatzanlage befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Südlich und östlich des Plangebietes kennzeichnet sich die Umgebung durch heterogen geprägte Siedlungsbereiche mit Einzelhaus-, Doppelhaus und Reihenhausbebauungen. Im Süden ist Geschosswohnungsbau aus den 70er-Jahren vorhanden, welcher bis zu acht Geschosse aufweist. Davon östlich befindet sich auf Höhe des Plangebietes eine Kleingartenanlage in einer Breite von ca. 210 m.

Verkehrliche Erschließung - Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die landwirtschaftliche Fläche wird zurzeit über die Straßen „Howingsbrook“ und „Rödsaal“ erschlossen. Über die Straße Howingsbrook besteht eine direkte Anbindung an die B 75 und B 76 sowie an den restlichen Siedlungskörper von Travemünde. Die Bundesstraßen ermöglichen eine regionale Verknüpfung nach Norden (B 76, Richtung Scharbeutz) und Süden (B 75, Richtung Lübeck Innenstadt) und eine schnelle Erreichbarkeit der A 226 bzw. A 1, wodurch eine sehr gute überregionale Anbindung gegeben ist. Die Lübecker Innenstadt ist über die B 75 in ca. 15 bis 20 Autominuten zu erreichen.

Verkehrliche Erschließung - Nichtmotorisierter Individualverkehr (NMIV)

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietesfläche besteht keine Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz. Mit Umsetzung der Planung soll eine Eingliederung der Plangebietesflächen in das bestehende Netz erfolgen. Das städtische Umfeld ist insgesamt durch vielfältige Durchquerungsmöglichkeiten gekennzeichnet. Die Siedlungsflächen sind immer wieder durch Grünzüge durchzogen, wodurch unterschiedliche Angebote in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder zu Fuß, weitgehend separiert vom motorisierten Verkehr, erreicht werden können. Der umgebende Landschaftsraum des Plangebietes ist aktuell nicht mit Wegen durchzogen. Die Straße Rödsaal wird für den Fahrverkehr und untergeordnet für die Naherholung genutzt.

Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird derzeitig durch drei Buslinien (Linie 30, 35 und 40) tangiert.

Die Linie 35 erschließt ringförmig weite Teile des Stadtbezirks Alt-Travemünde sowie weitergehend den Stadtbezirk Teutendorf und den Ortsteil Warnsdorf der Gemeinde Ratekau. Aktuell wird diese Linie in geringer Taktfolge im 2-Stunden-Takt bedient.

Die Linien 30 und 40 verbinden das Plangebiet mit dem Hauptbahnhof (ZOB), der Lübecker Innenstadt sowie dem Strandbahnhof Lübeck-Travemünde. Die Linien weisen dabei einen Halbstundentakt auf. Über den Strandbahnhof (ca. 1,2 km Entfernung) ist eine Schienenanbindung des Stadtteils Travemünde sichergestellt. Zukünftig soll der Schienenverkehr aufgewertet und ein punktueller Halbstundentakt vom Travemünder Bahnhof Richtung Lübecker Hauptbahnhof erreicht werden. Dadurch wird die Verknüpfung Bus/Bahn und Rad/Bahn attraktiver gestaltet.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet weist insbesondere im Westen ein starkes Gefälle auf. Hier besteht eine Kuppe. Auf einer Länge von circa 355 m fällt das Gelände vom höchsten Punkt im Westen um etwa 12 m nach Osten hin ab. Neben dem Geländetiefpunkt im Osten befindet sich ein weiterer Geländetiefpunkt im Südwesten des Gebietes.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave bzw. Ostsee, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Die Plangebiete fläche weist aufgrund der aktuellen Nutzung als Ackerfläche keine Versiegelung auf. Hiervon ausgenommen ist der im Geltungsbereich integrierte Bereich der Straße Howingsbrook.

Gemäß einer orientierenden Baugrunduntersuchung (Gutachten mit Stand vom 05.10.2015) lagern im Plangebiet unter humosen Mutterbodenschichten/Auffüllungen überwiegend tonige Schluffe (Geschiebelehme/-mergel), in die nur lokal vereinzelt geringmächtige Sande mit unterschiedlicher Körnung zwischengeschaltet sind. Vor dem Hintergrund der bindigen Geschiebelehme/-mergel lassen die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes nahezu keine Versickerung zu.

Vegetationsbestand

Prägend ist die Vegetation des jeweiligen landwirtschaftlichen Ackerbaus. Die Fläche wird durch Knickstrukturen (gesetzlich geschützte Biotope) von der weiteren Umgebung abgegrenzt.

Natur- und Artenschutz

Hinsichtlich des Naturschutzes wird auf die gesetzlich geschützten Knickstrukturen verwiesen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brodterer Winkel“ (vgl. Kap. 3.9).

Bezogen auf den Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (Stand 2017). Die Erarbeitung einer aktuellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist im weiteren Verlauf der Planung erforderlich.

Darüber hinaus wurde eine Natura 2000 Prüfung mit Stand vom Jahr 2017 erarbeitet. Auch diese ist im Laufe des Verfahrens zu erneuern.

Altlasten(verdacht)

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

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebiete fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: November 2022).

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 Gewerbe flächen 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 Howingsbrook / Rödsaal für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	--	Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Gemäß § 1a (2) BauGB sollen u. a. landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Grundsätzlich gilt, eine Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen (vgl. § 1 (5) BauGB).
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Vom Plangebiet sind fußläufig bzw. mit dem Rad zwei Kitas und die Grund- und Gemeinschaftsschule „Schule am Meer“ zu erreichen. Zudem sind zu Erholungszwecken Parkanlagen und der Travemünder Strand zu Fuß, mit dem Rad oder ÖPNV zu erreichen. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum (Travemünde - Nordmeerstraße) befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,2 km.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Das Plangebiet wird derzeitig durch drei Buslinien (Linie 30, 35 und 40) tangiert. Die Entfernung zu den Bushaltestellen beträgt je nach Bezugspunkt innerhalb des Plangebiets bis zu 500 m Luftlinie. Geplant ist, dass die Buslinie 35 zukünftig durch das Plangebiet mit entsprechendem Haltepunkt geführt wird. Über die drei Buslinien besteht eine Anbindung an den Strandbahnhof Travemünde, über den schienengebunden der Lübecker Hauptbahnhof erreicht werden kann. Zudem besteht

		über die Buslinien 30 und 40 eine direkte Anbindung an die Lübecker Innenstadt. Eine Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz kann erfolgen.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	---	Durch die vorhandenen Bodenverhältnisse ist die Fläche nicht für die Pufferung von Starkregen geeignet.
Stadtclimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtclima, desto besser die Standorteignung</i>	o	Das Plangebiet und die umliegenden Ackerflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Vom Plangebiet ausgehende Kaltluftleitbahnen verlaufen Richtung Südwesten. Insgesamt kommt der Plangebietsfläche eine mittlere bioklimatische Bedeutung zu.
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Fläche ist nicht an ein Wärmenetz angeschlossen. Es besteht die Möglichkeit der geothermischen Nutzung des Untergrundes mittels Erdwärmesonden (hier: oberflächennahe Geothermie). Der Einsatz von Luftwärmepumpen und Solarenergie ist – wie bei jedem Neubaugebiet – möglich.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	o	Das Plangebiet hat ein privater Investor zwecks Entwicklung i. S. des Beschlusses „Lübeck 2030“ erworben. Die Umsetzung der Planung wird mittels städtebaulichen Vertrag gesichert.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Es befinden sich sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (außer der öffentlichen Straße „Howingsbrook“ sowie der Knicks im Süden und Osten) in Privateigentum. Die Vorhabenträgerin hat die Flächen notariell gesichert.

Die im Zusammenhang mit der Wohngebietsentwicklung zu planenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sollen nach der Herstellung gemäß eines noch zu schließenden Erschließungsvertrages an die Hansestadt Lübeck übergeben werden.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB

Die landwirtschaftlichen Flächen liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Flächen befinden sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brodtener Winkel“.

Bebauungsplan 32.29.00 „Steenkamp/Kowitzberg“ und 32.52.00 „Travemünde/Brunskrog“

Mit dem Bebauungsplan werden u. U. im Osten (im Bereich der bestehenden Knickstrukturen) und im Süden (im Bereich der bestehenden Knickstrukturen und der Straße Howingsbrook) Teilbereiche von bestehenden Bebauungsplänen (siehe Überschriften) überplant. Die in den Überlagerungsbereichen bestehenden Festsetzungen werden ggf. durch die Festsetzungen des Bebauungsplan 32.59.00 ersetzt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2021 werden übergeordnete Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein formuliert.

Travemünde ist ein Stadtteil des Oberzentrums Hansestadt Lübeck und hat die zentralörtliche Funktion eines Stadtrandkerns I. Ordnung (Verordnung zum Zentralörtlichen System).

Gemäß Kap. 3.1 Ziffer 3 (Ziel) des LEP sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Sie sind als solche zu sichern und zu stärken. Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne haben in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen (vgl. Kap. 3.1 Ziffer 6 (Ziel)).

Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung gibt der Landesentwicklungsplan das Ziel vor, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat (vgl. Kap. 3.9 Ziffer 4 LEP). Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich ausschöpfen können (vgl. hierzu Kapitel 4).

Im Übrigen liegen die Flächen des Plangebiets innerhalb eines Schwerpunkttraums für Tourismus und Erholung.

Regionalplan (RP) 2004 für den Planungsraum II - Schleswig-Holstein Ost

Der Regionalplan „Schleswig-Holstein Ost“ konkretisiert für die Hansestadt Lübeck sowie dem Kreis Ostholstein in Plan- und Textform Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung genannter Gebietseinheiten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Achsenraums der Siedlungsachsen und innerhalb eines regionalen Grünzuges.

Ziel der Raumordnung für den Ordnungsraum Lübeck ist es, dass sich siedlungsbezogene und wirtschaftliche Entwicklungen im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen sollen (vgl. Kap. 6.3 Ziffer 1 (Ziel) des RP).

Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen weitere Belastungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden. Die festgelegten Flächen sind aufgrund ihrer besonderen ökologischen, siedlungsgliedernden und naherholungsbezogenen Funktionen sowie aus raumstruktureller Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Daher soll innerhalb dieser Bereiche nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen (vgl. Kap. 5.8 Ziffer 3 (Ziel) des RP).

Das Planungsziel des Bebauungsplanes steht nicht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, sodass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist. Dieses Zielabweichungsverfahren soll nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bauleitplanverfahren und nach Einleitung des Teilentlassungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgen.

Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Gemäß aktuellem 2. Entwurf (2025), der vom 08.05.2025 bis zum 08.08.2025 öffentlich ausliegt, befindet sich das Plangebiet außerhalb eines regionalen Grünzuges und innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen. Bei Beschluss über den Regionalplan in ausgelegter Fassung ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nicht erforderlich.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsschutzgebiets dar. Da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (100. FNP-Änderung) im Parallelverfahren erforderlich. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2010 wird eine Gesamtstrategie für die zukünftige Entwicklung Lübecks formuliert. Damit dient es der Stadt als Orientierungsrahmen und Entscheidungshilfe für zukünftige Planungen.

Gemäß Bestandsaufnahme zu Travemünde besitzt dieser Stadtteil den geringsten Kinderanteil in ganz Lübeck. Darüber hinaus ist die Bevölkerungsgruppe der Senior:innen am stärksten vertreten, was zum höchsten Altersquotienten in Lübeck führt.

Folgenden Zielsetzungen für den Stadtteil Travemünde wird mit der Planung u. a. gefolgt:

- Stabilisieren des Wohnortes (Angebote für Familien, Senior:innen)
- Ausbau des Fußwegenetzes (Spazierende, Naherholungssuchende)
- Verbesserung der Busverbindung in den Abend- und Nachtstunden von Travemünde in die Innenstadt

3.3 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Im Rahmen des Konzeptes zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030 aus dem Jahr 2014 wurden die bestehenden Bauflächenpotentiale in der Hansestadt Lübeck analysiert und bewertet. Gemäß politischem Beschluss aus dem Jahr 2015 wurde das Plangebiet Howingsbrook der Kategorie 1 hinzugefügt. Demnach sind diese Flächen als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Neben dem

Plangebiet Howingsbrook wurden innerhalb des Stadtteils Travemünde die Suchräume Baggersand und Neue Teutendorfer Siedlung als prioritär umzusetzende Wohnbauflächen eingestuft. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bestanden keine weiteren offensichtlichen Planungsalternativen bzw. Entwicklungsoptionen für den Stadtteil. Die Suchräume Baggersand und Neue Teutendorfer Siedlung sind planungsrechtlich umgesetzt und befinden sich mittlerweile in bzw. kurz vor der Realisierung (siehe auch Kap. 4).

Die Planung entspricht dem Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030.

3.4 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2024

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2024, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen forschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen zusätzlichen Bedarf von ca. 4.900 Wohneinheiten haben.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser bei gleichzeitig geringer Verfügbarkeit dieser, zudem sind aufgrund des Trends zur Singularisierung zukünftig mehr kleine Wohnungen erforderlich.

Das im Plangebiet vorgesehene Angebot von freistehenden Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau trägt zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2040 bei.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Ziel des von der Bürgerschaft im Jahr 2011 beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes ist die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 2,2 km fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum „Travemünde Zentrum“. Zu den Nahversorgungszentren beträgt die fußläufige Entfernung zwischen 1,2 km (Nordmeerstraße) und 1,5 km (Gneversdorfer Weg).

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen im Jahr 2008, werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dargestellt. Die für das Plangebiet relevanten Karten des Gesamtlandschaftsplans enthalten folgenden Darstellungen:

Karte 7_Biotop- und Nutzungstypen: Das Plangebiet wird als Acker dargestellt. Die Fläche wird hauptsächlich durch Knicks eingerahmt.

Karte 8_Biotope, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Das Plangebiet wird durch gesetzlich geschützte Biotope / Knicks eingerahmt.

Karte 9_Landschafts- und Ortsbild: Das Plangebiet wird in eine geringe Wertstufenklasse eingruppiert.

Karte 18.1c_6 Entwicklungskonzept „Brodtens“: Das Plangebiet wird durch Knicks fast komplett eingerahmt. Der Straße „Rödsaal“ ist die Entwicklungsmassnahme „Rückbau bzw. Aufhebung von Verkehrswegen“ zugeordnet.

Karte 18.2c_6 Schutzgebietskonzept „Brodtener Winkel“: Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brodtener Winkel“.

3.7 Klimaanpassungskonzept 2020

Die Grundlagenkarten des Klimaanpassungskonzepts der Hansestadt Lübeck treffen keine Aussagen über das Plangebiet.

Gemäß den Klimafunktionskarten der „Klimaanalyse Lübeck“ weist das Plangebiet als Klimatop ein Freilandklima auf. Zudem wird dem Plangebiet eine mittlere bioklimatische Bedeutung zugeschrieben. Eine maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.

3.8 Verordnung zum Landschaftsschutz

Die Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brodtener Winkel“ vom 19. Februar 1992 erklärt das Gebiet nördlich des Stadtteils Travemünde zu einem Landschaftsschutzgebiet. Das Gebiet wird im Norden und Osten in 100 m Abstand von der Uferlinie in der Ostsee, im Westen durch die Grenze zum Kreis Ostholstein, der Niendorfer Landstraße, dem Timmendorfer Weg und dem nördlichen Abschnitt des Gneversdorfer Weges und im Süden durch die Straßen Howingsbrook, Kowitzberg, den Parkplatz Kowitzberg und die Straße Helldahl abgegrenzt. Die Unterschutzstellung dient der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des sinnlich wahrnehmbaren, abwechslungsreichen Landschaftsbildes, der Sicherung als Erholungsgebiet sowie der Ordnung und Lenkung des Erholungsverkehrs.

Für eine zukünftige Entwicklung als Siedlungsgebiet muss der Bereich des Bebauungsplanes 32.59.00 in einer Größe von ca. 10 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Das Entlassungsverfahren muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

4. Innenentwicklungspotenzialanalyse und Standortalternativenprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, der sog. Bodenschutzklausel, sind folgende Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Bei der erfolgten Innenentwicklungspotenzialanalyse und Standortalternativenprüfung wurde der Betrachtungsraum auf den Stadtteil Travemünde beschränkt.

Die Beschränkung der Betrachtung auf den Stadtteil Travemünde und das Absehen von einer stadtweiten Innenentwicklungspotenzialanalyse sowie Standortalternativenprüfung wird mit

den spezifischen Bedarfen und Zielen für den Stadtteil (vgl. hierzu auch Kap. 1.2) begründet. In Travemünde, gemäß Landesplanung Stadtrandkern 1. Ordnung, sind in einem bedarfsgerechten Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen. Die Planung von familienbezogenen Wohnformen sowie die Schaffung von gefördertem respektive bezahlbaren Wohnraum trägt zur weiteren Stabilisierung Travemündes als Wohnort bei.

Innenentwicklungspotenzialanalyse

In Ergänzung zur Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches gibt der Landesentwicklungsplan das Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ vor (siehe auch Kap. 3.1).

„Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke“

- *im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,*
- *im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- *in Bereichen gemäß § 34 BauGB.*

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen“ (LEP Fortschreibung 2021, Kapitel 3.9, Z 4).“

Um den bundes- und landesplanerischen Überprüfungsgeboten zugunsten einer prioritären Innenentwicklung zu entsprechen, hat die Hansestadt Lübeck im Jahr 2022 das Siedlungsgebiet des Stadtteils Travemünde hinsichtlich der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale untersucht.

Erfasst wurden ungenutzte und flächenmäßig untergenutzte Wohnbaugrundstücke in Gebieten, die innerhalb von Bebauungsplangebieten und im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen. Dazu zählen Baulücken, Brachflächen sowie städtebaulich untergenutzte Baugrundstücke (z. B. Zweite-Reihe-Bebauung, Nachverdichtungspotenziale in Blockinnenbereichen). Berücksichtigt wurden alle ungenutzten Wohnbaugrundstücke ab einer Mindestgrundstücksgröße von 350 m². Untergenutzte Wohnbaugrundstücke und Blockinnenbereiche wurden ab einer Mindestgröße von 800 m² bzw. 1.000 m² (abhängig vom Grundstückszuschnitt und von den Erschließungsmöglichkeiten) berücksichtigt, um bei einer Flächenteilung ausreichend große Grundstücke schaffen zu können und um den Gebietscharakter der Wohnquartiere mit der jeweiligen prägenden Bebauungsdichte zu bewahren. Zudem wurden nur jene Blockinnenbereiche berücksichtigt, die ein zusätzliches Wohnbaupotenzial für mind. 10 Wohneinheiten erlauben.

Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Abriss und Neubau, Erweiterung oder Aufstockungen von Gebäuden wurden nicht berücksichtigt, da diese Potenziale nur sehr aufwändig abgeschätzt werden können.

Als Ergebnis der Untersuchung wurden insgesamt 65 Innenentwicklungspotenzialflächen mit einem Wohnbaupotenzial für 160 Wohneinheiten (WE) ermittelt. Diese gliedern sich wie folgt auf:

- Potenziale durch Baulücken, Brachflächen und untergenutzte Grundstücke in Bebauungsplangebieten bzw. im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB: 63 Innenentwicklungspotenzialflächen für 136 WE
- Potenziale im Blockinnenbereich: 2 Innenentwicklungspotenzialflächen für 24 WE

Die o. g. Wohnbaupotenziale stehen aufgrund überwiegend privater Besitzverhältnisse nicht kurzfristig zur Verfügung und werden voraussichtlich nur sukzessive bebaut. Ein Grund ist, dass diese Potenzialflächen vorwiegend als Hausgartenflächen genutzt werden.

Abgeschlossene, laufende und in Umsetzung befindliche Bebauungsplanverfahren im Stadtteil Travemünde

Neben den Innenentwicklungspotenzialen werden derzeit insbesondere über die Umsetzung von Bebauungsplänen (Neue Teutendorfer Siedlung, Baggersand und Fischereihafen, Europaweg/Ostseestraße) neue Wohnungen geschaffen. Bereits abschließend realisiert wurde das Plangebiet „Godewind / Am Fahrenberg“, für das der Bebauungsplan im Jahr 2016 in Kraft getreten ist. Folgende Anzahl von Wohnungen wurden bzw. werden differenziert nach den einzelnen Planverfahren seit dem Jahr 2015 im Stadtteil Travemünde geschaffen:

- Godewind/Am Fahrenberg: ca. 70 Wohnungen im Geschosswohnungsbau
- Baggersand: ca. 254 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, davon 47 geförderte Wohnungen
- Fischereihafen: ca. 144 Wohnungen im Geschosswohnungsbau
- Neue Teutendorfer Siedlung: ca. 270 Wohnungen im Einfamilienhausbau und ca. 280 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, davon 99 geförderte Wohnungen
- Europaweg/Ostseestraße: ca. 15 Wohnungen im Einfamilienhausbau und 126 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, davon 38 geförderte Wohnungen

In Summe wurden bzw. werden mit o. g. Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für etwa 1.159 neue Wohnungen, davon 285 Wohnungen im Einfamilienhausbau, 874 Wohnungen im freifinanzierten Geschosswohnungsbau sowie 184 geförderte Wohnungen, realisiert.

Trotz der Wohnraumschaffung durch die Aufstellung bzw. Umsetzung o. g. Bebauungspläne besteht weiter ein Bedarf an insbesondere familienbezogenen sowie bezahlbaren Wohnraum im Stadtteil Travemünde. Mit den o. g. Vorhaben wird zwar bereits einer Überalterung des Stadtteils weiter entgegengewirkt (insbesondere mit dem Wohngebiet Neue Teutendorfer Siedlung), nicht jedoch in der Art, dass eine erstrebenswerte (weitgehend) ausgewogene Altersstruktur in Travemünde zu erwarten wäre.³ Zudem kann mit den o. g. 190 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau nicht ausreichend der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum in dem Stadtteil begegnet werden, dies auch vor dem Hintergrund, da bis zum Jahr 2030 nahezu sämtliche bestehende Bindungen auslaufen werden.

Standortalternativenprüfung

Vor dem Hintergrund der geringen Möglichkeiten der zusätzlichen Wohnraumschaffung im Innenbereich und der Notwendigkeit der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum über die

³ Eine ausgewogene Altersstruktur wird auch nicht mit der Umsetzung des Planungsgebietes Howingsbrook erwartet, jedoch kann mit Umsetzung der Planung ein weiterer Beitrag hin zu einer ausgewogenen Altersstruktur geleistet werden

derzeitigen Entwicklungen (B-Pläne in Umsetzung und im Verfahren) hinaus ist die Inanspruchnahme des Außenbereichs erforderlich.

Neben der Fläche Howingsbrook stellt die Fläche nördlich der geplanten Neuen Teutendorfer Siedlung eine Alternative für eine Wohnbauentwicklung dar. Diese Fläche wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg – aus dem LSG entlassen. Weitere Alternativen sind aufgrund der den Siedlungskörper von Travemünde eingrenzenden Landschaftsschutzgebiete nicht vorhanden.

Beide Standorte werden wie folgt unter Verwendung einer dreistufigen Bewertungsskala untersucht.

Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung
	Howingsbrook	Nördlich Neue Teutendorfer Siedlung
Flächeneignung Boden, Topografie, Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenverhältnisse lassen überwiegend keine Versickerung zu - ausgeprägte Topografie (Bodenmodellierungen erforderlich) - Entwässerung des Plangebiets noch nicht abschließend geklärt 	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenverhältnisse lassen überwiegend keine Versickerung zu - ausgeprägte Topografie (Bodenmodellierungen erforderlich) - Entwässerung kann über die Vorflut „Moorbek“ erfolgen, die im Zuge der Entwicklung des Plangebietes Neue Teutendorfer Siedlung ertüchtigt wird
Übergeordnete Planungen RP, FNP	<ul style="list-style-type: none"> - liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges (RP)⁴ - Liegt außerhalb des Achsenraums der Siedlungsachsen (RP) - FNP stellt keine Wohnbauflächen dar 	<ul style="list-style-type: none"> - liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges (RP)⁴ - Liegt außerhalb des Achsenraums der Siedlungsachsen (RP)- FNP stellt keine Wohnbauflächen dar
Natur- und Landschaftsschutz LSG, gesetzlich geschützte Biotope, Arten- schutz	<ul style="list-style-type: none"> - liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brodtener Winkel“ - Plangebiet umgeben von gesetzlich geschützten Biotopstrukturen (Kniks), die im Rahmen der Planung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanes 32.61.00 aus dem LSG („Travemünder Winkel“) entlassen - Vorhandensein gesetzlich geschützter Biotopstrukturen (u. a. ein Knick), die im Rahmen einer Planung weitgehend

⁴ Gemäß Entwurf zum Regionalplan (Stand 2025) befindet sich das Plangebiet außerhalb eines regionalen Grünzuges und innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen. Vor dem Hintergrund dieser Inaussichtstellung wird eine mittlere Standorteignung angegeben.

	Howingsbrook	Nördlich Neue Teutendorfer Siedlung
	<p>weitgehend berücksichtigt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzrechtliche Belange sind im Verfahren vsl. zu berücksichtigen 	berücksichtigt werden können. Bei nicht vermeidbaren Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope kann durch die uNB eine Verlegung dieser in Aussicht gestellt werden
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - die Fläche weist eine mäßige Kaltluftlieferung auf - die Fläche hat eine mittlere bioklimatische Bedeutung und weist somit eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf 	<ul style="list-style-type: none"> - die Fläche weist eine hohe Kaltluftlieferung auf - die Fläche hat eine hohe bioklimatische Bedeutung und weist somit einen hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf
Stadtentwicklungskonzept Lübeck 2030	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche wird als prioritär umzusetzende Wohnbaufläche aufgeführt 	- nicht im Konzept enthalten
Immissionen Verkehrslärm	<ul style="list-style-type: none"> - vsl. keine immissionsrechtlichen Vorkehrungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> - immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen vor dem Hintergrund der Lage an der B 75 ggf. erforderlich (z. B. durch gewerbliche Nutzungen entlang der B 75 und/oder passiven Lärmschutz)
Erschließung ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz, MIV	<ul style="list-style-type: none"> - Drei Buslinien tangieren das Plangebiet. Darüber kann u. a. der Strandbahnhof Travemünde sowie die Lübecker Innenstadt erreicht werden⁵ - Anschluss der Flächen an das bestehende Fuß- und Radwegenetz möglich - Anbindung des Plangebiets für den MIV über die Straße Howingsbrook unkritisch 	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an den ÖPNV u. a. über die geplante Neue Teutendorfer Siedlung berücksichtigt - Anschlussmöglichkeit an das Fuß- und Radwegenetz der geplanten Neuen Teutendorfer Siedlung gegeben - Für den MIV ist eine neue Anbindung an die B 75 erforderlich. Der potenzielle Anschluss am Knotenpunkt B 75/Howingsbrook ist mit Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit

⁵ Zusätzlich ist eine Linienführung (Linie 35) durch das Plangebiet vorgesehen

	Howingsbrook	Nördlich Neue Teutendorfer Siedlung
		der Planfeststellung B 75 belegt, diese sind zu verlagern
Infrastruktur Nahversorgung, soziale Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> - in ca. 1,2 km Entfernung befinden sich mehrere Nahversorger - im angrenzenden Siedlungsbereich befindet sich eine Kita sowie eine Grund- und Gesamtschule, zudem ist eine neue Kita im Plangebiet Howingsbrook geplant 	<ul style="list-style-type: none"> - Unmittelbar östlich der Flächen befinden sich mehrere Nahversorger - im angrenzenden Siedlungsbereich befindet sich eine Kita, zudem sind in der Neue Teutendorfer Siedlung zwei neue Kitas geplant
Naherholung	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Natur- und Landschaftsraum, mit jedoch wenigen Wegebeziehungen - Strand und Brodtener Ufer in ca. 1,2 km Entfernung 	<ul style="list-style-type: none"> - In der Neuen Teutendorfer Siedlung entstehen umfassende Grünräume, die der unmittelbaren (Nah)Erholung dienen - Flächen zwischen geplanter Wohnbausiedlung (Neue Teutendorfer Siedlung) und B 75 - Strand in ca. 1,8 km Entfernung - Promenade in ca. 1,3 km Entfernung
Flächenverfügbarkeit und zeitliche Umsetzbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenverfügbarkeit ist durch Vorhabenträgerin gesichert 	- keine kurzfristige Verfügbarkeit aufgrund privater Flächen

Der Standort Howingsbrook ist insbesondere aufgrund der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit, die bei der Fläche nördlich der geplanten Neuen Teutendorfer Siedlung nicht gegeben ist, bevorzugt zu entwickeln, um den spezifischen Wohnbedarfen im Stadtteil Travemünde zeitnah weiter gerecht zu werden. Dem im Jahr 2015 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Lübeck 2030, mit dem die Fläche Howingsbrook als prioritär umzusetzende Wohnbaufläche festgelegt worden ist, wird damit entsprochen.

Zudem ist die Erschließung der Plangebietesflächen über die Straße Howingsbrook vorhanden. Eine bessere Lage der Flächen Howingsbrook gegenüber den Flächen nördlich der geplanten Neuen Teutendorfer Siedlung ergibt sich weiterhin aufgrund der bereits bestehenden guten Anbindung durch den ÖPNV.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung von ca. 200 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau.

Hierdurch wird ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs innerhalb der Hansestadt Lübeck im Stadtteil Travemünde geleistet. Zudem soll mit der Wohnbebauung eine Kindertagesstätte errichtet werden. Es werden Grünräume geschaffen, um den Anforderungen an Erholung, Entwässerung und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gerecht zu werden. Die Planung sieht eine Kombination aus Baugrundstücken für gartenbezogene Wohnformen (Einfamilienhäuser) und Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) vor. Die Mehrfamilienhäuser umfassen neben Angeboten für Wohneigentum und für freifinanzierte Mietwohnungen in der Hauptsache geförderten Wohnungsbau. Die Gesamtquote für den geförderten Wohnungsbau liegt bei 45 % (= 90 WE) bezogen auf alle entstehenden Wohneinheiten.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zu einem (durchgrünten) Wohngebiet,
- Schaffung von 80 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau, gegliedert um Wohnhöfe zur Stärkung nachbarschaftlicher Beziehungen,
- Schaffung von 120 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau,
- Berücksichtigung öffentlich geförderten Wohnraums (90 Wohnungen, d. h. 75 % des Geschosswohnungsbaus, im 1., 2. oder 3. Förderweg),
- Vergabe von 60 % der Einfamilienhausgrundstücke an Haushalte mit mindestens einem minderjährigen Kind,
- Schaffung einer viergruppigen Kindertagesstätte,
- Schaffung einer zentralen öffentlichen Parkanlage („Grüne Mitte“) mit Wegen, Spiel- und Aufenthaltsflächen,
- Sicherung der gebietsrahmenden Knickstrukturen („Grüner Rahmen“),
- Schaffung eines gebietsumlaufenden Fuß- und Radweges,
- Umsetzung eines innovativen Energiekonzeptes,
- Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes mit Berücksichtigung der Qualifizierung des ÖPNV's,
- Umsetzung eines zeitgemäßen, den natürlichen Wasserhaushalt berücksichtigenden Entwässerungskonzeptes, entsprechend den gesetzlichen Anforderungen,
- Pflanzung von Bäumen und Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum

Die Planungsziele werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie über städtebauliche Verträge bzw. über einen Erschließungsvertrag gesichert.

6. Inhalt der Planung

Im Folgenden erfolgt eine Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes sowie erste überschlägige Beschreibungen, wie das städtebauliche Konzept im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes im Nachgang der frühzeitigen Beteiligungen, nach jetzigem Stand, umgesetzt werden soll.

6.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 104.320 m ²	
davon:		
Wohnbaufläche Geschosswohnungsbau	ca. 13.290 m ²	
Wohnbaufläche Einfamilienhausbau (inkl. Mulden)	ca. 46.210 m ²	
Gemeinbedarfsfläche	ca. 2.030 m ²	
Verkehrsfläche, inklusive straßenbegleitender Mulden	Planung: ca. 13.730 m ²	Bestand: ca. 3.140 m ²
Grünfläche, inklusive Fuß- und Radwege sowie Mulden bzw. Mulden-Rigolen	Planung ca. 17.930 m ²	Bestand: ca. 7.990 m ²

6.2 Nutzungskonzept und -verteilung

Es sind in der Hauptsache Wohnnutzungen vorgesehen, die sich über das gesamte Plangebiet erstrecken und insbesondere durch Grün- und Straßenzüge gegliedert werden. Zum Gebietseingang an der Straße Howingsbrook ist mit einer Kita eine Gemeinbedarfseinrichtung geplant. Die Kita dient als soziale Einrichtung den zukünftigen Bewohner:innen des Wohngebiets. Sie soll vierzügig ausgebildet werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Wohnnutzungen sollen über die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das Grundstück der Kita wird als Fläche für den Gemeinbedarf (vgl. § 9 (1) Nr. 5 BauGB) festgesetzt.

6.3 Bebauungskonzept

Es sind sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbauten geplant. 45 % aller Wohneinheiten sollen als geförderte Wohnungen errichtet werden. Räumlich befinden sich die Geschosswohnungsbauten im Süden und Osten des Gebietes und damit angrenzend an den südlich und östlich liegenden Siedlungsbereich, während die Einfamilienhäuser Richtung Natur und Landschaft geplant sind. Mit der Differenzierung des verdichteten Wohnungsbaus im Anschluss an bereits bebaute Siedlungsbereiche und des „aufgelockerten“ Wohnungsbaus Richtung Natur und Landschaft soll einem harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft gerecht werden.

Zentrales städtebauliches Motiv ist die Ausbildung von Wohnhöfen, um die sich insbesondere die Einfamilienhäuser gliedern und die ein nachbarschaftliches Miteinander fördern sollen. Durch die Wohnhöfe werden Orte entwickelt, die insbesondere ein Spielen, Verweilen und Kommunizieren vor der Tür ermöglichen und den klassischen Straßenraum aufheben.

Die Einfamilienhäuser sind zweigeschossig geplant. Die Geschosswohnungsbauten, jeweils untergliedert in zwei voneinander versetzte Kuben, weisen differenziert nach den Kuben drei bzw. vier Vollgeschosse auf. Mit der sich Richtung Natur und Landschaft abstaffelnden Höhenentwicklung der Gebäude werden unmaßstäbliche Gebäudehöhen im sensiblen Gebietsübergang (vor allem Westen und Norden) vermieden. Die geplante Kita ist ebenso wie die Einfamilienhäuser zweigeschossig vorgesehen.

Sämtliche Gebäude innerhalb des Plangebiets sind mit begrünten Flach- oder flach geneigten Dächern (Substratschicht: mind. 12 cm) mit kombinierten Solaranlagen zu errichten. Damit kann ein Beitrag zu einer klimabewussten sowie wassersensiblen Stadtentwicklung geleistet werden.

Die Grundstücksgrößen der geplanten Einfamilienhäuser betragen im Mittel etwa 580 m². Die Spanne reicht von ca. 450 m² bis etwa 750 m².

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es sollen mittels Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbau ist darüber hinaus die Festsetzung von Baulinien denkbar, um die städtebaulich markante Figur der zwei ineinander versetzten Kuben zu sichern.

Die Anzahl der Vollgeschosse soll im Bereich der Einfamilienhäuser mit zwingend zwei und im Bereich des Geschosswohnungsbau mit zwingend drei bzw. vier festgesetzt werden. Ob zusätzlich maximale Gebäude-, First- oder Traufhöhen festgesetzt werden, wird im weiteren Planungsverlauf geprüft.

Die maximal ausnutzbaren Grundflächen pro Grundstück sollen im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser mit einer GRZ festgesetzt werden. Für den Geschosswohnungsbau wird eine Grundfläche in Kombination mit einer Geschossfläche festgesetzt.

Bezüglich der Dachgestaltung werden verbindliche Regelungen zur Dachbegrünung festgesetzt, um u. a. Speichervolumen für die Verdunstung zu generieren.

Hinsichtlich der Grundstücksgrößen erfolgen im Bereich des Einfamilienhausbaus Festsetzungen über Mindest- und Höchstmaße.

6.4 Grün, Natur und Landschaft

Im Quartier entsteht eine abwechslungsreiche Freiraumstruktur, mit der gleichermaßen ein gemeinschaftliches Leben gefördert, wie auch den hohen Anforderungen nach einer wassersensiblen Stadtentwicklung Rechnung getragen werden soll.

Im Zentrum des Quartiers befindet sich hierbei die „Grüne Mitte“ als Quartierspark. Eine direkte Anbindung der Wohnhöfe an die „Grüne Mitte“ wird über Fußwegebeziehungen gesichert. Im westlichen und östlichen Eingangsbereich zur „Grünen Mitte“ ist die Ausgestaltung von Platzsituationen vorgesehen, die zwischen dem Straßenraum und der Grünstruktur ansprechend vermitteln. Innerhalb der „Grünen Mitte“ selbst werden Spielangebote für alle Altersstufen vorgesehen. Baumpflanzungen bieten Schattenplätze und stärken das Mikroklima.

Umlaufend der Bebauungsstrukturen ist entlang der bestehenden Knickstrukturen ein Fuß- und Radweg in wassergebundener Decke vorgesehen. Der umlaufende Fuß- und Radweg ist sowohl über die Grundstücke des Geschosswohnungsbau als auch über die nördlichen Wohnhöfe zu erreichen. Neben seiner Funktion zur Naherholung dient der Rundweg ebenfalls der Knickpflege. Der Fuß- und Radweg bildet gemeinsam mit den Knickstrukturen sowie zusätzlichen Mulden bzw. Mulden-/Rigolen den sog. „Grünen Rahmen“.

Die Wohnhöfe als wesentliches Element des Freiraumkonzepts kennzeichnen sich durch eine vom übrigen Straßenraum abgrenzende Pflasterung mit offenen Fugen. Innerhalb der Wohnhöfe sind zur Sicherung eines ästhetischen Ortsbildes markante Bäume und großzügige Pflanzbereiche vorgesehen. Über die Art und Anordnung der Anpflanzungen entfalten die Wohnhöfe eigenständige Identitäten. Gleichzeitig dienen die Pflanzmaßnahmen der Versickerung von Oberflächenwasser sowie der Stärkung des Mikroklimas.

Zusätzlich zu der Begrünung der „Grünen Mitte“ und der Wohnhöfe werden die übrigen Straßenräume durch Baumanpflanzungen gestaltet. Im Sinne einer wassersensiblen Stadt ist die Anpflanzung von Bäumen u. a. in Verbindung mit Baumrigolen vorgesehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die „Grüne Mitte“ sowie der „Grüne Rahmen“ (ggf. ausgenommen des umlaufenden Fuß- und Radweges) sollen als öffentliche Grünflächen mit entsprechend geeigneten Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

Überlagernd der öffentlichen Grünflächen sollen die geplanten Gehölzstrukturen textlich und/oder zeichnerisch mit einem Pflanzgebot festgesetzt werden. Gleches gilt für die Bäume innerhalb der Straßenverkehrsflächen bzw. der Wohnhöfe.

Die bestehenden Knickstrukturen werden als gesetzlich geschützte Biotope in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im weiteren Verfahren erörtert und ergänzend festgesetzt.

6.5 Erschließung

Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen / Innere Erschließung

Das Quartier wird im Süden über eine neu zu errichtende Zufahrt von der Straße „Howingsbrook“ erschlossen. Die innere Erschließung kennzeichnet sich durch eine Ringerschließung, von der mittig des Gebietes die einzelnen Wohnhöfe abzweigen. Der westliche und nördliche Abschnitt der Ringerschließung ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Bepflanzte Fahrbahnverengungen und straßenbegleitende Baumpflanzungen sorgen für einen naturnahen Straßenraum bzw. tragen zu dessen Ästhetik bei. Zudem dienen die Elemente der Verkehrsberuhigung.

Sämtliche Wohnhöfe grenzen sich in ihrer Oberflächenbeschaffenheit von der restlichen Fahrbahn ab. Im nördlichen Bereich wird die Pflasterung der Wohnhöfe über die in West-Ost-Richtung verlaufende Straßenbeziehung geführt. Dies dient einer weiteren Verlangsamung des Verkehrs sowie einer optischen Erweiterung der Wohnhöfe über den trennenden Straßenraum hinweg.

Für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen besteht gebietsumgreifend ein Fuß- und Radweg, der Bestandteil des „Grünen Rahmens“ mit seinen Entwässerungsanlagen und Knickstrukturen ist (siehe oben). Innerhalb der „Grünen Mitte“ bestehen ebenfalls Wegebeziehungen. Die „Grüne Mitte“ wird über die Wohnhöfe an den „Grünen Rahmen“ angebunden. Auch über die Grundstücke des Geschosswohnungsbau bestehen Anknüpfungspunkte an den „Grünen Rahmen“ respektive der „Grünen Mitte“.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist zurzeit nicht direkt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Im Zuge der Gebietsentwicklung sollen im Sinne einer guten Anbindung des Plangebiets an den Umweltverbund sowie einer Qualifizierung des ÖPNV-Netzes drei neue Bushaltestellen entstehen. Zwei Bushaltestellen sind dabei direkt im Plangebiet auf Höhe der „Grünen Mitte“ im Osten sowie im vorgesehenen Zufahrtsbereich östlich des Kitagrundstückes geplant. Geplante Bushaltestellen sollen zukünftig von der Linie 35 bedient werden (vgl. Kap. 2.1). Die Linie 35 durchquert das gesamte Gebiet. Die Ringstraße wird in diesem Zusammenhang mit einer Stichstraße an die Straße „Rödsaal“ angebunden. Die Stichstraße kann vom Bus oder Einsatzfahr-

zeugen sowie von Fußgänger:innen und Radfahrenden genutzt werden. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für den MIV ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Darüber hinaus wird mit der Gebietsentwicklung eine Bushaltestelle innerhalb des Straßenraums der Straße „Howingsbrook“ auf Höhe des Zufahrtsbereichs geplant. Diese Bushaltestelle soll von der Linie 30 angefahren werden (vgl. Kap. 2.1).

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die geplante Erschließung (hier: Ringerschließung) soll im westlichen und nördlichen Abschnitt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und im südlichen und östlichen Abschnitt als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Für die Wohnhöfe wird eine Erschließung über private Flächen festgesetzt.

Die vorgesehene Straßengestaltung mit Parkbuchten und Grünräumen wird als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt. Die Straßenbäume werden über Pflanzgebote festgesetzt. Geplante fußläufige Wegeverbindungen innerhalb der „Grünen Mitte“ und des „Grünen Rahmen“ sowie die Verbindungen zwischen den Grünräumen werden entweder als öffentliche Grünflächen mit Darstellungen ohne Normcharakter und/oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (z. B. umlaufender Fuß- und Radweg) festgesetzt.

6.5.1 Stellplätze, Besucher:innenparkplätze, Fahrradstellplätze

Aus der Wohnnutzung resultierende und nachzuweisende notwendige Stellplätze sind in Tiefgaragen (Geschosswohnungsbau) bzw. oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücken (Einfamilienhäuser) sicherzustellen. Erforderliche Besucher:innenparkplätze werden innerhalb des öffentlichen Straßenraumes vorgehalten. Umgesetzt wird ein Schlüssel von 0,35 Besucher:innenparkplätze pro Wohneinheit, dies entspricht 70 Parkplätzen. Der erforderliche Bedarf an Stellplätzen für die Kita wird durch einen Sammelstellplatz auf dem Grundstück der Kita sichergestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Flächen für die Tiefgaragen sowie der Sammelstellplatz der Kita sollen als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/Tiefgarage festgesetzt werden. Die Gestaltungsvorgaben für die Herstellung der Stellplätze werden im weiteren Verfahren definiert und festgesetzt.

6.5.2 Ver- und Entsorgung

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Straße „Howingsbrook“ vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet soll über ein Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser (SW) wird in Gefällekanälen gesammelt und der öffentlichen Kanalisation der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) zugeführt. Die Gefällerichtung der öffentlichen SW-Kanäle richtet sich nach der vorhandenen Topografie. Der Anschluss an die bestehende SW-Kanalisation soll im Osten in der Straße „Distelkrog“ erfolgen. Um den nord-westlichsten Wohnhof im Freigefälle entwässern zu können (Wohnhof fällt stark nach Norden ab) wird eine Tiefenlage mit einer Überdeckung von ca. 6,0 m benötigt. Anstatt dieser enormen

Tiefenlage könnte dieser Wohnweg auch über eine Druckentwässerung angeschlossen werden. Dieser Punkt ist im weiteren Planungsprozess mit den EBL abzustimmen.

Regenwasserbehandlung

Primäres Ziel ist eine möglichst naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebiets. Auf der Grundlage des vorliegenden Baugrundes kann das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nicht zur Versickerung gebracht werden.

Um als Einleitmenge den heutigen landwirtschaftlichen Abfluss in die städtische RW-Kanalsysteme einzuhalten, sind umfangreiche Bewirtschaftungs- und Rückhaltemaßnahmen im Baugebiet sowie außerhalb des Baugebietes erforderlich.

Auf den privaten Grundstücken wird hierbei ein wesentlicher Beitrag mit den verpflichtenden Gründächern (mind. 12 cm Substratschicht) geleistet.

Im öffentlichen Raum wird das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Grundstücke über Mulden sowie Kanalanlagen den am nördlichen sowie am südlichen Rand des Baugebietes angeordneten Mulden-Rigolen-Systemen zugeführt. Die Mulden-Rigolen-Systeme werden höhenversetzt angeordnet. Der gedrosselte Abfluss vom höher gelegenen Mulden-Rigolen-System zum tieferen erfolgt jeweils über einen Drosselschacht. Auf diese Art wird das Niederschlagswasser möglichst lange als „Schwammstadt“ zurückgehalten.

Entwässerung gemäß A-RW1

Mittels der Wasserhaushaltsbilanz wird nachgewiesen, dass durch das Baugebiet für durchschnittliche jährliche Regenereignisse der natürliche Wasserhaushalt nicht übermäßig gestört bzw. geschädigt wird. Durch die geplanten Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und -behandlung wird der Fall 2 nach A-RW1 erreicht.

Einleitung in Regenwasserkanäle

Im lokalen (südwestlichen) Tiefpunkt gegenüber der Nordmeerstraße und im absoluten Tiefpunkt auf der Ostseite des Baugebietes sollen Einleitungen in die Kanalisation der EBL entsprechend dem heutigen landwirtschaftlichen Abfluss von insgesamt 11,2 l/s erfolgen. Regenereignisse mit Wiederkehrzeiten bis 10 Jahren werden somit schadlos im Wohngebiet zurückgehalten und in die Vorflut gedrosselt mit dem landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l/ (s*ha) abgeleitet.

Notüberlauf

Bei extremen Starkregenereignissen, mit Wiederkehrzeiten, die deutlich über denen der Bemessungereignisse liegen (> 10 Jahre), werden überstauende Abflüsse des Wohngebietes schadlos abgeleitet und zusätzlich außerhalb des Baugebietes im Bereich des ehemaligen südlich gelegenen Bahndamms nochmals zurückgehalten.

Löschwasserversorgung

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplanentwurf werden entsprechend der Erforderlichkeit sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen für die Wasserwirtschaft (z. B. Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme, Notwasserwege) getroffen. Die Erforderlichkeit von Leitungsrechten wird geprüft und im Bedarfsfall festgesetzt.

6.6 Gestaltung

-Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung werden im weiteren Verfahren entwickelt und festgesetzt.-

6.7 Einbindung von Teilbereichen der Straße Rödsaal und der Straße Steenkamp mit Umgebung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im weiteren Verlauf der Planung soll geprüft werden, ob der Teilbereich des Rödsaals auf Höhe des Plangebiets oder der gesamte Straßenabschnitt mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden soll. Hintergrund ist das Ziel, den Rödsaal – im Sinne der Steigerung des Naherholungswertes in der Region – als Fuß- und Radweg umzugestalten und insofern für den motorisierten Individualverkehr zu sperren. Der Rödsaal würde nur für den notwendigen landwirtschaftlichen Verkehr sowie in dem kurzen östlichen Abschnitt bis zur nördlichen Gebietseinfahrt für Rettungsfahrzeuge und den ÖPNV geöffnet. Voraussetzung für die Umgestaltung zu einem Fuß- und Radweg ist die Herausnahme der Straße Rödsaal aus dem Vorrangstraßennetz.

Gestalterisch soll der Rödsaal im Zuge der Umnutzung entsiegelt werden. Denkbar ist die Herrichtung einer wassergebundenen Decke in dem betreffenden Bereich. Mit der Entsiegelung wird im Übrigen ein Beitrag zum Ausgleich des Eingriffes geleistet. Es würde dem Bauausschussbeschluss vom 01.03.2021 (VO/2021/09742) entsprechen.

Neben der Straße Rödsaal wird im weiteren Verfahren geprüft, ebenfalls einen Teilbereich der Straße Steenkamp sowie Umgebung mit in den Geltungsbereich aufzunehmen. Hintergrund ist der für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan 32.29.00 „Steenkamp/Kowitzberg“, mit dem mittels der Festsetzung von (öffentlichen) Verkehrsflächen im Übergangsbereich der Straße Howingsbrook zur Straße Steenkamp ein Kreisverkehrsplatz sowie weitergehend ein Zubringer zur Straße Kowitzberg festgesetzt wurde. Da der Kreisverkehrsplatz sowie der Zubringer zur Straße Kowitzberg aus verkehrsplanerischer Sicht nicht erforderlich sind, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich klarstellend berichtigt/überplant werden. Mit der Überplanung dieses Bereiches kann im Übrigen der bestehende Fußweg zwischen der Straße Steenkamp und Entwicklungsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

7. Umweltbericht

– Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt. –

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten (WE)

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 200 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

- 80 WE in freistehenden Einfamilienhäusern
- ca. 120 WE im Geschosswohnungsbau

Zu erwartende Anzahl der Bewohner:innen

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist für das geplante Neubaugebiet mit insgesamt ca. 580 Bewohner:innen zu rechnen, die sich wie folgt auf die verschiedenen Wohnungstypen verteilen:

- 280 Bewohner:innen in Einfamilienhäusern (Annahme: 3,5 Bewohner:innen je EFH)
- 300 Bewohner:innen im Geschosswohnungsbau (Annahme: 2,5 Bewohner:innen je Wohneinheit)

8.2 Wohnfolgebedarfe

Für die nachfolgenden Bedarfsrechnungen wird bei vollständiger Umsetzung der Planung von einer planungsbedingten Zunahme der Bewohner:innen um rd. 580 Personen ausgegangen.

Zusätzlicher Kitaplatzbedarf / Grundschulplatzbedarf

– *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.* –

Spielplatzbedarf

U. a. aufgrund der Größe des Wohngebietes, aber auch zur Steigerung der Wohnqualität, wird die Anlage eines neuen öffentlichen Spielplatzes erforderlich. Dementsprechend sieht die Planung innerhalb der „Grünen Mitte“ Spielangebote für alle Altersstufen vor.

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

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen zu erwarten. In Umsetzung der Planung werden Kinder und Jugendliche bei der Gestaltung des Spielplatzangebotes eingebunden.

8.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Zusatzverkehre des geplanten Wohngebietes werden in der Straße „Howingsbrook“ und auch bei den direkt angrenzenden Streckenabschnitten und Knoten keine Verkehrsprobleme erwartet. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.

8.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen. Diese werden durch die Vorhabenträgerin hergerichtet und nach der Fertigstellung an die Entsorgungsbetriebe übertragen. Regelungen hierzu werden im Erschließungsvertrag getroffen.

8.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Auf die noch folgende Erarbeitung eines abschließenden Umweltberichtes wird verwiesen.

8.6.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Überplanung von ca. 10 ha landwirtschaftlicher Fläche und einer voraussichtlichen Neuversiegelung von ca. 3 ha. Durch Maßnahmen zur Begrünung, der Beschränkung der versiegelten Flächen sowie Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser werden die Eingriffe reduziert. Detaillierte Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Natura 2000-Gebiete

Es wurde eine Natura 2000-Prüfung vorgenommen (Stand 2017). Diese ist im Laufe des Verfahrens zu erneuern.

8.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelaenge des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (Stand 2017). Diese ist im Laufe des Verfahrens zu erneuern.

8.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelaengen

Integrierte Lage

Das Plangebiet knüpft an den vorhandenen Siedlungskörper an. Durch die geplante Wohnbebauung werden Zusatzverkehre erzeugt. Es werden keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Zusatzverkehre auf das Klima erwartet.

Energetische Optimierung

Die Gebäude lassen eine Nutzung thermischer Solaranlagen oder Photovoltaik zu. Das Gebiet ist darüber hinaus laut Gutachten für den Einsatz von Geothermie geeignet.

Versorgungstechnik

– Im weiteren Verfahren wird ein Energiekonzept erarbeitet –

Topografie / Kleinklima

Das städtebauliche Konzept sieht begrünte Flachdächer vor. U. a. wird damit eine Aufheizung des Quartiers reduziert. Die geplanten Anpflanzungen sowie die Anlage der Grünflächen be-

günstigen diesen Effekt zusätzlich. Es wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Kaltluftströme ausgegangen. Im weiteren Verfahren werden Gebäudehöhen und die Bauweise festgesetzt, um die Entstehung von Strömungshindernissen zu vermeiden. Insgesamt kommt es zu einem hohen Grün- und Freiflächenanteil, der sich positiv auf das Kleinklima auswirkt.

8.6.4 Sonstige Umweltauswirkungen

Von weiteren Umweltauswirkungen ist zum jetzigen Verfahrensstand nicht auszugehen.

8.7 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.

9. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag

Der Bebauungsplan wird durch städtebauliche Verträge ergänzt. U. a. folgende Aspekte werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert:

- Die Errichtung von 45 % aller Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau (50 % im ersten Förderweg, 50 % im zweiten Förderweg)
- Grundbuchliche Sicherung einer Erstwohnsitznahme
- Sicherung der Veräußerung von 60 % der Einfamilienhausgrundstücke an Familien mit Kind bzw. Kindern
- Eigennutzungsverpflichtung bei den Einfamilienhäusern
- Umsetzung des noch zu erstellenden Energie- und Mobilitätskonzeptes
- Kostenübernahme und Durchführung notwendiger Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin
- Verpflichtung zur Übertragung des Kitagrundstückes an die Hansestadt Lübeck

10. Finanzielle Auswirkungen

10.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

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

b) mittelbare Kosten

Insbesondere in der Betriebsphase werden der Hansestadt Lübeck laufende Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen entstehen. Es ist geplant, die

Erschließung inklusive der Herrichtung der Grünflächen mit überlagernden Nutzungen (z. B. Spielplatz) dem Investor zu übertragen.

11. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

11.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021, (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002)

11.2 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden bisher folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, BBS Umwelt GmbH, Kiel, 22.02.2017
- Prüfung Natura 2000, BBS Umwelt GmbH, Kiel, 04.01.2017
- Orientierende Baugrundkundung, Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, 25.11.2015
- Machbarkeitsprüfung Nutzung Geothermie, H.S.W., Rostock, 29.10.2019

Die artenschutzrechtliche Prüfung und die Prüfung Natura 2000 sind zu erneuern. Dies soll im weiteren Verlauf des Verfahrens erfolgen. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Stand folgende weitere Gutachten zu erarbeiten:

- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan
- Energiekonzept
- Mobilitätskonzept
- Verkehrskonzept

Die erforderlichen Gutachten/Untersuchungen/Konzepte sollen im nächsten Schritt beauftragt werden. Die Behörden werden darum gebeten, im Rahmen Ihrer Stellungnahme zu prüfen, ob möglicherweise noch nicht genannte Gutachten aufgrund einer Relevanz im Hinblick auf die Planung zu erstellen sind.

Lübeck, Juli 2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 /Ro

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein