

BEGRÜNDUNG

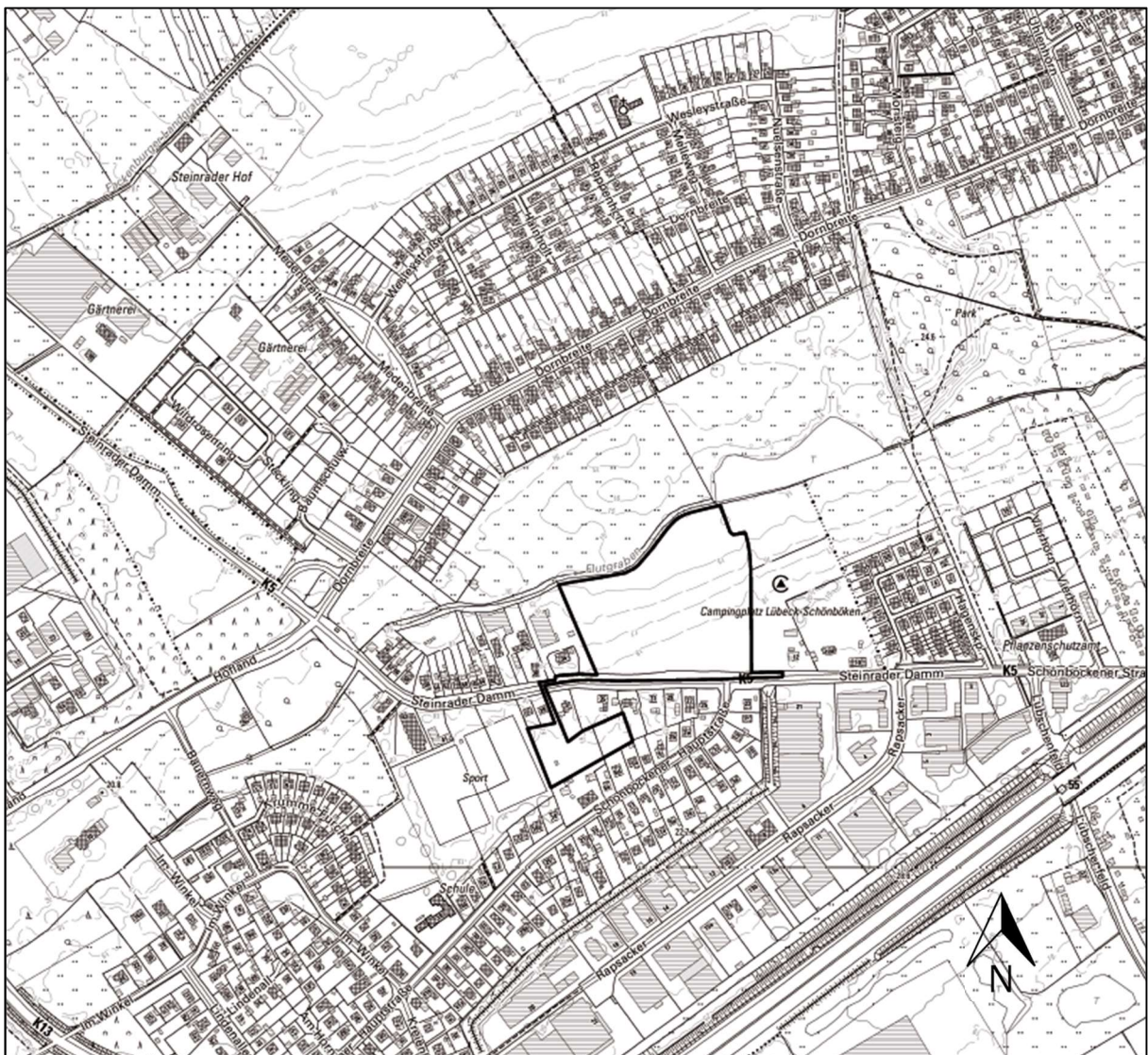
zum

Bebauungsplan 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße –

Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und
Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 24. April 2024

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	6
2.	Ausgangssituation	8
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	8
2.2	Natur und Umwelt	9
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	11
2.4	Eigentumsverhältnisse	13
2.5	Denkmalschutz und Archäologie	13
2.6	Bisheriges Planungsrecht	13
3.	Übergeordnete Vorschriften und Planungen	13
3.1	Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung	13
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	16
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	16
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	16
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2022	17
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	17
3.7	Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020	17
3.8	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck	17
3.9	Klimaanpassungskonzept 2020	18
3.10	Lärmaktionsplan	18
4.	Ziele und Zwecke der Planung	18
4.1	Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen	19
4.2	Grünordnerisches Konzept	21
5.	Inhalt der Planung	22
5.1	Flächenbilanz	22
5.2	Zukünftige Entwicklung und Nutzung	22
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2.2	Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen	23
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung	24
5.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	25
5.2.5	Nebenanlagen	26
5.2.6	Stellplätze, Carports und Garagen	26
5.2.7	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	27
5.2.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	27
5.3	Erschließung	27

5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	27
5.3.2	Innere Erschließung	27
5.3.3	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	27
5.3.4	Stellplätze und Fahrradstellplätze	28
5.3.5	Öffentliche Besucher:innenparkplätze	28
5.3.6	Carsharing und E-Mobilität	28
5.3.7	Wegebeziehungen für Fußgänger:innen und Radfahrende (Geh- und Radwege)	28
5.3.8	Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen	29
5.3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	29
5.4	Ver- und Entsorgung	29
5.4.1	Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation	29
5.4.2	Schmutzwasserentsorgung	29
5.4.3	Niederschlagswasser	30
5.4.4	Löschwasserversorgung	32
5.4.5	Abfallentsorgung	32
5.5	Lärmschutz	33
5.5.1	Gewerbelärm	33
5.5.2	Verkehrslärm	33
5.5.3	Sportlärm	35
5.5.4	Ruhige Gebiete	35
5.6	Grün, Natur und Landschaft	36
5.6.1	Private Grünflächen	36
5.6.2	Öffentliche Grünflächen	36
5.6.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	40
5.8	Werbeanlagen	41
5.9	Hinweise	41
6.	Umweltbericht	41
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte des Bebauungsplans	41
6.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	43
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	46
6.3.1	Flächenverbrauch	46
6.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	48
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	51
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	53
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften	56
6.3.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	58
6.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung	61
6.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und auf sonstige Sachgüter	62
6.3.9	Auswirkungen auf den Menschen / die menschliche Gesundheit	63
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens	67
6.5	Zusätzliche Angaben	67

6.5.1	Gutachten und sonstige Quellen umweltbezogener Informationen	67
6.5.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	68
6.5.3	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	68
6.5.4	Zusammenfassung des Umweltberichtes	69
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	70
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	70
7.2	Wohnfolgebedarfe	71
7.2.1	Soziale Infrastruktur	71
7.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	71
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	71
7.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	71
7.6	Auswirkungen auf die Umwelt	72
7.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	72
7.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	72
7.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	72
7.6.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	74
7.6.5	Sonstige Umweltauswirkungen	74
7.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	75
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	75
9.	Finanzielle Auswirkungen	75
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	76
10.1	Verfahrensübersicht	76
10.2	Rechtsgrundlagen	78
10.3	Fachgutachten	79

Plananhang:

Anhang 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand 05/2022 (unmaßstäblich verkleinert)

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

Begrenzt wird das ca. 4,1 ha große Plangebiet wie folgt:

für den nördlichen Bereich:

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

für den südlichen Bereich:

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

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

Mit der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens werden folgende Planungsziele verfolgt:

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

Beginn der Planung nach § 13b BauGB:

Mit dem am 13.05.2017 neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen § 13b wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausdrücklich auf Außenbereichsflächen und sonstige Flächen erweitert, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, sofern mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 10.000 m² begründet werden soll.

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

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

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

Ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung waren nicht erforderlich. Gemäß § 13b i. V. m. § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB galten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung war somit nicht erforderlich. Unbenommen dessen, waren die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.11.2022 gefasst und am 12.02.2023 bekannt gemacht.

Planerhaltung nach § 215a BauGB:

Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Rechtssache 4 CN 3.22 vom 18. Juli 2023 den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans wird damit begründet, dass § 13b des Baugesetzbuchs mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), unvereinbar ist. Die Annahme der Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht hat in den Entscheidungsgründen Auswirkungen auf sonstige Bebauungsplanverfahren nach dieser Vorschrift. Wegen des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts darf § 13b BauGB nicht angewendet werden.

Daraufhin wurde der § 13b BauGB aufgehoben und das BauGB um eine Planerhaltungsvorschrift – § 215a BauGB – ergänzt. Die Vorschrift dient der geordneten Beendigung begonnener und der Heilung bereits abgeschlossener Verfahren nach § 13b BauGB.

Da Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen werden müssen, ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung mit Festsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen ist anzuwenden und die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind erneut durchzuführen.

Das Verfahren wurde wieder aufgenommen. Der Satzungsbeschluss ist spätestens bis zum 31.12.2024 neu zu fassen.

Vollumfängliche Umweltprüfung anstelle einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß § 215a Abs. 3 BauGB müssen die betroffenen Gemeinden eine Einzelfallprüfung zur Ermittlung abwägungsrelevanter bzw. ausgleichspflichtiger erheblicher Umweltauswirkungen (Vorprüfung) durchführen, sofern sie von den Beschleunigungsmöglichkeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (u. a. Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) sowie nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Verzicht auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich Ausgleichserfordernis) Gebrauch machen wollen. Da die vorgenannten Beschleunigungsmaßnahmen hier nicht zur Anwendung kommen sollen, wird analog zur Verzichtregelung des § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG auf eine vorgezogene allgemeine Vorprüfung verzichtet und es erfolgt stattdessen sogleich eine vollumfängliche Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB i. V. m. Anlage 2 zum Baugesetzbuch. Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG kann eine nach dem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfallen, wenn für den

aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Flächen nördlich des Steinrader Damms werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

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

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

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

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

Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen

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

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Die erste Ausbaustufe ist abgeschlossen, die Grundstücke wurden im November 2023 an die Erwerber:innen übergeben. Mit den Hochbaumaßnahmen im nördlich des Steinrader Damms gelegenen Plangebietsteil ist begonnen worden. Derzeit (27.03.2024) befinden sich ca. 50 % der 45 Wohneinheiten in Bau; darunter 13 Einheiten im Reihenhausbau. Diese werden nach Rohbaufertigstellung als Ergänzung zur bereits fertiggestellten Lärmschutzwand den Lärmschutz im nördlichen Plangebiet sicherstellen.

Verkehrliche Erschließung

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

Die innere Erschließung des Gebiets nördlich des Steinrader Damms erfolgt über die Straße „Am Flutgraben“, abgehend vom Steinrader Damm. Die Erschließung der Kindertagesstätte südlich des Steinrader Damms erfolgt über einen privaten Erschließungsweg vom Steinrader Damm aus. Die Wohnbauflächen südlich des Steinrader Damms werden über Pfeifenstiele von der Schönböckener Hauptstraße aus erschlossen.

ÖPNV-Anbindung

Innerhalb des Plangebiets bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft, am Steinrader Damm, befindet sich die Bushaltestelle „Schönböckener Hauptstraße“. Die Bushaltestelle wird werktätig im 15/15/30 Minuten-Takt von der Buslinie Nr. 2 (Ravensbusch und Sudetenstraße/Bornkamp) bedient. An Sonn- und Feiertagen befährt der Stadtverkehr diesen Streckenabschnitt in einem 60 Minuten-Takt. Die Linie 2 verbindet den Stadtteil St. Lorenz Nord mit der Lübecker Altstadt und dem Hauptbahnhof und führt bis nach St. Jürgen zum Bornkamp. In entgegengesetzter Richtung bindet die Linie 2 das Plangebiet an Stockelsdorf an. Mit der Buslinie 2 kann die Lübecker Innenstadt in ca. 22 Minuten und der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von ca. 18 Minuten erreicht werden.

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

Fuß- und Radverkehr

Die Planung sieht einen neuen Fußweg vom Steinrader Damm in die neue Siedlung und einen in die angrenzenden Naturräume des Flutgrabentals vor. Entlang des Steinrader Damms sind ausreichend dimensionierte Fuß- und Radwege vorhanden. Der Weg an der östlichen Grenze ist als Fußweg - Radfahrende frei, geplant.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

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

Vegetationsbestand

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

Altlasten(verdacht)

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

Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

Boden, Wasser

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

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

Natur- und Artenschutz

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

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

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

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

Kaltluftbahn

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

Landschaftsbild / Erholung

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

Immissionen

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

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 49 *kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020* beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	0	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	--	Die landwirtschaftlich wertvolle Fläche wird gänzlich überplant. Gemäß § 1a BauGB haben landwirtschaftliche Flächen einen besonderen Schutzanspruch.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Eine Grundschule ist fußläufig vorhanden. 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 2,5 km Entfernung. Es besteht eine mittelmäßige 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 direkt an einer Bushaltestelle, der Bus fährt in der Woche in einem 15/15/30-Minuten-Takt und am Wochenende 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>	-	Die Versickerung von Niederschlagswasser kann nur in einem Teil des Gebietes gewährleistet werden. Zusätzlich wird ein naturnah gestalteter Regenrückhalteraum notwendig und Notwasserwege müssen festgesetzt werden.
Stadtklimatische Verhältnisse <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 einen nördlichen Teilbereich der Fläche als „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung dar.“
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	o	Für den Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Gebäude sind mindestens in einem Effizienzhaus-55-Standard zu errichten. Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung die Gebäudetypen

		Einzelhäuser (Gründach/Satteldach) und Reihenhausergruppen im Konzept im Effizienzhaus-55-Standard mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen.
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 Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße ist nach Klimaschutzkriterien als eher nicht geeignet einzustufen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

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

2.5 Denkmalschutz und Archäologie

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Im Plangebiet können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) hingewiesen. Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig bis spätestens 4 Wochen vor Baubeginn zu informieren.

2.6 Bisheriges Planungsrecht

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

3. Übergeordnete Vorschriften und Planungen

3.1 Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung

Durch den § 1a BauGB wird bezogen auf den Aspekt des Umweltschutzes die allgemeine Ermittlungsaufgabe der Gemeinde bei der Zusammenstellung und Bewertung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange verdeutlicht. Der § 1a BauGB greift vier Komplexe besonders heraus, die als Kern des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zwingend zu beachten sind. Die Vorschrift integriert den materiellen Umweltschutz in die Bauleitplanung und es sollen vier spezielle Themenbereiche des Umweltschutzes in ihrer Bedeutung für die Bauleitplanung verstärkt werden. Hierzu zählen neben der Bodenschutzklausel (Abs. 2) die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Abs. 3), die FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4) sowie der Klimaschutz (Abs. 5). Nach der Rechtsprechung des BVerwG bedarf ein Zurückstellen der in den Absätzen 2 bis 5 genannten Belange des Umweltschutzes einer besonderen Rechtfertigung.

Bodenschutzklausel (Abs. 2)

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen soll insbesondere durch

Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vermieden werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ist zu begründen.

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

Gemäß dem Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird in Lübeck auch für die nächsten Jahre ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Derzeit sind kaum Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist zwar weiterhin hoch, wobei aufgrund des höheren Zinsniveaus in Verbindung mit extrem gestiegenen Grundstücks – und Baupreisen mit einer Verlagerung der Nachfrage in den Mietwohnungsbau zu rechnen ist.

In Lübeck fehlt es an Flächen für gartenbezogene Wohnformen wie Reihen- und Stadthäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen durch eine Bebauung „in zweiter Reihe“ kann aktuell die benötigten Bauflächen nicht hinreichend bedienen, da hierfür Bauleitplanverfahren erforderlich sind. Im Weiteren kann die Zweite-Reihe-Bebauung nur schwer bzw. nicht zeitlich gesteuert werden, da es sich um viele Einzeleigentümer handelt.

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

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

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

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

Eingriffsklausel (Abs. 3)

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft. Mit der Planung werden ca. 3,2 ha Ackerland überplant und rund 1,4 ha offene Bodenfläche versiegelt. Durch die Maßnahmen zur Begrünung und der Beschränkung der neu zu versiegelnden Flächen werden die Eingriffe begrenzt. Für das Schutzgut Boden erfolgt ein Ausgleich auf externen Flächen.

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

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

Die Schutzgüter sind im Umweltbericht Kapitel 6 ausgeführt.

FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4)

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden und sind durch die Planung nicht betroffen.

Klimaschutzklausel (Abs. 5)

Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, ermöglicht und festgelegt.

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

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

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

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

3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum II dargelegt.

Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt.

Auf Grundlage des LEP werden die Regionalpläne neu aufgestellt. Für das Plangebiet gilt der Regionalplan II in der Fassung von 2004.

Regionalplan II (2004)

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

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Entwicklung von Wohnbauflächen und einer Kindertagesstätte durch die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und gärtnerisch genutzten Flächen als Arrondierung einer bestehenden Siedlung steht im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschreibt den Stadtteil St. Lorenz Nord wie folgt:

Im Bezirk Holstentor-Nord liegt der ursprüngliche Kern des Stadtteils St. Lorenz Nord beidseitig der Fackenburger und Schwartauer Allee mit Blockbebauung der Jahrhundertwende 18./ 19. Jh.. Der Bezirk erweiterte sich westlich an der Ziegelstraße teils nach dem Ersten vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg mit Geschoss- und Einfamilienhausbau. Ein Teilgebiet war seit 1999 „Soziale Stadt“- Gebiet. Der Bezirk Falkenfeld/ Vorwerk entwickelte sich parallel zur Hafententwicklung erst in den 1990er Jahren. Nördlich der A1 wurden die ehemaligen Dörfer Krempelsdorf, Schönböcken (Roggenhorst) und die Siedlung Dornbreite in den Siedlungsbereich integriert und dadurch strukturell überformt. Vor allem im Nordwesten des Stadtteils stehen Wohnbaulandpotenziale (Dornbreite) zur Verfügung.

Konkrete Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet zur berücksichtigen wären, werden für den Ortsteil im ISEK nicht benannt.

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen zusätzlichen Bedarf von ca. 5.200 Wohneinheiten haben.

Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten Jahren auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Es wird von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgegangen. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gesehen, um junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Derzeit sind kaum Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist zwar weiterhin hoch, wobei aufgrund des höheren Zinsniveaus in Verbindung mit extrem gestiegenen Grundstücks – und Baupreisen mit einer Verlagerung der Nachfrage in den Mietwohnungsbau zu rechnen ist.

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

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

Die Flächen am Steinrader Damm werden im Wohnungsmarktbericht 2022 als „Projekte seit 2020 abgeschlossen“ dargestellt. Die Schaffung von Planungsrecht bietet die Möglichkeit, Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage zeitnah bereit zu stellen.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

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

3.7 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020

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

3.8 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck

Der am 04.03.2008 beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsfläche als Ackerfläche dar. Das Entwicklungskonzept stellt den nordwestlichen Teil des Plangebiets als „Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche (§14 Abs.1 Nr. 4c Bundesnaturschutzgesetz und den nördlichen Teil als „Fläche mit geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Stadtgebiets“ dar. Nördlich des Steinrader Damms und an der östlichen Plangebietsgrenze ist ein geschützter Knick nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) dargestellt. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine „Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“. Die Ausgleichsfläche hat als Entwicklungsziel „Sukzession“ und

resultiert aus den Baumaßnahmen zum angrenzenden Campingplatz (Maßnahmenfläche M2). Die Flächen müssen nicht eingezäunt werden und sind in der vorhandenen Ausprägung beizubehalten und zu sichern. Für den nördlich angrenzend Landschaftsraum ist ein geplantes Landschaftsplanschutzgebiet dargestellt. Diese Flächen sind mit dem Grünzug Herrengarten mit Flutgraben im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008) zudem als Biotopverbundfläche dargestellt. Im Zuge der Anpassung an den Klimawandel erfüllen Gewässer mit ihren Niederungen eine wichtige Aufgabe im Biotopverbund als Ausbreitungsachsen für speziell an diese Standortbedingungen angepasste Pflanzen- und Tierarten. Um dieser Funktion gerecht zu werden, ist der nicht mit Gehölz bestandene Bereich parallel zum Flutgraben in seinem jetzigen naturnahen Zustand zu erhalten und als artenreiche zweischürige Wiese zu pflegen.

3.9 Klimaanpassungskonzept 2020

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

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

3.10 Lärmaktionsplan

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

Mit dem Bauleitplanverfahren werden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

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

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch preisgedämpfte Mietreihenhäuser orientiert am 2. Förderweg.

Folgende Ziele werden durch den Abschluss städtebaulicher Verträge gesichert:

- Die Übernahme notwendiger Planungs- und Gutachtenkosten,
- die Errichtung von 13 Wohneinheiten in Form von Mietreihenhäusern im frei finanzierten Wohnungsbau, innerhalb von 36 Monaten nach Sicherstellung der Erschließung, mit der Verpflichtung gegenüber der Stadt, die Miet- und Zweckbindungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten,
- die Veräußerung der Einzelhaus-Baugrundstücke innerhalb von 18 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nach Sicherstellung der Erschließung an Bauwillige,
- die Vergabe von mindestens 60 % der Einfamilienhaus-Grundstücken an Haushalte mit mindestens einem minderjährigen Kind, innerhalb von 3 Monaten nach dem Vertriebsstart, da für diese Haushalte ein Bedarf an Wohngrundstücken besteht,
- die Aufnahme der Eigennutzungsverpflichtung für die Einfamilienhaus-Grundstücke in den Kaufvertrag, um weiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumsbildung zu ermöglichen (§1 Abs. 6 Satz 2 BauGB) und die Nutzung als Zweitwohnsitz zu unterbinden,
- die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept einschließlich des Verbots zur Nutzung fossiler Brennstoffe und fester Biomasse,
- die Herstellung von Pumpenschächten als Übergabeschacht für Schmutzwasser mit Übergabeschächten für Regenwasser in Form von Zisternen.

Zur Sicherung der Durchführung der Ersatzmaßnahme wird ein Vertrag zwischen dem Ausgleichspflichtigen, dem Flächeneigentümer und der Hansestadt Lübeck geschlossen.

4.1 Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen

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

Erschließung

Die innere Erschließung des Gebiets nördlich des Steinrader Damms erfolgt über die Straße „Am Flutgraben“, abgehend vom Steinrader Damm.

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

Einzelhäuser

Für das nördliche Plangebiet wird ein Neubaupotenzial von insgesamt 32 Einzelhäusern angesetzt. Die Einzelhäuser orientieren sich firstständig zur neuen Erschließungsstraße. Im Bereich der Reihenhäuser am Steinrader Damm ist eine Schallschutzwand festgesetzt.

Reihenhausgruppen

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

Die Reihenhausgruppen sind im südöstlichen Bereich des Wohngebiets am Eingang beidseitig der privaten Erschließungsstraße angeordnet und bestehen aus jeweils drei bis vier Wohneinheiten. Die Reihenhäuser bilden eine geschlossene Raumkante, um die nördliche Wohnnutzung vor Verkehrslärm zu schützen. Ergänzend ist eine Schallschutzwand im Südosten der Reihenhausgruppenbebauung entlang des Steinrader Damms vorgesehen.

Grünanlagen/Kinderspielplatz

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

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

Einzelhäuser südlich des Steinrader Damms

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

Kindertagesstätte

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

Geh- und Radwege

Ergänzend zur Mischverkehrsfläche im Plangebiet, die der Erschließung der Wohnhäuser nördlich des Steinrader Damms dient, ist ein Fußweg am östlichen Randbereich des Wohnquartiers geplant, welcher ebenfalls für Radfahrende frei gegeben werden soll. Dieser soll der Naherholung und Erschließung der Grünflächen nördlich des Plangebiets dienen. Ein zweiter Fußweg ist westlich der Bushaltestelle geplant und führt direkt in die neue Siedlung.

4.2 Grünordnerisches Konzept

Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Das Grünordnerische Konzept im Plangebiet berücksichtigt den Knickschutz und Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen im Plangebiet. Zwischen der geplanten Fußwegeverbindung im Osten des Plangebiets und dem angrenzenden Knick wird ein Knickschutzstreifen mit einer Breite von 1 m festgesetzt als Maßnahmenfläche (M3), sodass die Knickentwicklung und -pflege weiterhin gewährleistet wird. Innerhalb der Maßnahmenfläche (M1) wird der vorhandene Knick nördlich des Steinrader Damms festgesetzt, um den Erhalt zu sichern sowie parallel zum Knick auf der nördlichen Seite ein 3 m breiter Knickschutzstreifen auf der privaten Grünfläche festgesetzt. Die Pflege des Knicks soll über ein Nutzungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck über die private Grünfläche gesichert werden.

Bestandsbäume werden durch den Bebauungsplan geschützt. Im allgemeinen Wohngebiet wird je Einzelhausgrundstück und Grundstück der Endhäuser der Reihenhausgruppen das Anpflanzen und der Erhalt von mindestens einem Laubbaum festgesetzt, um Bäume für den Klimaschutz und einen grünen Charakter des Plangebiets zu erhalten. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist je 200 m² Grundstückfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind Laubgehölze anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig hinter der Hecke anzuordnen. Eine Eingrünung mit Hecken gilt ebenfalls für Abfallbehälter.

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen, sie sind mit einer bodendeckenden Vegetation zu bepflanzen oder mit Stauden oder Gehölzen zu begrünen. Ziel ist die Unterbindung von Schottergärten und eine ökologische, klimatische und stadtgestalterische Qualifizierung.

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

Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Straße „Am Flutgraben“ soll als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Insgesamt sind in dem Plangebiet (pro Wohneinheit 0,4 Parkplätze) 18 Besucher:innenparkplätze und 17 standortgerechten Laubbäume vorgesehen.

Bepflanzung Lärmschutzwand

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

Freizeit- und Bewegungsflächen

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

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

Regenrückhalteraum

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen, von Unterhaltungswegen, dazugehörigen Grünflächen sowie von nicht versickerungsfähigen Grundstücksflächen wird in einem naturnah gestalteten Regenrückhalteraum (Ausformung als Mulde mit zeitweisem, flachem Einstau) eingeleitet. Der Regenrückhalteraum wird in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche eingebunden und Teil der öffentlichen Grünfläche. Sollte aus versicherungstechnischen Gründen eine Einzäunung der Fläche nicht notwendig werden, kann die Fläche an den überflutungsfreien Tagen durch die Öffentlichkeit genutzt werden. Eine Prüfung hierzu erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Das weitere anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern, sofern eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens besteht.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 4,1 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 22.530 m ²
Flächen für Gemeinbedarf (KITA)	ca. 2.650 m ²
Öffentliche Grünflächen incl. Retentionsmulde	ca. 9.235 m ²
Private Grünflächen	ca. 225 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 6.500 m ²
Außerhalb Bebauungsplangebiet	
Kompensationsfläche	4.602 m ²

5.2 Zukünftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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

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

Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

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

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

Berücksichtigung der 30 % Quote für den geförderten Wohnungsbau

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

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

Zur Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft, werden entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Der Investor verpflichtet sich dabei gegenüber der Stadt, die Miet- und Zweckbindungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Die Grundlage dabei ist der „Leitfaden Wohnraumförderung“ des Landes sowie gemäß den Bedingungen der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein (Stand April 2020) der 2. Förderweg mit 20-jähriger Zweckbindung.

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

Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)

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

5.2.2 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

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

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

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

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

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und für die Gemeinbedarfsfläche über eine maximal zulässige Grundfläche und die Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Somit ist auch die Kita in zweigeschossiger Bauweise auszuführen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen und ausreichend Freifläche zum Spielen zu gewährleisten.

Grundflächenzahl

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

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

Da bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) auch die Flächen von Balkonen, Erkern, Vordächern und Terrassenüberdachungen sowie Terrassen, soweit diese unmittelbar an Gebäude anschließen, einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % und für Terrassen um bis zu 30 %. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ I erhöht nicht die zulässige GRZ II.

Grundfläche

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

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

Für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung um bis zu 50 % der festgesetzten GRZ zulässig. Dies bedeutet, dass die Gesamtversiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen in den Bereichen, in denen eine GRZ von 0,25 festgesetzt ist, bis zu 37,5 % und in den Bereichen, in denen eine GRZ von 0,35 festgesetzt ist, bis zu 52,5 % des Baulands betragen darf.

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

Anzahl der Geschosse, Trauf-, Firsthöhen

Für die Teilgebiete WA1, WA2 und WA 4 erfolgt die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen mit Flachdach, aufgrund des Schallschutzes und der Vermeidung von eingeschossigen Bungalows.

Für die Bebauung wird für das Teilgebiet WA3 die Zulässigkeit eines Vollgeschosses festgesetzt. Somit kann hier ein zusätzliches Nichtvollgeschoss gemäß LBO SH als Dachgeschoss ausgebildet werden. Für das Teilgebiet WA3 ist die Errichtung von Dachgeschossen zulässig, so dass Sattel- und Walmdächer gebaut werden können. Um sich in das Umfeld einzufügen, wird die maximale Traufhöhe der Gebäude auf 4,0 m über Gelände und die Firsthöhe auf max. 9,5 m über Gelände begrenzt.

Gebäudehöhen

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

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

5.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Größe der Baugrundstücke

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

Bauweise

Der Bebauungsplan ermöglicht überwiegend die Errichtung von Einzelhäusern. Für einen Teilbereich, nördlich parallel zur Straße Steinrader Damm, wird eine Bebauung mit Reihenhausergruppen auf kleinen Grundstücken festgesetzt. Aufgrund der geringeren Baukosten

sollen hier Reihenhaushausgruppen mit gedämpften Mieten realisiert werden. Damit wird gartenbezogenes Wohnen ermöglicht, jedoch kostengünstiger und zur Miete, wodurch für einkommensschwächere Haushalte ein Wohnangebot geschaffen wird.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Teilgebiet WA2 durch straßenparallele Baufenster für Reihenhaushausgruppen festgesetzt. Um zu schmale Reihenhaustypen zu vermeiden, sind die Baugrenzen derart angelegt, dass eine Mindestbreite von rund 5,5 m für die Errichtung der Reihenhäuser vorgegeben wird. Zusätzlich wird eine Tiefe von maximal 12,5 m zeichnerisch festgesetzt, damit eine Gartenzone verbleibt.

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

5.2.5 Nebenanlagen

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

Außerhalb der Baugrenzen kann ein Geräteschuppen, ein Gartenhaus oder eine vergleichbare Nebenanlage errichtet werden. Die Grundfläche dieser Nebenanlage darf 10 m² und eine Höhe von 2,2 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

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

5.2.6 Stellplätze, Carports und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze des allgemeinen Wohngebietes sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Die Fläche für Gemeinbedarf – KITA – erhält eine Stellplatzanlage auf dem Grundstück.

Um die Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten, sind Garagen und Carports in den Teilgebieten WA1 und WA4 nur innerhalb der dafür innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in deren seitlicher Verlängerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Damit Stellplätze und Carports zu den öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) eingegrünt werden können, sollen diese in den Teilgebieten WA1 und WA4 nicht direkt an die aufgezählten Flächen herangebaut werden und einen seitlichen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Zusätzlich sollen diese eingegrünt werden.

Im Teilgebiet WA 2 sind die Stellplätze und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig, damit der Garten vor Störungen geschützt wird.

5.2.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Um ein Einfamilienhausgebiet zu erreichen, wird in den Baugebieten die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Die Festsetzung erlaubt max. zwei Wohneinheiten.

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

5.2.8 Von Bebauung freizuhalten Flächen

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

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

5.3.2 Innere Erschließung

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

Das nördliche Plangebiet wird über eine Zufahrtsstraße abgehend vom Steinrader Damm erschlossen. Die Straße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Am Ostrand des Plangebiets verläuft eine Nord-Süd-Wegeverbindung vom Steinrader Damm zu den nördlich angrenzenden Grünflächen. Am Steinrader Damm ist ein weiterer Weg in der Nähe der Bushaltestelle in das nördliche Quartier vorgesehen, der zusätzlich kurze und vielfältige Wege ermöglicht.

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

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

5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

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

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

Lübecker Altstadt und dem Hauptbahnhof und führt bis nach St. Jürgen zum Bornkamp. In entgegengesetzter Richtung bindet die Linie 2 das Plangebiet an Stockelsdorf an.

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

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

5.3.4 Stellplätze und Fahrradstellplätze

Private Stellplätze

Für die Teilgebiete WA1, WA2 und WA4 ist pro Wohneinheit mindestens ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Den jeweiligen Grundstückseigentümer:innen, steht es frei, weitere Stellplätze auf ihren Grundstücken herzustellen, welche über eine Zufahrt nutzbar sein müssen. Eine zweite Zufahrt zu einem Grundstück wird nicht genehmigt. Der öffentliche Straßenraum soll dadurch von parkenden Pkws entlastet werden.

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

Fahrradstellplätze

Für Fahrradstellplätze ist bei Einfamilienhäusern kein Nachweis erforderlich.

5.3.5 Öffentliche Besucher:innenparkplätze

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

Die dementsprechend 18 erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden in der Straße „Am Flutgraben“ angeordnet.

5.3.6 Carsharing und E-Mobilität

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

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

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

5.3.8 Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen in einem weiteren Verfahren öffentlich gewidmet werden.

5.3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

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

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation

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

5.4.2 Schmutzwasserentsorgung

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

Baugebiet nördlich Steinrader Damm

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

Baugrundstück Kindertagesstätte

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

Hinterlandbebauung Schönböckener Hauptstraße

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

5.4.3 Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftlicher Begleitplan

Wohngebiet nördlich Steinrader Damm

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

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

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

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

Auf der Grundlage der vorliegenden Baugrunderkundungen kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke nördlich des Steinrader Damms sowie innerhalb eines Teils der öffentlichen Verkehrsflächen zur Versickerung gebracht werden. Eine Versickerung ist jedoch nicht auf allen Grundstücken bzw. für sämtliche öffentliche Verkehrsflächen möglich. Niederschlagswasser von befestigten Flächen, das nicht zur Versickerung gebracht werden kann, soll über einen öffentlichen Regenwasserkanal gesammelt, einem im Norden des Gebiets angeordneten Regenrückhalteraum zugeführt und anschließend in den im Norden an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flutgraben eingeleitet werden. Es wird eine Abflusssdrosselung, also Begrenzung der Einleitmenge, auf den landwirtschaftlichen Abfluss von $1,2 \text{ l/(s*ha)}$ vor Einleitung in den Flutgraben vorgegeben.

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

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

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

Baugrundstück Kindertagesstätte

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

Hinterlandbebauung Schönböckener Hauptstraße

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

Wasserhaushaltsbilanz

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

Der mögliche Drosselabfluss von 81 l/s liegt deutlich über dem für das Baugebiet gewählten Drosselabfluss von rd. 3 l/s . Das Abflussgeschehen im Flutgraben wird dadurch maßgeblich begünstigt. Gemäß der geführten Nachweise ist die geplante Einleitung in das Gewässer Flutgraben schadlos möglich.

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

Starkregenvorsorge/Überflutungsschutz

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

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

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

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

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

5.4.4 Löschwasserversorgung

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

Es sind innerhalb des Plangebiets alle 150 m ein Hydrant, d.h. insgesamt drei Hydranten, erforderlich. Unter Heranziehung des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet (zweigeschossige Bebauung) von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den Grundschutz in einem Bebauungsgebiet dar, der durch die Gemeinde (hier die Hansestadt Lübeck) als Löschwasserversorgung vorzuhalten ist.

Spätere vom Bebauungsplan abweichende Bauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz von Bauherr:innen nachzuweisen ist.

5.4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

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

5.5 Lärmschutz

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

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

5.5.1 Gewerbelärm

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

Die höchsten Gewerbeimmissionen treten mit Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der östlichsten Reihenhaushausgruppe im nördlichen Plangebiet direkt am Steinrader Damm auf. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden überall eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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

5.5.2 Verkehrslärm

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

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

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

Im östlichen Bereich des Teilgebietes WA2 wird die an ein Haus angeschlossene Lärmschutzwand „LSW 2“ mit einer Höhe von 2,9 m festgesetzt. Sie führt bis an den östlich angrenzenden Fuß- und Radweg nahe der Grundstücksgrenze und verläuft dort nach Norden ca. 10 m entlang des Fuß- und Radweges. Mit diesen Maßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sicher eingehalten.

Zwischen und neben den Reihenhausgruppen müssen als aktiver Schallschutz geschlossene Schuppen mit einer Höhe von 2,2 m ausgebildet werden „LSW3“. Parallel zur Straßenverkehrsfläche (Steinrader Damm) müssen die Reihenhausgruppen als geschlossene Baustruktur bis zu den Grundstücksgrenzen ausgebildet werden. Die baulichen Anlagen dürfen dabei jeweils die Höhe von 2,2 m nicht unterschreiten. Außenwohnbereiche sind an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (straßenparallele und daran anschließende Außenwände) nur in Form von Wintergärten zulässig. Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Sportlärm

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

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

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

5.5.4 Ruhige Gebiete

Gemäß Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019 befindet sich das Plangebiet im Bereich der Festlegung des „Ruhigen Gebietes Herrengarten (1.14)“. Dieses ist der Kategorie

„ruhige Achse“ zuzuordnen. Die maßgeblichen Emittenten sind auf die Autobahn BAB1 zurückzuführen. Als Maßnahme zum Schutz der ausgewiesenen Gebiete ist es zweckmäßig, die Immissionen der angrenzenden, maßgeblichen Emittenten auf diese Flächen in Zukunft zu reduzieren oder mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten, so dass eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann.

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

5.6 Grün, Natur und Landschaft

5.6.1 Private Grünflächen

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

5.6.2 Öffentliche Grünflächen

Grünflächen

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

Kinderspielplatz

Auf der öffentlichen Grünfläche parallel zum Flutgraben wird ein Bereich mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die Fläche für den Kinderspielplatz umfasst eine Größe von rund 710 m², auch die übrigen öffentlichen Grünflächen mit Fuß- und Radwegen auf ca. 9.200 m² Fläche dienen als Spiel- und Bewegungsflächen. Damit wird ein ausreichendes Angebot an Flächen zum Spielen auch unter Berücksichtigung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten gewährleistet.

Pflanz- und Erhaltungsbindung

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

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

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

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

Damit die baulichen Einfriedungen das angestrebte Erscheinungsbild nicht stören, sind zusätzliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen diese zum Grundstück hin zu orientieren und die Hecke nach außen zu setzen.

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

Es sind mind. 17 standortgerechte Laubbäume in offenen mindestens 10 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ im öffentlichen Straßenraum der Straße „Am Flutgraben“ zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung und langfristigen Entwicklung der Bäume.

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

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

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

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

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

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

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz gemäß der Pflanzliste (a) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

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

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

Dachbegrünung

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

Private Wege und Stellplatzanlagen

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

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

Niederschlagswasser

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

Knickflächen

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

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

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

Ersatzpflanzung Silberlinde

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

Ausgleichsfläche M2

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

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick auf ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein.

Fassaden

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

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

Dächer

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

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

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

Sockelhöhe

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

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

Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

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

Solaranlagen

Die vorgegebenen Dachformen und -neigungen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation dieser Anlagen der Festsetzung zur Dachgestaltung nicht widerspricht. Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen und an den Außenwänden von Hauptgebäuden,

Nebenanlagen, Garagen oder Carports anzuordnen. Auf den Grundstücksflächen sind Anlagen zur Erzeugung solarer Energie nicht zulässig, da diese Bereiche vorwiegend der Begrünung dienen sollen. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt unberührt. Die Förderung der Nutzung solarer Energie entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des Landes und stützt die Planung zur Energieversorgung des neuen Wohngebiets.

5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig, dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und/oder Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind hingegen unzulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Zudem soll mit der Einschränkung der Größe der Werbeanlagen ein möglicher „Schilderwald“ unterbunden und weiterhin ein Standardmaß an Gestaltungsqualität erhalten werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da den ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden soll.

5.9 Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen, Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevante Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

6. Umweltbericht

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße – der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Planes ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlage für die Umweltprüfung und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 23.27.00 – Steinrader Damm, Schönböckener Hauptstraße –.

Die folgenden Darlegungen des Umweltberichts basieren im Wesentlichen auf den in Kap. 6.2 aufgeführten Fachgutachten bzw. umweltrelevanten Informationen.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte des Bebauungsplans

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

Geplant ist ein kleinteiliges Wohnquartier mit einem hohen Durchgrünungsanteil, welches Parkplätze und Baumpflanzungen im Straßenraum, die Gestaltung grüner Vorgärten und eine fußläufige Anbindung an die umgebende Landschaft aufweist.

Für das nördliche Plangebiet wird ein Neubaupotenzial von insgesamt 32 Einzelhäusern und 13 Reihenhäusern angesetzt. Die Erschließung des nördlichen Teilgebiets ist über den Steinrader Damm mit einer verkehrsberuhigten Schleifenstraße vorgesehen. Die Einzelhäuser orientieren sich zur neuen Erschließungsstraße. Am Eingang des Wohngebietes sind beidseitig der privaten Erschließungsstraße Reihenhausergruppen vorgesehen. Die Reihenhausergruppen sollen im frei finanzierten Wohnungsbau zur Miete errichtet werden, wobei die Miet- und Zweckbindungen der sozialen Wohnraumförderung (zweiter Förderweg) eingehalten werden. Beidseits der Reihenhäuser am Steinrader Damm ist eine Schallschutzwand festgesetzt.

Der nördliche Teil bis zum Flutgraben wird als Grünfläche gestaltet. Dort ist die Anlage eines ca. 710 m² großen Kinderspielplatzes geplant, da kein Angebot in der Nähe vorhanden ist. Damit der Kinderspielplatz von der Straße abgegrenzt wird, wird die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt.

Darüber hinaus soll ein naturnah gestalteter Regenrückhalteraum (Ausformung als Mulde mit zeitweisem, flachem Einstau) angelegt werden. In diesen soll Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen, von Unterhaltungswegen, dazugehörigen Grünflächen sowie von nicht versickerungsfähigen Grundstücksflächen eingeleitet werden. Der Regenrückhalteraum wird in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche eingebunden und Teil der öffentlichen Grünfläche. Das weitere anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern, sofern eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens besteht.

Über einen Weg und ein Überführungsbauwerk über den Flutgraben soll die angrenzende Landschaft der Flutgrabenniederung erschlossen und eine Verbindung zum Wohnquartier Dornbreite geschaffen werden. Dies soll über einen Erholungsweg ermöglicht werden, der am nördlichsten Punkt des Gebietes an vorhandene Wege anknüpft. Dieser führt weiter über die geplante öffentliche Grünfläche. Die Grünfläche dient der Naherholung und kann als Aufenthalts- und Spielfläche gleichermaßen genutzt werden. Am östlichen Rand des Wohnquartiers verläuft ein Fußweg, welcher ebenfalls für Radfahrende frei gegeben werden soll. Dieser dient ebenso der Naherholung und Erschließung der Grünflächen.

Für den Geltungsbereich südlich des Steinrader Damms wird ein Neubaupotenzial von insgesamt vier Einzelhäusern angesetzt. Die Flächen dienen der Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen in zweiter Reihe. Die Erschließung erfolgt über Pfeifenstiele von der südlich gelegenen Schönböckener Hauptstraße.

Im westlichen Teil der Fläche soll eine Kindertagesstätte mit ca. 80 Betreuungsplätzen realisiert werden. Die Erschließung der Kindertagesstätte ist durch eine vom Steinrader Damm abgehende Zufahrt vorgesehen.

Das grünordnerische Konzept im Plangebiet berücksichtigt den Knickschutz und den Erhalt der vorhandenen Knickstrukturen im Plangebiet. Zwischen der geplanten Fußwegeverbindung im Osten des Plangebietes und dem angrenzenden Knick wird ein Knickschutzstreifen mit der Breite von 1 m festgesetzt, so dass die Knickentwicklung und -pflege weiterhin gewährleistet wird. Der vorhandene Knick nördlich des Steinrader Damms, wird als Maßnahmenfläche festgesetzt, um den Erhalt zu sichern. Parallel zum Knick wird auf der nördlichen Seite ein 3 m breiter Knickschutzstreifen auf der privaten Grünfläche festgesetzt. Die Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und max. 1 x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen. Die Pflege des Knicks soll über ein Nutzungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck gesichert werden.

Bestandsbäume werden durch den Bebauungsplan geschützt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird je Einzelhausgrundstück und Grundstück der Endhäuser der Reihenhausergruppen das Anpflanzen und der Erhalt von mindestens einem Laubbaum festgesetzt, um Bäume für den Klimaschutz und einen grünen Charakter des Plangebiets zu erhalten. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist je 200 m² Grundstückfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig hinter der Hecke anzuordnen. Eine Umpflanzung mit Hecken gilt ebenfalls für Abfallbehälter.

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen, sie sind mit einer bodendeckenden Vegetation zu bepflanzen oder mit Stauden oder Gehölzen zu begrünen. Ziel ist die Unterbindung von Schottergärten und eine ökologische, klimatische und stadtgesterische Qualifizierung.

Die Dächer von Hauptgebäuden nördlich des Steinrader Damms und der Kindertagesstätte südlich des Steinrader Damms, sowie die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen. Die Begrünung von Dachflächen dient der Regenrückhaltung, der Minderung der Reflexionswärme und Insekten als Lebensraum.

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

Auf dem Kinderspielplatz sind mindestens drei und in der Grünanlage insgesamt mindestens 20 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Bei der Bauleitplanung werden als Zentralvorschriften hinsichtlich des Umweltschutzes insbesondere § 1 Abs. 6 und § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Weitere Ziele sind in Tab. 1.2-1 zusammengefasst.

Tab. 1.2-1: Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Verkehrsgerausche	16. BImSchV ¹ , DIN 18005, Lärmaktionsplanung HL	Schallschutzmaßnahmen, s. beim Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
Gewerbliche Geräusche	TA Lärm ²	nur von untergeordneter Bedeutung, s. ebenda
Sportgeräusche	18. BImSchV ³	Kindertagesstätte nur montags bis freitags geöffnet

¹ 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung - Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334).

² TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503; BAnz AT 08.06.2017 B5 17, ber. v. 07.07.2017)

³ 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung - Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, ber. S. 1790), zuletzt geändert am 08.10.2021 (BGBl. I S. 4644).

Klima	EWKG ⁴ ; Masterplan Klimaschutz (MAKS) HL	Baum- und Heckenpflanzungen, Dachbegrünung, Effizienzhaus-55-Standard
Luft	39. BImSchV ⁵	
Wasser	WHG ⁶ ; LWG S-H ⁷	Versickerung von Niederschlagswasser soweit möglich, Versiegelung so gering wie möglich, Überflutungsschutz
Boden	§ 1a Abs. 2 BauGB	geringe Grundflächenzahl, begrünte Dachflächen, keine Schottergärten, Begrenzung der Bodenversiegelung.

Tab. 1.2-1: Forts.

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Natur und Landschaft	§ 1, § 14, § 18, § 39, § 44 BNatSchG ⁸ , LNatSchG S-H ⁹ , Baumschutzsatzung ¹⁰	Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen
Tiere		Gehölzentfernungen außerhalb der Brutzeit
Pflanzen		Festsetzung des Baumbestandes zum Erhalt, Ausgleich von Knickbeseitigung und Fällung eines geschützten Baumes
Mensch	BImSchG und untergesetzliches Regelwerk	Schallschutz insbesondere gegen Verkehrsgeräusche, Kita-Betrieb nur montags bis freitags, Sicherung als „Ruhiges Gebiet“

Weitere Quellen und Angaben zur Berücksichtigung der Ziele sind nachstehend angeführt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck stellt die Teile des Planbereiches als Fläche für die Landwirtschaft, Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Camping MC“, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist nicht in Gänze aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Es ist daher erforderlich, den Flächennutzungsplan für die betreffenden Teilbereiche zu berichtigen.

⁴ EWKG - Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein - Gesetz zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein, vom 7. März 2017 (GVObI. Schl.-H. Nr. 4 vom 30.03.2017 S. 124), zuletzt geändert am 02.12.2021 (GVObI. Schl.-H. S. 1339).

⁵ 39. BImSchV - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, vom 2. August 2010 (BGBl. I Nr. 40 vom 05.08.2010 S. 1065), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

⁶ WHG – Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409).

⁷ LWG – Landeswassergesetz Schleswig-Holstein, vom 13. November 2019, (GVObI. Schl.-H. Nr. 15 vom 28.11.2019 S. 425), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVObI. Schl.-H.S. 1002).

⁸ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert am 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

⁹ LNatSchG – Landesnaturschutzgesetz - Gesetz zum Schutz der Natur - Schleswig-Holstein, vom 24. Februar 2010 (GVObI. Schl.-H. Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVObI. Schl.-H. S. 1002).

¹⁰ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom (Baumschutzsatzung) vom 18.12.2006

Landschaftsrahmenplan, Planungsraum III 2020

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

Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck

Der am 04.03.2008 beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsfläche als Ackerfläche dar. Das Entwicklungskonzept stellt den nordwestlichen Teil des Plangebiets als „Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche,“ und den nördlichen Teil als „Fläche mit geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Stadtgebiets“ dar. Nördlich des Steinrader Damms und an der östlichen Plangebietsgrenze ist ein geschützter Knick nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG S-H dargestellt. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine „Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“. Die Ausgleichsfläche hat als Entwicklungsziel „Sukzession“ und resultiert aus den Baumaßnahmen zum angrenzenden Campingplatz (Maßnahmenfläche M2). Die Flächen müssen nicht eingezäunt werden und sind in der vorhandenen Ausprägung beizubehalten und zu sichern. Für den nördlich angrenzend Landschaftsraum ist ein geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Diese Flächen sind mit dem Grünzug Herrengarten mit Flutgraben im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008)¹¹ zudem als Biotopverbundfläche dargestellt. Im Zuge der Anpassung an den Klimawandel erfüllen Gewässer mit ihren Niederungen eine wichtige Aufgabe im Biotopverbund als Ausbreitungsachsen für speziell an diese Standortbedingungen angepasste Pflanzen- und Tierarten. Um dieser Funktion gerecht zu werden, ist der nicht mit Gehölz bestandene Bereich parallel zum Flutgraben in seinem jetzigen naturnahen Zustand zu erhalten und als artenreiche zweischürige Wiese zu pflegen.

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

Der für das Plangebiet relevante Plan des „Klimaanpassungskonzepts für die Hansestadt Lübeck“ (September 2020)¹² stellt den nördlichen Teilbereich der Fläche als „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung (einschließlich Wasserflächen) „Vorhandene Flächen und Landschaftsschutzgebiete geplant“ dar.

Weitere Hinweise zur klimatischen Einschätzung des Plangebiets zeigt die Klimafunktionskarte der „Klimaanalyse Lübeck“¹³. Demnach weist das Plangebiet eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf und liegt in einer lufthygienisch unbelasteten Kaltluftleitbahn mit einem sehr hohen Volumenstrom.

Im angrenzenden Niederungsbereich des Flutgrabentals verläuft eine „Übergeordnete Kaltluftleitbahn“. Um deren Funktion sichern zu können, müssen diese Flächen bis zur 15-m-Höhenlinie des Vorhabengebiets von Hochbauten freigehalten werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 1a Abs. 5 BauGB hingewiesen, wonach Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Die Maßnahme zur Sicherung der Kaltluftleitbahnfunktion ist darüber hinaus wesentlicher Bestandteil

¹¹ Hansestadt Lübeck, *Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck*, Beschluss der Bürgerschaft vom 04.03.2008.

¹² Hansestadt Lübeck, *Lübeck sorgt vor: Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck - Grundlage zur Aktualisierung und Erweiterung des Thematischen Landschaftsplans Klimawandel*, ergänzte Fassung vom Juli 2020.

¹³ Hansestadt Lübeck, *Klimaanalyse für das Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck - Phase 2: Klimafunktionskarte*; (Oktober 2014); Phase 3: Planungshinweise (Rev. 01) (Mai 2016) bearbeitet von GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. G. Groß, Hannover.

des von der Bürgerschaft beschlossenen „Klimaanpassungskonzeptes für die Hansestadt Lübeck“ (Maßnahme M 14).

Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019¹⁴ trifft keine Aussagen zum Plangebiet und seiner direkten Umgebung. Die im Bereich des Bebauungsplanes festgesetzten gegenüber Geräuscheinwirkungen empfindlichen Nutzungen sind von den maßgeblichen Lärmbelastungen von Hauptverkehrsstraßen, Eisenbahnflächen und Häfen bzw. Hafengebieten nicht betroffen. Mit dem geplanten Vorhaben werden keine Verkehre ausgelöst, die im Rahmen eines Lärmaktionsplanes neu zu bewerten wären.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Flächenverbrauch

Die Bewertungsmethodik für das in 2017 als eigenständig in den Kanon der Schutzgüter für Umweltprüfungen aufgenommene Schutzgut Fläche befindet sich nach wie vor in der Entwicklung¹⁵.

Für das Schutzgut Fläche werden i. A. mehrere Kriterien geprüft¹⁶, die standortabhängig nicht gleichermaßen zutreffen müssen, nämlich:

- Flächenbedarf,
- Neuinanspruchnahme,
- Nutzungsänderungen,
- Dauerhaftigkeit,
- Entlastungswirkung.

Kern der Bewertung des Schutzgutes Fläche ist die Neuinanspruchnahme von Flächen. Von einer Neuinanspruchnahme von Flächen ist auszugehen, wenn sich der Versiegelungsgrad im Rahmen eines Vorhabens erhöht.

In der Bauleitplanung sind in diesem Kontext u. a. Empfehlungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung zu berücksichtigen¹⁷, die auch in die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung¹⁸ eingegangen sind. Hier ist insbesondere das sogenannte 30 ha-Ziel zu beachten, d. h., bis 2030 die tägliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu Siedlungsflächen bezogen auf die Gesamtfläche der Bundesrepublik Deutschland auf weniger als 30 ha/d zu beschränken und die Siedlungsdichte nicht zu verringern.

¹⁴ Hansestadt Lübeck, *Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018 / 2019*.

¹⁵ s. z. B. Karrenstein, F., *Das neue Schutzgut Fläche in der Umweltverträglichkeitsprüfung*, Natur und Recht, **41** (2019), S. 98 – 104; Repp, A., *Environmental Assessment procedures addressing resource efficient land use: The role of learning and options in framing 'land' as an environmental factor - A comparative analysis of case studies in England and Germany*, Dissertation, Hafencity Universität Hamburg, 2019);

¹⁶ Binder, Ch., Krüger, K. und M. Rudner, *Das Schutzgut „Fläche“ in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine neue Methode in Fachgutachten zu Straßenbauvorhaben*, UVP-report, **35** (1) (2021), S. 26 – 33).

¹⁷ Rat für Nachhaltige Entwicklung, *Mehr Wert für die Fläche: Das „Ziel-30-ha“ für die Nachhaltigkeit in Stadt und Land - Empfehlungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung an die Bundesregierung*, Texte Nr. 11, Juli 2004.

¹⁸ Die Bundesregierung (Hrsg.), *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021*, Kabinettsbeschluss vom 10.03.2021, hier SDG 11, *Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten*, Nr. 11.1 a – c.

Allerdings gibt es bisher keine verbindlichen Ansätze für die Verteilung auf einzelne Städte und Siedlungen. Wählt man als einen diskutierten Ansatz einen Bevölkerungsbezug, würde sich für die Hansestadt Lübeck ein Anteil von 27 ha/a oder ca. 0,075 ha/d ergeben.

a) Ausgangssituation

Überplant werden soll eine insgesamt ca. 4,1 ha große Fläche, die durch den Steinrader Damm in die Teilflächen Nord und Süd geteilt wird. Innerhalb des Geltungsbereiches bildet die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Steinrader Damms die größte versiegelte Fläche (ca. 3.000 m²).

Im nördlichen Plangebiet ist die gesamte Fläche unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Plangebiet ist ein geringfügiger Flächenverbrauch in Form von Schuppen und Carports sowie aufgestellten Wohnmobilen gegeben. Ansonsten handelt es sich um Freiflächen (Grünflächen).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es käme zu keinem relevanten zusätzlichen Flächenverbrauch, da die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Grundvoraussetzung dafür wäre. Eine Bebauung ist aufgrund des derzeit geltenden Planungsrechtes nach § 35 BauGB nicht zulässig.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Flächen des B-Plangebietes schließen nach drei Seiten an Siedlungsflächen und einen Campingplatz an, der nördliche Teil grenzt im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen, der südliche im Westen an einen Sportplatz.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Neuinanspruchnahme von bis zu 14.400 m² für Überbauung und Versiegelung zugelassen. Dieser Flächenverbrauch beträgt dann ca. 35 % der Gesamtfläche.

Ausgehend davon ist der Plan mit nachfolgenden Auswirkungen verbunden:

- Es werden weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Freiflächen in Anspruch genommen, mit deren Nutzung im Sinne einer Nachverdichtung Lücken zwischen bestehenden Siedlungsbereichen geschlossen werden.
- Die derzeitige Nutzung ist im nördlichen Teil durch intensive Landwirtschaft geprägt, insoweit kommt es zu einer Nutzungsänderung, hier zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen. Das gilt analog für Freiflächen im südlichen Teil.
- Der Grad der Flächeninanspruchnahme ist zugunsten einer hohen Durchgrünung auf 35% begrenzt.
- Die geplante Nutzung wird dauerhaft sein.
- Es werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dem Flächenverlust entgegenwirken. So sind die Vorgartenbereiche gärtnerisch anzulegen und „Schottergärten“ ausgeschlossen (s. 6.1).

Die Dächer von Hauptgebäuden nördlich des Steinrader Damms und der Kindertagesstätte südlich des Steinrader Damms, sowie die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen. Ebenso sind die geplanten Schallschutzwände am Steinrader Damm beidseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

(Anmerkung: Um eine Überschneidung der zu bewertenden Sachverhalte für die Schutzgüter Boden und Fläche zu vermeiden, wird hier die Bodenversiegelung dem Schutzgut Boden zugewiesen.)

Bewertung:

Die Planung wirkt sich insbesondere durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen erheblich auf das Schutzgut Fläche aus. Der Flächenverbrauch im Geltungsbereich resultiert allerdings nicht allein aus einer Versiegelung von Grundfläche. Mit der Umgestaltung landwirtschaftlicher und sonstiger Flächen werden die in 6.1 beschriebenen Maßnahmen zur Durchgrünung, für den Erhalt und die Entwicklung wertvoller Pflanzen- und Tierlebensräume, die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie für die Freizeitnutzung geschaffen, auf denen diverse natürliche Funktionen der weiteren Schutzgüter fortbestehen können.

Nach hiesiger Bewertung ordnet sich die Planung in die genannte Nachhaltigkeitsstrategie ein.

6.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

a) Ausgangssituation

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes liegen Baugrunderkundungen aus den Jahren 2018 und 2021 vor. Im Untersuchungsgebiet sind oberflächlich, umgelagerte humose Mutterbodenschichten / Auffüllungen in Form von Sandgemischen mit unterschiedlichen organischen Anteilen vorhanden. Die Unterkante der humosen Deckschichten wurde im Tiefenbereich zwischen 0,4 m bis 1,5 m unter GOK (Geländeoberkante) festgestellt. Im Nordosten der Fläche wurde vermutlich örtlich eine ehemalige Senke verfüllt. Unterhalb der Deckschichten mit einer lockeren Lagerungsdichte folgt eine Wechsellagerung von Sanden mit unterschiedlichen Mächtigkeiten und pleistozäne Geschiebelehmen/-mergeln. In den bindigen Geschiebemergel sind örtlich geringmächtige Sandlagen zwischengeschaltet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Fortführung der ackerbaulichen Nutzung werden auch künftig Veränderungen der natürlichen Deckschichten gegeben sein. Die Ausprägung der natürlichen Bodenfunktionen wird sich künftig nicht verändern. Der Bereich der Rasenfläche im südlichen Plangebiet wird ebenfalls die bisher anzutreffenden Bodenfunktionen in entsprechendem Umfang aufweisen.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die geplanten Versiegelungen bisher unversiegelter Böden mit allgemeiner Bedeutung führen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, sie stellen demnach einen Eingriff im Sinne des BNatSchG dar.

Das Maß der maximal zulässigen Versiegelung wird durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und zulässiger Grundfläche begrenzt. Die zulässige GRZ von 0,25 der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA3 und WA4 und die zulässige Grundfläche von 600 m² der Gemeinbedarfsfläche dürfen durch Terrassen um bis zu 30 % überschritten werden.

In dem Teilgebiet WA2 kann darüber hinaus bei der Errichtung von Reihenhausgruppen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, auf 0,5 zugelassen werden.

Für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung um bis zu 50 % der festgesetzten GRZ zulässig.

Es ergibt sich somit eine Gesamtversiegelung in den Bereichen, in denen eine GRZ von 0,25 festgesetzt ist, bis zu 37,5 % und in den Bereichen, in denen eine GRZ von 0,35 festgesetzt ist, bis zu 50 % des Baulandes. Auf den Grundstücken, auf denen Reihenmittelhäuser (beidseitig ohne Grenzabstand) errichtet werden, kann die Gesamtversiegelung bis zu 70 % des Baulandes betragen. Zur Abschätzung der möglichen Gesamtversiegelung wird von insgesamt vier Grundstücken mit Reihenmittelhäusern und einer Fläche von jeweils 150 m² ausgegangen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine maximal zulässige Grundfläche von 600 m² festgesetzt. Auch hier ist wiederum die mögliche Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Innerhalb der nördlichen öffentlichen Grünfläche sind Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen. Diese werden mit einer Breite von 3 m als zusätzliche Versiegelung berücksichtigt. Der Regenrückhalteraum wird als wasserdurchlässige Mulde auf einer Fläche von 770 m² angelegt.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

- Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl und Grundfläche.
- Festsetzung von begrünten Dachflächen.
- Festsetzungen zur gärtnerischen Nutzung zur Vermeidung von Schottergärten.
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung eines luft- und wasserdurchlässigen Aufbaus privater Wegeflächen und offener Stellplatzanlagen.

Eingriffsbilanz

Tab. 1.3-1: Maximal zulässige Versiegelung in den Wohngebieten

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	Fläche / m ²	Gesamtversiegelung / %	Neuversiegelung / m ²	unversiegelt / m ²
GRZ 0,25 (WA1, WA3, WA4)	19.887	37,5	7.458	12.429
GRZ 0,35 (WA2)	2043	50	1.022	1.022
Reihenmittelhausgrundstücke	600	70	420	180
Gesamt	22.530		8.899	13.631

Tab. 1.3-2: Maximal zulässige Versiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Bezeichnung	Fläche / m ²	Neuversiegelung / m ²	unversiegelt / m ²
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	22.530	8.900	13.630
Flächen für Gemeinbedarf (KITA)	2.650	900	1.750

Öffentliche Grünflächen incl. Retentionsmulde	9.235	1.100	8.135
Private Grünflächen	225	0	225
Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6.500	3.500	0 ¹⁹
Gesamt	41.140	14.400	23.740

Die Quantifizierung des erforderlichen Ausgleichsumfanges richtet sich nach den Vorgaben des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 und der Anlage dazu.²⁰

Die geplante Neuversiegelung beträgt insgesamt 14.400 m². Die Planung beansprucht Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen ist daher der Ausgleich im Verhältnis von 1 zu 0,5 vorzusehen. Für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 zu 0,3 zu schaffen. Da der Umfang teilversiegelter Flächen von der konkreten Umsetzung der Baumaßnahmen abhängt, wird vorliegend für alle versiegelten Flächen der Faktor 0,5 angewandt. Für den Regenrückhalteraum (770 m²) wird ein Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 zu 0,3 berücksichtigt. Die erforderliche Flächengröße zur Kompensation beträgt insgesamt 7.431 m².

Der Flächenbedarf kann um die Hälfte der Flächen begrünter Dächer ermäßigt werden. Die Festsetzungen sehen die Begrünung der Dächer der Hauptgebäude in den WA1, WA2 und WA4 sowie der Fläche für Gemeinbedarf vor. Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich zu begrünen. Da im WA3 keine Begrünung der Dächer der Hauptgebäude vorgesehen ist, wird dieses Teilgebiet bei der Bilanz nicht berücksichtigt.

Unter der Annahme einer Bebauung von Haupt- und Nebengebäuden sowie Carports, die die Grundflächenzahl bzw. zulässige Grundfläche ohne Überschreitung ausschöpfen, beträgt die Gesamtdachfläche 5.657 m². Daher kann der Flächenbedarf zur Kompensation um 2.829 m² ermäßigt werden. **Die erforderliche Flächengröße zur Kompensation beträgt damit insgesamt 4.602 m².**

Bewertung

Die Versiegelung natürlicher Böden stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen im erforderlichen Umfang verbleiben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Die nach Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

¹⁹ Es sind ca. 3.000 m² im Bestand versiegelt (Straßenfläche Steinrader Damm).

²⁰ Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 –, *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*, Amtsbl. SH 2013, S. 1170; *Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*, Fassung vom 09.12.2013.

Flächen zur Entsiegelung oder Wiederherstellung der Bodenfunktion stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung. Für die Kompensation der Eingriffsfolgen soll eine bisher intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche künftig extensiv bewirtschaftet werden. Die Maßnahmenfläche befindet sich auf dem Flurstück 17/1, Flur 5, Gemarkung Dummersdorf. Es werden insgesamt 4.602 m² Kompensationsflächenäquivalente dem Vorhaben zugeordnet.

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

a) Ausgangssituation

Grundwasser

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist durch die Beschaffenheit der Grundwasserleiter und -stauer, das hydraulische Gefälle und weitere Faktoren bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Trave – Mitte“ (ST 16). Das Gebiet gilt als nicht gefährdet hinsichtlich des chemischen und mengenmäßigen Zustandes. Die Deckschichten sind zu 83 % als günstig, 9 % als mittel und 8 % als ungünstig charakterisiert.

Die durchgeführten feldgeologischen Untersuchungen ergaben folgendes Bild²¹:

- Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Erkundungsmaßnahme im Bereich nördlich des Steinrader Damms zwischen rund 3,0 m u. GOK (ca. +15,2 m NHN) und ca. 3,8 m u. GOK (ca. +13,9 m NHN) angetroffen.
- Der mittlere Grundwasserspiegel lag hier im Untersuchungszeitraum bei ca. 3,4 m u. GOK (ca. +14,6 m NHN).
- In den Bohrungen insbesondere mittig im nördlichen Teil des B-Plangebietes wurde kein Grundwasser angetroffen.
- Im Bereich südlich des Steinrader Damms wurde Grundwasser lediglich in einer Bohrung BS 39 bei ca. 1,9 m u. GOK (ca. +17,6 m NHN) angetroffen.
- Bei den angetroffenen Wasserständen handelt es sich nach der genannten fachgutachtlichen Bewertung z. T. vermutlich um Stau- oder Schichtenwasser. Mit witterungsbedingten und saisonalen Wasserstandsschwankungen sowie Stau- und Schichtenwasser ist im Untersuchungsbereich generell zu rechnen.
- Aufgrund der lokal oberflächennah anstehenden, gering wasserdurchlässigen Becken- und Geschiebeablagerungen kann Stau- und Schichtenwasser insbesondere nach intensiven und länger anhaltenden Niederschlägen bereichsweise stark aufstauen.
- Der Bemessungswasserstand im Bereich nördlich des Steinrader Damms ist aufgrund einer möglichen Ausbildung von Stauwasserhorizonten in einer Tiefe von etwa 2,5 m u. GOK (ca. +15,6 m NHN) anzusetzen.
- Im Bereich südlich des Steinrader Damms können aufgrund der nur unzureichend belastbaren Messdaten keine genauen Aussagen zum Bemessungswasserstand für die Gesamtfläche getroffen werden. Die Ausbildung von Stauwasserhorizonten ist in diesem Untersuchungsabschnitt jedoch ebenfalls grundsätzlich möglich.
- Eine Niederschlagsversickerung über Versickerungsanlagen wird als grundsätzlich möglich dargestellt.

²¹ Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Gutachten Nr. 2105 125, *Eingrenzung der Grundstücke mit der Möglichkeit zur Versickerung, B-Plan 23 - Baugrunderkundung und Geotechnischer Bericht, Standort: Steinrader Damm, 23556 Lübeck; Bad Schwartau, 11.05.2021.*

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Nächstgelegen befindet sich nördlich des Geltungsbereichs das Schutzgebiet des Wasserwerkes Stockelsdorf.

Oberflächengewässer

Unmittelbar angrenzend an das nördlich des Steinrader Damms gelegene Teilgebiet befindet sich der Flutgraben.

Dieses Gewässer ist im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008)²² als naturfernes Fließgewässer ohne Schutz gem. § 30 BNatSchG dargestellt. Der Flutgraben ist bei einer Gesamtlänge von 5,73 km auf 2,9 km verrohrt und auf 2,3 km naturfern ausgebaut.

Als wesentliche Quellen für Beeinträchtigungen und Gefährdungen des Flutgrabens nennt der Landschaftsplan den naturfernen Ausbau, Siedlungseinwirkungen durch Gartenabfälle und Gartennutzung sowie die Nutzung als Vorfluter für Straßenabwässer.

Als vorhandene Belastung ist auch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Freiflächen zu nennen.

Die Flutgrabenniederung ist von hoher Bedeutung für die Naherholung und weist ein mittleres Biotopverbundpotenzial auf (s. u.).

Im Bereich der Niederung des Flutgrabens, nordöstlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ein Stillgewässer mit der Funktion als Regenrückhaltebecken. Auch dieses Gewässer erfüllt nicht die Kriterien für eine Zuordnung zu gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG.

Aufgrund der Höhenlage zwischen 15,0 bis 19,0 m ü. NHN liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung treten gegenüber dem IST-Zustand keine Veränderungen ein.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Baubedingt kann es nur bei fahrlässigem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über den Pfad Boden-Grundwasser zu Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen. Dieses Risiko wird durch die Flächenauswahl und geeignete Schutzmaßnahmen minimiert.

Die Bauphase ist nicht mit Grundwasserabsenkungen verbunden, so dass von daher keine erheblichen Auswirkungen zu besorgen sind.

Auf den Grundstücken, wo die Versickerungsfähigkeit des Bodens das zulässt, ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Auf der zum Flutgraben hin geplanten Grünfläche wird ein naturnah gestalteter Regenrückhalteraum (Ausformung als Mulde mit zeitweisem, flachem Einstau) angelegt werden. Der Regenrückhalteraum wird als wasserdurchlässige Mulde auf einer Fläche von 770 m² angelegt. In diesen soll Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen, von Unterhaltungswegen, dazugehörigen Grünflächen sowie von nicht versickerungsfähigen Grundstücksflächen eingeleitet werden.

²² Hansestadt Lübeck, Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, Band I - Bestand, Bewertung, Beschlussfassung, 04.03.2008, S. 39.

Damit wird insgesamt sichergestellt, dass die Grundwasserneubildung so wenig wie möglich eingeschränkt wird.

Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Planung auf den Flutgraben und das genannte Stillgewässer können ausgeschlossen werden.

Sanitärabwässer werden in das Kanalnetz abgegeben.

Bewertung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Planes auf das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung des vorgelegten Wasserwirtschaftlichen Begleitplanes²³ nicht zu besorgen.

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

a) Ausgangssituation

Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche. Angrenzend und teilweise hineinreichend kommen Baumbestände (Knicks) vor.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes, auf einem ca. 6 m breiten Streifen, ist eine Ausgleichsfläche nach §1a BauGB für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme (Ausgleich des Campingplatzes) gelegen. Als Entwicklungsziel ist Sukzessionsfläche festgesetzt.

Weiter nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Flutgraben, angrenzend sind Grünlandflächen gelegen. Der Flutgraben ist ein ausgebauter Vorfluter mit steilen Ufern. Das Ufer besteht aus einer artenarmen, gemähten Grasflur, eine typische Ufervegetation fehlt. Entlang des Grabens verläuft ein Grasweg mit Gras- und Staudenflur, mit einigen kleineren Gebüschchen. Am Ostrand verläuft ebenfalls ein Grasweg. Die südwestliche Ecke des Ackers wird von einem Haselgebüsch (Knick) eingenommen.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Campingplatz, nördlich von diesem ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

Der südlich des Steinrader Damms gelegene Teil des Plangebietes umfasst ein mit Rasen bewachsenes Grundstück sowie eine Teilfläche mit Gartennutzung. Auf der Fläche sind Wohnmobile abgestellt und einzelne Schuppen bzw. Carports vorhanden. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Wohngebiet. Westlich der Fläche ist ein Sportplatz gelegen. Die Grenze zu diesem bildet ein Knick aus mittelalten Roteichen.

Knicks zählen zu den nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.

Die Hansestadt Lübeck verfügt über eine rechtskräftige Baumschutzsatzung vom 18.12.2006 (in Kraft getreten am 03.01.2007). Die Satzung dient dem Schutz des Baumbestandes, vor allem zur Sicherung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Entwicklung, Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes.

²³ Ingenieurbüro für Tief- und Verkehrswegebau, *Wasserwirtschaftlicher Begleitplan zum Bebauungsplan 23.27.00 - Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße - der Hansestadt Lübeck*, Kiel, 13.04.2022.

Entlang der nördlichen Seite des Steinrader Damms befinden sich mehrere nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung der Freiflächen fortgeführt wird. Daher ist eine Entwicklung höherwertiger Biotope nicht zu erwarten. Ebenso wird die Ausdehnung der Knicks durch die angrenzende Nutzung unterbunden.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht die Umwandlung einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche sowie einer Rasenfläche vor. Die Flächen werden als Wohngebiete mit gärtnerischen Nutzungen sowie eine Fläche für Gemeinbedarf (KITA) gestaltet. Im allgemeinen Wohngebiet wird je Einzelhausgrundstück und Grundstück der Endhäuser der Reihenhausgruppen das Anpflanzen und der Erhalt von mindestens einem standortgerechten Laubbaum festgesetzt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist je 200 m² Grundstückfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen, sie sind mit einer bodendeckenden Vegetation zu bepflanzen oder mit Stauden oder Gehölzen zu begrünen. Ziel ist die Unterbindung von Schottergärten.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit einem naturnah gestalteten Regenrückhalteraum, Spielplatz und einem Fuß- und Radwegenetz gestaltet. Zwischen der Grünfläche und dem Flutgraben verläuft eine Maßnahmenfläche nach § 1a BauGB für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme mit dem Entwicklungsziel Sukzession. Die untere Naturschutzbehörde wies mit ihrer Stellungnahme vom 18.08.2022 darauf hin, dass die Entwicklung eines durchgehenden Gehölzgürtels durch Sukzession künftige Möglichkeiten für Maßnahmen zur Renaturierung des Flutgrabens einschränken würde. Als Entwicklungsziel wird die Fläche weiterhin als Sukzessionsfläche festgesetzt. Die Flächen gehen in das Eigentum der Hansestadt Lübeck über. Im Zuge der Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen wird eine dauerhafte, waldfreie Flächenentwicklung sichergestellt. Eine Einzäunung ist nicht erforderlich, ein sporadisches Begehen/Aufenthalt ist mit dem Entwicklungsziel vereinbar. Für die Herstellung einer Wegeverbindung nach Norden in die Niederung muss über den Flutgraben ein Brückenbauwerk geschaffen werden. Dadurch wird ein Teil der Maßnahmenfläche beansprucht.

Die Planung sieht im nördlichen Gebiet die Anpflanzung von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Wohngebietes bis zum Bestandsknick vor. Eine Umpflanzung mit Hecken gilt ebenfalls für Abfallbehälter.

Des Weiteren werden alle Dachflächen von Hauptgebäuden im WA1, WA2 und WA4 sowie der KITA begrünt. Eine Begrünung gilt auch für Dachflächen von Nebenanlagen, Carports und Garagen im gesamten Geltungsbereich.

Die geplante Errichtung von Gebäuden und sonstiger Versiegelung bedingt einen Verlust an natürlichen Lebensräumen und stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die maximal möglichen Versiegelungen wurden durch die entsprechenden Festsetzungen auf ein geringes Maß begrenzt. Die Kompensation der Beeinträchtigung der Funktionen von allgemeiner Bedeutung erfolgt multifunktional und wird durch den für das Schutzgut Boden ermittelten Kompensationsbedarf erreicht.

Gesetzlich geschützte Biotope

Der im Plangebiet vorhandene Knick nördlich des Steinrader Damms wird im Bebauungsplan gesichert. Es handelt sich hierbei um einen insgesamt 130 m langen Knick, wobei 80 m des Knicks innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen nach Umsetzung der Planung ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Weiterhin wird die Pflege des Knicks über ein Nutzungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck gesichert. Ein weiterer Knick verläuft nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches, entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Überwiegende Teile des Knicks befinden sich auf benachbarten Grundstücksflächen (Campingplatz). Parallel zu diesem soll eine Wegeverbindung nach Norden geschaffen werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Knicks ist ein Knickschutzstreifen von 1 m Breite vorgesehen. Die Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Eine Mahd ist max. 1 x pro Jahr, frühestens ab 1. Juli zulässig. Mit diesen Vorgaben wurden auch die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 18.08.2022) berücksichtigt. Die weiteren Hinweise zum Wegebau und zur Wegeentwässerung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Zur Herstellung einer westlichen Wegeverbindung in das nördliche Plangebiet muss im Bereich des Knicks ein Durchgang geschaffen werden. Dies ist für eine schnelle fußläufige Anbindung an die Bushaltestelle notwendig. Die Breite des Durchbruchs beträgt 5 m.

Baumschutz

Im Einfahrtsbereich in das nördliche Plangebiet muss ein nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützter Einzelbaum gefällt werden. Alle weiteren Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereiches werden zum Erhalt festgesetzt.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

- Festsetzung des vorhandenen Baumbestandes zum Erhalt.
- In der Bauphase Beachtung der Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07.

Bewertung

Die Planung berücksichtigt den Erhalt der vorhandenen Gehölze und sieht zusätzliche Maßnahmen zur Durchgrünung des Wohngebietes vor. Unvermeidbare, kleinflächige bzw. vereinzelte Gehölzentnahmen werden im erforderlichen Umfang ausgeglichen. Unter Berücksichtigung des Maßnahmenkonzeptes zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich verbleiben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche M2

Die durch das Überführungsbauwerk entfallende Ausgleichsfläche wird im Ausgleichspool an der Grienau ausgeglichen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Der Ausgleich für die Knickbeseitigung erfolgt im Verhältnis 2 zu 1 in Form einer neuen 10 m langen Knickanlage als Teil einer Gesamtmaßnahme mit einer Länge von rund 270 m. Der Ausgleich ist auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Dummersdorf der

Hansestadt Lübeck auf den Flurstücken 17/1 und 418 der Flur 5 Gemarkung Dummersdorf vorgesehen. Die Sicherstellung erfolgt über den Erschließungsvertrag.

Baumschutz

Zur Kompensation der Fällung eines Baumes ist die Pflanzung von zwei Silberlinden mit einem Stammumfang von mindestens 18, cm, gemessen in 1 m Höhe, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche östlich der Zufahrt zum Quartier und nahe der Zufahrt zum benachbarten Flurstück 2/34 vorgesehen.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften

a) Ausgangssituation

Grundlage der Bestandsbeschreibungen und -bewertungen ist die „Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den B-Plan 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße –, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 06. März 2022.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine größeren Horste von Greifvögeln oder Rauch- und Mehlschwalbennester. Ebenso sind keine Brutplätze von Haussperlingen oder Staren vorhanden. Die Ackerfläche ist umgeben von Gehölzen und grenzt direkt an den Steinrader Damm. Ein Vorkommen von Brutvögeln des Offenlandes wie Kiebitz oder Feldlerche konnte ausgeschlossen werden. Es ist von einem Vorkommen typischer Brutvogelarten der Siedlungsbereiche auszugehen. Diese besiedeln die umliegenden Gehölze oder auch im Umfeld vorhandene Nistkästen. Bluthänfling, Dorngrasmücke und Goldammer kommen potenziell in den Säumen an den Rändern der Ackerfläche vor. Die Gehölzränder und Saumstrukturen sowie die kurzrasigen Flächen am Flutgraben und im südlichen Plangebiet weisen Funktionen als Nahrungshabitat verschiedener, auch außerhalb vorkommender Brutvögel auf.

Im gesamten Stadtgebiet kann von einem potenziellen Vorkommen aller in Schleswig-Holstein heimischen Fledermausarten ausgegangen werden. Während der durchgeführten Begehung wurde das Gebiet auf das Vorhandensein von Quartieren überprüft. Die kleinen Schuppen und der Carport im südlichen Plangebiet weisen keine geeigneten Strukturen auf. Die Bäume im Untersuchungsgebiet wiesen keine Höhlen auf. Der Flutgraben mit angrenzenden Grünstreifen stellt ein mögliches Jagdgebiet von durchschnittlicher Bedeutung dar.

Das Stadtgebiet liegt im potenziellen Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Die Gehölzstrukturen wurden nach Kobeln und Fraßspuren abgesucht. Ein Nachweis gelang nicht. Die vorhandenen Strukturen und das nähere Umfeld weisen darüber hinaus auch keine besondere Eignung als Habitat auf. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

In Ermangelung geeigneter Strukturen im Untersuchungsgebiet wurde auch das Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten oder Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen.

Insgesamt stellt das Gebiet einen Lebensraum von allgemeiner Bedeutung dar.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Fortführung der bestehenden Nutzungen der Flächen, innerhalb des geplanten Geltungsbereiches, in Form von Ackerbau im nördlichen Plangebiet und Nutzung als Stellplatz für Wohnmobile sowie Gartennutzung im südlichen Plangebiet wird das Arteninventar dem bisherigen entsprechen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Gehölze im Siedlungsbereich sind durch die umliegenden Nutzungen und erforderliche Unterhaltungspflege begrenzt. Mit

zunehmendem Alter können die Gehölze außerhalb des Straßenraums durch Absterben und Entwicklung von Baumhöhlen eine höhere Bedeutung für die Artenvielfalt entwickeln. Es werden neue Nistmöglichkeiten für Brutvögel und Tagesquartiere für Fledermäuse entstehen.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung des Vorhabens führt zum Verlust einer Ackerfläche und einer Rasenfläche. Auf den direkt beanspruchten Flächen kommen keine Brutvögel vor. Durch das Entfernen des Rasens sind keine Nester oder Gelege betroffen.

Die Planung sieht den Erhalt der Gehölzlebensräume vor. Die nicht vermeidbare Entfernung von einem 5 m breiten Teils eines Knicks für einen Durchgang und eines Baumes im Bereich der geplanten Zufahrt zum nördlichen Plangebiet wird unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt. Nach diesem ist es verboten diese Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen. Durch das Entfernen außerhalb der Brutzeit kann eine Beschädigung von Nestern oder Gelegen ausgeschlossen werden. Die hier vorkommenden Brutvogelarten legen ihre Nester jedes Jahr neu an. Sie werden die verbleibenden Gehölzbestände weiterhin nutzen.

Wertvolle Saumstrukturen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches bleiben erhalten. Ihre Eignung für Brutplätze wird durch die umliegende Nutzung als Grünfläche für Erholungssuchende nicht wesentlich verändert. Ein Wegenetz in Form von Graswegen besteht bereits jetzt.

Mittelbare Auswirkungen auf die umliegenden Lebensräume werden während der Bauphase nur kleinräumig wirksam sein. Von der künftigen Nutzung zu Wohnzwecken gehen Wirkungen aus, die denen der umliegenden Areale entsprechen. Dazu zählen Störungen ausgehend von Verkehr, Fußgänger, Beleuchtung etc. Das für den Siedlungsbereich typische Artenspektrum ist an entsprechende Störungen angepasst. Die geplanten Wohngebiete und das Gebiet für den Gemeinbedarf und deren direktes Umfeld werden wie bisher von allgemein weit verbreiteten, ungefährdeten Arten besiedelt sein. Störepfindliche Arten besiedeln Bereiche in größerer Entfernung zu Störquellen.

Die Beleuchtung der Verkehrsflächen wird sich auf das Zentrum des Wohngebietes beschränken. Eine Beleuchtung des Fuß- und Radweges entlang des Flutgrabens ist nicht vorgesehen.

Für die notwendige Beleuchtung im öffentlichen Raum sind Vorgaben zur insektenfreundlichen Gestaltung und eine Ausrichtung abgewandt von Gehölzstreifen und Flutgraben im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Die durch die Festsetzungen der Planung vorgesehenen Begrünungen in Form von Heckenpflanzungen und Einzelbäumen erhöhen das Lebensraumpotenzial im Bereich der bisherigen Ackerfläche. Die angrenzenden Strukturen werden auch nach Umsetzung der Planung das bisherige, typische Artenspektrum des Siedlungsbereiches aufweisen. Innerhalb der Wohngebiete wird durch gärtnerische Nutzungen und die vorgesehenen Dachbegrünungen die Insektenvielfalt gefördert. Dadurch entsteht auch eine höhere Nahrungsverfügbarkeit für Vögel und Fledermäuse.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

- Hinweis auf die Maßgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG, nach denen die Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September beseitigt werden dürfen.
- Die vorgesehenen gärtnerischen Nutzungen in den Wohngebieten und die Dachflächenbegrünungen sichern und fördern die Insektenvorkommen im Plangebiet.
- Keine Beleuchtung des Fuß- und Radweges entlang des Flutgrabens.

- Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen empfohlen. Es ist die Verwendung von LED vorgesehen. Es sind Leuchtmittel mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3000 Kelvin und einer Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometern ohne jegliche UV- und Infrarotanteile zu verwenden. Dies ist ggf. durch UV- oder Infrarotfilter sicherzustellen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bedingt das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgüter Tiere.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Wahl der Kompensationsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass sich diese auch auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften positiv auswirken. Konkrete, artspezifische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

a) Ausgangssituation

Klima

Großräumig ist das Klima der Region durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt (Makroklima). Es ist ein gemäßigt, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima anzutreffen. Dabei bestimmend sind atlantische Luftmassen, die mit Westdrift aus den gemäßigten Breiten herangeführt werden. Das Klima im Lübecker Raum wird durch die Nähe zu Mecklenburgs subkontinental-trockenem Klima mit landesweit besonders niedrigen Winter- und hohen Sommertemperaturen beeinflusst.

Relief, Bodenbedeckung und Substrateigenschaften modifizieren das Makroklima zu verschiedenen geländeklimatischen Strukturen. Die Bereiche mit annähernd homogenen klimatischen Verhältnissen bezeichnet man dann als Klimatope. Im Untersuchungsraum sind folgende Klimatope vertreten²⁴:

- Siedlungsklimatop,
- Klimatop über Wasserflächen und Niederungen und
- Klimatop über landwirtschaftlichen Flächen.

Für einen bioklimatischen Ausgleich sind Luftaustauschprozesse von großer Bedeutung. Dazu zählt der Transport von Kaltluft ebenso wie die Zuführung von Frischluft in luftklimatisch belastete Bereiche. Als Kaltluft bezeichnet man dichte und schwere Luft. Sie wird auf Flächen gebildet, die relativ geringen Bewuchs aufweisen, so dass die Voraussetzung einer starken nächtlichen Abkühlung der bodennahen Luftschicht gegeben ist. Dazu zählen potenziell alle Freiflächen. Jedoch erst wenn die Flächen eine bestimmte Größe und ein hinreichendes Gefälle aufweisen, dem der Abfluss der Kaltluft folgen kann, sind sie für die Luftaustauschprozesse von Bedeutung.

²⁴ vgl. Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, Beschlussfassung, a. a. O.

Eine solche Kaltluftbahn verläuft vorliegend entlang der Flutgrabenniederung.

Siedlungs-Klimatop

Diesem Klimatoptyp entsprechen die bebauten Bereiche im Plangebiet, einschließlich gewerblich genutzten Flächen. Siedlungs-Klimatope sind häufig durch luftklimatische Belastungen gekennzeichnet, die bei verminderten natürlichen Luftaustauschprozessen zunehmen. Die Ursachen für die Belastungen sind zum einen Schadstoffemissionen durch Verkehr, Hausbrand, Gewerbe sowie Landwirtschaft und zum anderen die durch Versiegelungen erhöhte Wärmespeicherung der Flächen. Die natürlichen Luftaustauschprozesse sind geeignet, diese Belastungen zu mindern, indem sie für Frischluftzufuhr sorgen, und so die belastete Luft aus den Siedlungen abführen.

Freiflächen-Klimatop

Zu den Freiflächen-Klimatopen im Untersuchungsraum zählen die landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünflächen, diese weisen eine mittlere Wertigkeit auf.

Eine deutlich höhere Bedeutung für das Mesoklima weisen die Flächen der Niederung des Flutgrabens auf. Die auf den randlichen, teils stark geneigten Flächen produzierte Kaltluft folgt dem Gefälle zur Niederung hin. Hier können sich teils auch Kaltluftseen ausbilden.

Gewässer-Klimatop

Der Flutgraben und das angrenzende Gewässer bilden für das Klima im Untersuchungsraum ein bedeutendes Gewässer-Klimatop. Wasseroberflächen zeichnen sich durch geringe mittlere Temperaturschwankungen, erhöhte Verdunstung und damit größere Luftfeuchtigkeit sowie eine im Gegensatz zur Umgebung stärkere Reflexion der auftreffenden Sonnenstrahlen aus. Die hohen Werte der Albedo, als Ausdruck des Verhältnisses zwischen einfallender und reflektierter Strahlung, kommen der Ufervegetation zugute, die von dem zusätzlichen Energieeintrag profitiert.

Luft

Die bestehende Vorbelastung ist durch die Emissionen aus der Ortslage, durch die BAB 1, und den Steinrader Damm sowie die Schönböckener Hauptstraße bestimmt.

In Übereinstimmung mit Plan 6 zum Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck²⁵ ist im Plangebiet von einer mittleren Luftqualität auszugehen (Luftgüteindex 1,3 – 1,5).

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden hinsichtlich der Schutzgüter Klima – hier abgesehen von möglichen Auswirkungen des Klimawandels - und Luft keine relevanten Veränderungen eintreten.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich muss es Planungsziel sein, Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

²⁵ Gesamtlandschaftsplan (2008), a. a. O.

Von der Planung werden weder erhebliche Einflüsse auf die Luftfeuchtigkeit noch auf das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung ausgehen. Die überplante Fläche und die mit den damit ermöglichten Bauvorhaben verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen, z. B. bei Inversionen, zu generieren.

Die Vorhabenfläche befindet sich am Rande des Leitbahnkomplexes Nr. 2, der nördlich und südlich der Siedlung Dornbreite verläuft. Der Komplex umfasst vor allem Freiflächen, stark aufgelockerte Siedlungsflächen werden ebenfalls überströmt. Das Vorhaben ergänzt die vorhandene Randbebauung des Leitbahnkomplexes.

Für eine Vermeidung relevanter Auswirkungen auf die klimatisch bedeutsame Kaltluftbahn in der Flutgrabenniederung bei gleichzeitig wirtschaftlicher Nutzung der Flächen im Hinblick auf die Bereitstellung ausreichender Grundstücksgrößen für die Einzelhäuser, werden die Einzelhäuser von der geplanten Grünfläche möglichst weit abgerückt, wobei ein Abstandstreifen von 6,0 m Breite zur Einhaltung der 15 m-Linie von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Mögliche Auswirkungen der geplanten Randbebauung auf das Strömungsverhalten innerhalb des Leitbahnkomplexes werden daher als nicht erheblich nachteilig bewertet.

Die Kaltluftlieferung der überplanten Fläche ist mäßig. Hier ist von einer direkten Versorgung insbesondere der nahen Siedlungsflächen auszugehen, die eine günstige bioklimatische Situation aufweisen. Weniger günstige Bereiche befinden sich weiter südöstlich. Aufgrund der Geländeneigung ist die auf der Vorhabenfläche (nördlicher Teil des Plangebietes) produzierte Kaltluft für die Bereiche südlich des Steinrader Damms von geringer Bedeutung. Der mögliche Zustrom zur Kaltluftbahn in der Flutgrabenniederung wird als mäßig bewertet. Von größerer Bedeutung ist der Zustrom aus Westen und der Freiflächen von sehr hoher bioklimatischer Bedeutung (s. Grundlagenkarte 3 des Klimaanpassungskonzeptes).

Die geplante Bebauung mit Neuversiegelung wird zu einer Reduzierung der Kaltluftproduktion und zu einer geringfügigen Erhöhung der Wärmebelastung führen. Es ist eine lockere Wohnbebauung mit geringer Grundflächenzahl vorgesehen, damit bleiben Teilfunktionen der Freifläche erhalten, die lokal wirksam werden können. Das Überwärmungspotenzial ist sehr gering. Relevante Einflüsse auf die bioklimatische Situation können ausgeschlossen werden.

Der Verlust der Freiflächen wird in Hinblick auf die Kaltluftproduktion als nicht erheblich nachteilig bewertet.

Klimaschutz

Die Standorteignung wurde nach Klimaschutzkriterien geprüft. Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020 beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten. Die Auswertung anhand der relevanten Kriterien seitens der Hansestadt Lübeck führt zu der Bewertung als eher nicht geeignet.

Dem steht aus gutachtlicher Sicht im Sinne einer Einzelfallprüfung entgegen, dass der Bedarf an Wohnraum die Entwicklung von Baugebieten erforderlich macht, hier eine Nachverdichtung vorliegt und aufgrund der Größe des Plangebietes Auswirkungen auf den Klimaschutz eher gering sein werden.

Luft

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzepts wurden Vorgaben abgeleitet, nach denen die Energieversorgung optimiert werden wird.

Ziel war es, den Energieverbrauch (Wärme und Strom) zu prognostizieren und in einem Variantenvergleich eine optimale ökologische und ökonomische Option zur Energieversorgung der Siedlung und ihrer Gebäude zu identifizieren. Aus diesem Energiekonzept sind Empfehlungen zur Versorgung der Wohngebäude hervorgegangen.

Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führten zu der Empfehlung, die Gebäudetypen Einzelhäuser (Gründach/Satteldach) und Reihenhausergruppen mit einem Effizienzhaus-Standard mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen.

Über den städtebaulichen Vertrag soll gesichert werden, dass die geplanten Gebäude ausschließlich in einer Bauweise zu errichten sind, die dem Effizienzhaus-55-Standard (nach Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)²⁶ entspricht. Dieser Standard ist gegeben, wenn der Primärenergiebedarf 55 % und der Transmissionswärmeverlust 70 % unter dem eines GEG-Neubaus (Referenzgebäude nach Gebäudeenergiegesetz (GEG)²⁷) liegt.

Die Nutzung des solaren Potenzials (PV-Anlagen, Solarthermie) wird im Ermessen der zukünftigen Hauseigentümer gesehen.

Damit sind die Belange des Klimaschutzes in diesem Kontext Gegenstand der Planung.

Im Ergebnis des vorstehenden Wärmeversorgungskonzeptes werden die Emissionen von Stickstoffoxiden und Feinstaub minimiert.

Aufgrund der Größe des Baugebietes werden verkehrsbedingte Emissionen durch den Anliegerverkehr auch bei Nutzung von Verbrennungsmotoren und unter Annahme von zwei Fahrzeugen pro Haushalt zu keiner relevanten Verschlechterung der Luftqualität führen.

Die zunehmende Entwicklung der Elektromobilität wird zu einer Verringerung möglicher Auswirkungen führen.

Die Planung ist mit keinen signifikanten Quellen verbunden, die Anlass zu nach Dauer, Intensität und Häufigkeit relevanten Geruchsstoffemissionen/-immissionen geben könnten.

Bewertung

Durch die planbedingten Zusatzbeiträge zu den Immissionen im Plangebiet wird es auch bei konservativen Annahmen zu keiner nachteiligen Veränderung der lufthygienischen Situation kommen.

6.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung

a) Ausgangssituation

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich naturschutzfachlich hochwertig einzustufende Grünlandflächen der Flutgrabenniederung. Zur Flutgrabenniederung gehören ein Herrenhaus und die Parkanlage Krempelsdorf, landwirtschaftliche Nutzflächen, Kleingärten und zahlreiche

²⁶ https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/effiziente_gebaeude_node.html.

²⁷ GEG- Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, vom 08.08.2020 ((BGBl. I Nr. 37 vom 13.08.2020 S. 1728), zuletzt geändert am 16.10.2023 (BGBl. I Nr. 280).

Seen und Teiche. Der Grünzug ist durch ein Wegenetz erschlossen und bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Landschaft und Erholungsmöglichkeiten werden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

Die Niederung des Flutgrabens soll zukünftig auch in seinem westlichen Abschnitt für die Naherholung der Anwohnenden erschlossen werden. Ein wesentliches Merkmal einer Erholungslandschaft ist ein attraktives Landschaftsbild für die Nutzenden, das vor allem durch natürliche und naturnahe Landschaftselemente, wie offene Gewässer, Wiesen- und Weideflächen, Gehölze etc. geprägt wird. Dem wird die Planung gerecht.

Die geplanten Baukörper werden das Ortsbild lokal verändern, sind nach Art und Größe jedoch weitgehend an die vorhandenen Wohnnutzungen angepasst.

Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf gelten Festsetzungen zum Anpflanzen, Pflegen und ggf. Ersetzen von Bäumen und Hecken (s. 6.3.4).

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen, sie sind mit einer bodendeckenden Vegetation zu bepflanzen oder mit Stauden oder Gehölzen zu begrünen.

Die Planung sieht im nördlichen Gebiet die Anpflanzung von Hecken aus Laubgehölzen entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Wohngebietes bis zum Bestandsknick vor. Eine Umpflanzung mit Hecken gilt ebenfalls für Abfallbehälter.

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks werden im Bebauungsplan einschließlich von Knickschutzstreifen gesichert.

Bis auf einen geschützten Einzelbaum und einem 5 m breiten Durchbruch des Knicks werden alle Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Hier wird auf Kap. 6.3.4 verwiesen.

Bewertung

Nach gutachtlicher Bewertung ist festzuhalten, dass sich durch die Planung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft und insbesondere hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung gemessen am Bestand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben werden.

6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und auf sonstige Sachgüter

a) Ausgangssituation

Im Plangebiet und dessen näheren Umgebung befinden sich keine kulturhistorisch oder naturhistorisch bedeutsamen Landschaftsbestandteile.

Das gilt insbesondere für Bau- und Bodendenkmale.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende Situation bleibt erhalten, wenn der Plan nicht umgesetzt wird.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Belange des Denkmalschutzes sind nach den vorstehenden Ausführungen nicht betroffen.

Im Plangebiet können archäologisch bedeutsame Funde nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Sollten Hinweise auf solche gefunden werden, wird nach § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein²⁸ verfahren. Besonders schützenswerte Sachgüter, die vom Plan betroffen sein könnten, sind ebenfalls nicht vorhanden.

Bewertung

Bei Einhaltung eventuell eintretender Anforderungen an den Denkmalschutz bei Ausführung von Bauarbeiten gehen vom Vorhaben keine erheblich nachteiligen Wirkungen auf Kultur- und Sachgüter aus.

6.3.9 Auswirkungen auf den Menschen / die menschliche Gesundheit

a) Ausgangssituation

Schallimmissionen

Schallquellen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes mit erheblichen Auswirkungen durch Geräuschimmissionen (z. B. durch Industrieanlagen oder geräuschintensive gewerbliche Anlagen), die über das ortsübliche Maß hinausgehen, wurden nicht identifiziert.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23.02.00 (Änderungen in den Bebauungsplänen Nr. 23.02.01 und 23.02.02) „Rapsacker“ ein großflächiges Gewerbegebiet.

Dominierend für Schallimmissionen im Plangebiet sind demnach im Wesentlichen bestehende verkehrsbedingte Emissionen durch den Straßenverkehr denen mit aktiven Schallschutzmaßnahmen teilweise begegnet werden kann.

Das Plangebiet ist im südlichen Teil Belastungen aus Sportanlagengeräuschen (Fußball-Club-Dornbreite Lübeck v. 1958 e. V.) und beidseits des Steinrader Damms Verkehrsgeräuschen ausgesetzt.

Gemäß Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019, der gegenwärtig überprüft wird, befindet sich das Plangebiet im Bereich der Festlegung des „Ruhigen Gebietes Herrengarten (1.14)“. Dieses ist der Kategorie „ruhige Achse“ zuzuordnen. Die maßgeblichen Emittenten sind auf die Autobahn BAB1 zurückzuführen.

Luftschadstoffe und Gerüche

Luftschadstoff- und Geruchsimmissionen wurden bereits beim Schutzgut Luft behandelt (s. 6.3.6).

²⁸ Denkmalschutzgesetz - Gesetz zum Schutz der Denkmale - Schleswig-Holstein - vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 1 vom 26.01.2015 S. 2), zuletzt geändert am 01.09.2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 508).

Störfallbetriebe

Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)²⁹ sind im Umfeld der Planung nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführen der Planung wird sich die vorstehend beschriebene Situation nicht relevant verändern.

b) Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Schallimmissionen

Die im Bereich des Bebauungsplans festgesetzten gegenüber Schallimmissionen empfindlichen Nutzungen sind von den maßgeblichen Geräuschemissionen aus Hauptverkehrsstraßen, Eisenbahnflächen und Häfen bzw. Hafenflächen nicht betroffen. Mit dem geplanten Vorhaben werden keine Verkehre ausgelöst, die im Rahmen eines Lärmaktionsplans neu zu bewerten wären.

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

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

Für den Bebauungsplan liegt eine Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagengeräuschen vor.³⁰

Unter Verwenden der jeweils einschlägigen Regelwerke³¹ wurden folgende Aussagen abgeleitet:

- **Geräuschemissionen aus Gewerbebetrieben**
 - Südöstlich des Plangebiets befindet sich das genannte großflächige Gewerbegebiet. Auch die im südlichen Plangebiet geplante Kindertagesstätte mit 8 Stellplätzen wurde in der Modellierung berücksichtigt. Die Berechnungen erfolgten ohne Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, die aufgrund der Verkehrsgeräusche erforderlich sind.
 - Die höchsten gewerblichen Schallimmissionen treten mit Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der östlichsten Reihenhäusergruppe im nördlichen Plangebiet direkt am Steinrader Damm auf. Die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden

²⁹ BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, vom 17. Mai 2013 (BGBl. Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274), zuletzt geändert am 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202).

³⁰ Ingenieurbüro für Lärm, Erschütterungen und Bauphysik Dipl.-Ing. FH Thomas Schaper, *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 23.27.00 Steinrader Damm 14 – 34, 23556 Lübeck*, Hamburg, 27.05.2021; Ergänzung vom 23.03.2022.

³¹ DIN 18005, *Schallschutz im Städtebau*, Ausgabe 2002; TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, vom 26. August 1998 (GMBL. 1998 S. 503; BAnz AT 08.06.2017 B5 17, ber. v. 07.07.2017); 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung - Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, ber. S. 1790), zuletzt geändert am 08.10.2021 (BGBl. I S. 4644).

im gesamten Plangebiet eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde werden auch unter Berücksichtigung der Immissionen ausgehend von der Kindertagesstätte vor den umliegenden Bebauungen außerhalb des Plangebiets eingehalten.
- Unter Berücksichtigung der aufgrund von Verkehrsgeräuschen erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich geringere Beurteilungspegel als vorstehend angegeben.

- *Verkehrsgeräusche*

Auf das nördliche Allgemeine Wohngebiet wirken Verkehrsgeräusche der benachbarten übergeordneten Straße Steinrader Damm ein. Diese Immissionen liegen über den einschlägigen Orientierungswerte, so dass ein erhöhter Schallschutz für die zu dieser Straße orientierten Räume empfohlen wird.

An den zum Steinrader Damm zugewandten Baugrenzen werden Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 58 dB(A) nachts prognostiziert. Die Immissionen bewegen sich damit außerhalb des Rahmens der in der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Als aktive Schallschutzmaßnahme werden folgende Schallschutzwände festgesetzt:

- Schallschutzwand 1 (LSW 1), westlich, Länge ca. 80 m, Höhe: 2,9 m,
- Schallschutzwand 2 (LSW 2), östlich, Höhe: 2,9 m, angeschlossen an ein Haus bis an den östlich angrenzenden Fuß- und Radweg nahe der Grundstücksgrenze und von dort nach Norden ca. 10 m entlang des Fuß- und Radweges,
- geschlossene Schuppen mit einer Höhe von 2,2 m zwischen und neben den Reihenhausergruppen (LSW3).
- Zusätzlich ist ein passiver Schallschutz notwendig.
- Außenwohnbereiche sind an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (straßenparallele und daran anschließende Außenwände) nur in Form von Wintergärten zulässig.
- Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.
- Vor dem Bezug der Häuser im nördlichen Teilgebiet in der ersten Reihe zum Steinrader Damm sind die oben aufgeführten aktiven Schallschutzmaßnahmen fertigzustellen. Die Gebäude ab der zweiten Reihe zum Steinrader Damm im nördlichen Teilgebiet und die Gebäude im südlichen Teilgebiet können auch vor der Errichtung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen und der Gebäude in der ersten Reihe bezogen werden.
- Für die verbleibenden Überschreitungen werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt:
- Sofern die Orientierungswerte nach der DIN 18005 an Schlaf- und Aufenthaltsräumen trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahmen überschritten werden, sollen gesunde Wohnverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte nach der DIN 18005 überschritten werden, soll Folgendes gelten:

- Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 1 und 3 zu entnehmen. Für alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 2 und 4 der schalltechnischen Untersuchung.
 - Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert für die Raumart in die Berechnung einzustellen.
 - Es kann ein geringeres Schalldämm-Maß zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenwand ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt wird.
 - Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch die Festsetzung von besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.
 - Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 58 dB(A) für zum Schlafen geeignete Räume ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z. B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von 30 dB auch bei geöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.
- **Ruhige Gebiete**

Beim Schutz der ruhigen Gebiete steht der Vorsorgegedanke im Vordergrund. Es werden daher von den zuständigen Planungsträgern alle Freiraum-, Verkehrs- und Stadtplanungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die ruhigen Gebiete überprüft und der Aspekt des Lärmschutzes berücksichtigt. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, hierbei wurden auch die Geräuschimmissionen durch die BAB 1 berücksichtigt. Mit dem Vorhaben gehen keine Erhöhungen der Schallimmissionen einher, die zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung beitragen. Mit der Bebauung können als positiver Effekt die Geräuschimmissionen für Flächen hinter der Bebauung reduziert werden. Dem Ziel des Lärmaktionsplans wird damit entsprochen, höhere Geräuschimmissionen sind nicht zu erwarten.
 - **Sportanlagengeräusche**
 - Die Beurteilungspegel aus den Sportanlagen wurden unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung - jeweils für einen Werktag, die abendliche Ruhezeit an einem Werktag, einen Sonntag und einen Nachtzeitraum und in Berechnungshöhen von 2 m und 5 m ermittelt. Die Berechnungen erfolgten wiederum ohne Berücksichtigung der vorstehend angeführten aktiven Schallschutzmaßnahmen.
 - Die maßgeblichen Immissionen resultieren aus den Pfiffen der Schiedsrichter bei Spielen auf dem Kunstrasenplatz. Die maximalen Beurteilungspegel werden an der Westfassade der geplanten Kindertagesstätte auf dem Teilgebiet südlich des Steinrader Damms mit 59 dB(A) außerhalb der Ruhezeit am Werktag prognostiziert.
 - Tagsüber an Werktagen und Sonntagen wird der maßgebliche Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) an der Westfassade der Kindertagesstätte um bis zu 4 dB überschritten. An allen anderen Gebäuden im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert tagsüber eingehalten. In den Ruhezeiten und in der Nacht wird

- der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 bzw. 45 dB(A) an allen Fassadenflächen im Plangebiet eingehalten.
- Zur Schaffung gesunder Aufenthaltsverhältnisse wird empfohlen, dass die Kindertagesstätte an Samstagen, Sonn- und Feiertagen nicht geöffnet sein darf. Diese Regelung schließt temporäre Veranstaltungen nicht aus. Im Rahmen der Baugenehmigung werden die Betriebszeiten der Kindertagesstätte festgelegt.
 - Unter Berücksichtigung der aufgrund von Verkehrsgeräuschen erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen ergeben sich geringere Beurteilungspegel als vorstehend angegeben.

Luftschadstoffe und Gerüche

Luftschadstoff- und Geruchsimmissionen wurden bereits beim Schutzgut Luft behandelt (s. 6.3.6). Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Einwirkungen.

c) Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen

Schallschutz

Aussagen zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse wurden vorstehend bereits getroffen.

Luftschadstoffe und Gerüche

s. 6.3.6

Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorstehend beschriebenen Minderungsmaßnahmen wird festgestellt, dass die Planung nicht gegen das Ziel gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) verstößt.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens

Die vorliegende Planung dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck. Ziel ist es, an der vorhandenen Siedlungsstruktur anzuknüpfen und dabei nur bereits intensiv genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen. Die Planung beansprucht landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen, die nach drei Seiten von Wohnnutzungen und einem Campingplatz eingefasst sind. Von daher sind räumlich sinnvolle Alternativstandorte nicht vorhanden.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Gutachten und sonstige Quellen umweltbezogener Informationen

Auf wesentliche Quellen wurde vorstehend in den jeweiligen Sachkapiteln unmittelbar durch Fußnoten verwiesen.

6.5.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Umweltprüfung verwendete technische Verfahren

Über die üblichen Methoden der Umweltprüfung in der Bauleitplanung hinaus wurden keine spezifischen technischen Verfahren genutzt.

Auf die von den Fachgutachtern genutzten Verfahren wird verwiesen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wie bei einem solchen Vorhaben nicht unerwartet, traten bei der Bearbeitung Wissenslücken und Schwierigkeiten auf, die in den Sachkapiteln jeweils angeführt wurden.

In der Phase der Bauleitplanung liegen zwangsläufig noch keine detaillierten Bauplanungen vor. Sowohl die Wirkfaktoren als auch die möglichen Minderungsmaßnahmen sind noch nicht in vollem Umfang bekannt.

Hier, wie auch an anderen Stellen ist nach Ansicht der Verfasser dennoch die Aussagefähigkeit der Prüfungen nicht erheblich eingeschränkt, da in solchen Fällen dem Vorsorgeaspekt entsprechend stets der hinsichtlich der Umweltauswirkungen ungünstigste Fall angenommen wurde.

Das bringt die Schwierigkeit mit sich, dass in einigen Fällen eher mit einer Überschätzung der Wirkungen gerechnet werden muss, was bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen war.

6.5.3 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)³²

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Die hier vorgelegten Untersuchungen zeigen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Sind hinsichtlich der Wirksamkeit der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen belastbare Prognosen aufgestellt und den jeweiligen Anforderungen an die Sicherung der Durchführung dieser Maßnahmen genügt worden, hat die planende Gemeinde alle Pflichten erfüllt³³.

Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen, auf eine Überwachung zu verzichten.

³² Zu Ziffer 3 b) Anlage 1 (zu § 2 (4), §§ 2 a und 4c) BauGB

³³ M. Lau, Der Naturschutz in der Bauleitplanung, Erich Schmidt Verlag, Berlin, 2012, Rn. 388.

6.5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

a) Entwicklung der Schutzgüter bei Umsetzung der Planung

Mit den vorstehenden Ausführungen wurde der Nachweis geführt, dass es bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen hinsichtlich der Entwicklung der Schutzgüter zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommen wird.

Der Bebauungsplan kann umweltverträglich umgesetzt werden.

b) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Fläche und Boden

- Der Grad der Flächeninanspruchnahme ist zugunsten einer hohen Durchgrünung auf 35 % begrenzt.
- Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen und „Schottergärten“ sind somit ausgeschlossen.
- Festsetzung von begrüntem Dachflächen.
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung eines luft- und wasserdurchlässigen Aufbaus privater Wegeflächen und offener Stellplatzanlagen.

Wasser

- Auf den Grundstücken, wo die Versickerungsfähigkeit des Bodens das zulässt, ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern.
- Einleitung und Versickerung von Niederschlagswasser in einem naturnah gestalteten Regenrückhalteraum.

Pflanzen, einschließlich der biologischen Vielfalt

- Festsetzung des vorhandenen Baumbestandes zum Erhalt.
- In der Bauphase Beachtung der Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07.

Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften

- Hinweis auf die Maßgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG, nach denen die Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September beseitigt werden dürfen.
- Keine Beleuchtung des Fuß- und Radweges entlang des Flutgrabens.
- Insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung im öffentlichen Raum.

Klima und Luft

- Zur klimatisch bedeutsamen Kaltluftbahn in der Flutgrabenniederung wird ein Abstandsstreifen von 6,0 m Breite zur Einhaltung der 15 m-Linie von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Landschaft und Erholung

- Festsetzung des vorhandenen Baumbestandes zum Erhalt.
- Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches.
- Menschen / die menschliche Gesundheit
- Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden.

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

c) Zusammenfassende Übersicht erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild steht eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung. Eine bisher intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche wird in eine extensive Bewirtschaftung überführt. Die Maßnahmenfläche befindet sich auf dem Flurstück 17/1, Flur 5, Gemarkung Dummersdorf. Es werden insgesamt 4.602 m² Kompensationsflächenäquivalente dem Vorhaben zugeordnet.

Die durch das Überführungsbauwerk entfallende Ausgleichsfläche nach §1a BauGB für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme (Ausgleich des Campingplatzes) wird im Ausgleichspool an der Grienau ausgeglichen.

Der Ausgleich für die Knickbeseitigung zur Schaffung eines 5 m breiten Durchgangs erfolgt im Verhältnis 2 zu 1 in Form einer neuen 10 m langen Knickanlage. Die Maßnahmenfläche befindet sich im Ortsteil Dummersdorf der Hansestadt Lübeck auf den Flurstücken 17/1 und 418 der Flur 5 Gemarkung Dummersdorf.

Zum Ausgleich der Fällung eines nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützten Baumes ist die Pflanzung von zwei Silberlinden mit einem Stammumfang von mindestens 18, cm, gemessen in 1 m Höhe, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche östlich der Zufahrt zum Quartier und nahe der Zufahrt zum benachbarten Flurstück 2/34 vorgesehen.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 49 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

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

Zu erwartende Anzahl der Bewohner:innen

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

7.2 Wohnfolgebedarfe

7.2.1 Soziale Infrastruktur

Zusätzliche Kitaplatzbedarfe

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

Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

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

$WE \times 2,8 \times 1,6\% = \text{Kinder je Jahrgang}$

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

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

Spielplatzbedarf

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

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

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

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

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

7.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

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

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

7.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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

Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Insgesamt wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

7.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Grundlage der Bewertung ist die „Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den B-Plan 23.27.00 Steinrader Damm /Schönböckener Hauptstraße“, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 06. März 2022. Das Gebiet wurde am 22. November 2021 begangen. Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten von Bedeutung sind. Die Bäume wurden vom Boden aus mit dem Fernglas besichtigt. Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen.

Das Tötungsverbot wird im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet. Diese Maßgabe resultiert aus den Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG, die Beseitigung der Gehölze ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Eine erhebliche Störung der vorkommenden Arten durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht beschädigt. Ein Ausweichen ist für die Arten möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen werden nicht zerstört oder beschädigt.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Baugebiet nicht vor.

Bei der Verwirklichung des Vorhabens kommt es demnach nicht zum Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

7.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

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

Energetische Optimierung

Die Gebäude lassen eine Nutzung thermischer Solaranlagen oder Photovoltaik zu.

Energiekonzept

Bedingt durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), kann eine hochwertige energetische Gebäudeplanung und -bebauung erwartet werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde dennoch ein Energiekonzept erstellt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten). Die Lübecker Bürgerschaft hat mit Beschluss vom 23.05.2019 (VO/2019/07495) den Klimanotstand festgestellt. Mit der Unterstützung der Resolution zur Ausrufung des Climate Emergency („Klimanotstand“) hat sich die Hansestadt Lübeck das Ziel gesetzt, vor dem Jahr 2050 klimaneutral zu sein. Vor diesem Hintergrund gilt es, bei der Entwicklung neuer Baugebiete darauf hinzuwirken, im Zuge der Bebauung und Nutzung der Gebäude klimaschädliche Emissionen so weit als möglich bzw. angemessen zu vermeiden. Das am 25.06.2020 von der Lübecker Bürgerschaft verabschiedete Klimaschutz-Maßnahmen-Paket (VO/2019/07727-01) hat dementsprechend für die Bauleitplanung festgelegt, dass für jedes neue Baugebiet ein Energiegutachten zu erstellen ist. Das Energiegutachten ist gemäß „Anforderungsprofil für die Ausschreibung eines Energiekonzeptes Stufe 1 – zum Bebauungsplan 23.27.00“ zu erstellen. Das Anforderungsprofil enthält die zugrunde zu legenden Untersuchungsgrundlagen (Annahmen) und Untersuchungsschritte für die Erarbeitung des Energiekonzeptes.

Im Rahmen dieses Konzepts werden Wege aufgezeigt, langfristig eine möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung für die Gebäude im gesamten Quartier zu erreichen. Ziel ist es, die Energieverbräuche (Wärme und Strom) zu prognostizieren und in einem Variantenvergleich eine optimale ökologische und ökonomische Option zur Energieversorgung der Siedlung und ihrer Gebäude zu identifizieren.

Das Energiekonzept kommt zu folgendem Ergebnis:

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

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

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

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

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

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

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

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

Kleinklima

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

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

7.6.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 15,0 bis 19,0 m ü. NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave. Weitere Ausführungen hierzu sind im Kapitel 5.4.3 der Begründung ausgeführt. Vorsorglich wird ein Freihaltebereich zugunsten des Überschwemmungsschutzes bei Starkregen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Dieser befindet sich ausschließlich in den Bereichen der öffentlichen Grünflächen.

7.6.5 Sonstige Umweltauswirkungen

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

7.7 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

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

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

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

Städtebauliche Verträge

Zur Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen des o.g. Bebauungsplanes werden zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB geschlossen. Hierin werden u.a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart:

- Die Übernahme notwendiger Planungs- und Gutachterkosten,
- die Errichtung von 13 Wohneinheiten in Form von Mietreihenhäusern im frei finanzierten Wohnungsbau, mit der Verpflichtung, die Miet- und Zweckbindungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten, innerhalb einer angemessenen Frist,
- die Veräußerung der Einzelhaus-Baugrundstücke innerhalb einer angemessenen Frist
- die Vergabe von mindestens 60 % der Einfamilienhaus-Grundstücken an Haushalte mit mindestens einem minderjährigen Kind, innerhalb von 3 Monaten nach dem Vertriebsstart,
- die Aufnahme der Eigennutzungsverpflichtung für die Einzelhaus-Grundstücke in den Kaufvertrag,
- die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept. Einschließlich des Verbots zur Nutzung fossiler Brennstoffe und fester Biomasse,
- die Herstellung von Pumpenschächten als Übergabeschacht für Schmutzwasser mit Übergabeschächten für Regenwasser in Form von Zisternen.

Zur Sicherung der Durchführung der Ersatzmaßnahme wird ein Vertrag zwischen dem Ausgleichspflichtigen, dem Flächeneigentümer und der Hansestadt Lübeck geschlossen.

Erschließungsvertrag

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

9. Finanzielle Auswirkungen

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

a) unmittelbare Kosten

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

b) mittelbare Kosten

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

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

Kinder- und Jugendbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde verzichtet, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die zum Beispiel Gegenstand einer Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen vorbehalten.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

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

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1)

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

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 23.27.00 – Steinrader Damm Nr. 14 - 34 – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Zwischenzeitlich hat der Gesetzgeber durch das Baulandmobilisierungsgesetz den zeitlichen Geltungsbereich des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB) verlängert. Um die Planung an die aktualisierten rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen, wird die erneute förmliche Einleitung des Bauleitplanverfahrens erforderlich. Am 20.06.2022 wurde der für den Bereich zwischen dem Steinrader Damm und dem Flutgraben und westlich des dortigen Campingplatz gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 23.27.00 – Steinrader Damm Nr. 14 - 34 – unter ausdrücklicher Bezugnahme auf § 13b BauGB in der seit dem 14.06.2021 geltenden Fassung erneuert.

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

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

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

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

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

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

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB

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

Die Bürgerschaft hat am 24.11.2022 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 12.02.2023 bekannt gemacht.

Wiederaufnahme des Verfahrens und erneuter Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Satzungsbeschluss

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06. Dezember 2021 (GVObI. S. 1422)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 geändert (Ges. v. 02.02.2022, GVObI. S. 91)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I Nr. 2240)

10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

Es sind / werden folgende Gutachten / Fachplanungen erarbeitet:

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

Lübeck, 24.04.2024

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

Im Auftrag

gez. Hagen

Joanna Hagen
Senatorin

Im Auftrag

gez. Schröder

Karsten Schröder
Bereichsleiter

STÄDTEBAULICHER ENTWURF
mit beispielhafter Gebäudeanordnung

Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße
Hansestadt Lübeck

Stand: 18.05.2022

Teilgebiet 1

Private Flächen

Anzahl EH: 32

Anzahl RH: 13

Teilgebiet 2

Private Flächen

Anzahl EH: 4

Bauland Kita: ca. 2.630 m²

Stellplätze: 8

