



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Julia Zimmer (E-Mail: julia.zimmer@luebeck.de Telefon: 122-6118)

Bebauungsplan 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite – und zugehörige 130. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Dornbreite / Medenbreite Aufstellungsbeschlüsse (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.04.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.05.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den zwischen Dornbreite und Medenbreite im Stadtteil Schönböcken gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite – aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.19.00 im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB geändert (130. Änderung). Er umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.19.00 zzgl. Arrondierungsflächen (Anlage 1).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes geschaffen werden.

2. Die Aufstellungsbeschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines zweiwöchigen Aushanges und einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB einschließlich der Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung soll erfolgen.

5. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist ein externes Planungsbüro beauftragt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
3.370 Feuerwehr
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.041 Jugendhilfeplanung
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja
Nein
Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Nein
Ja (Anlage 1)

Begründung:

siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator Sven Schindler

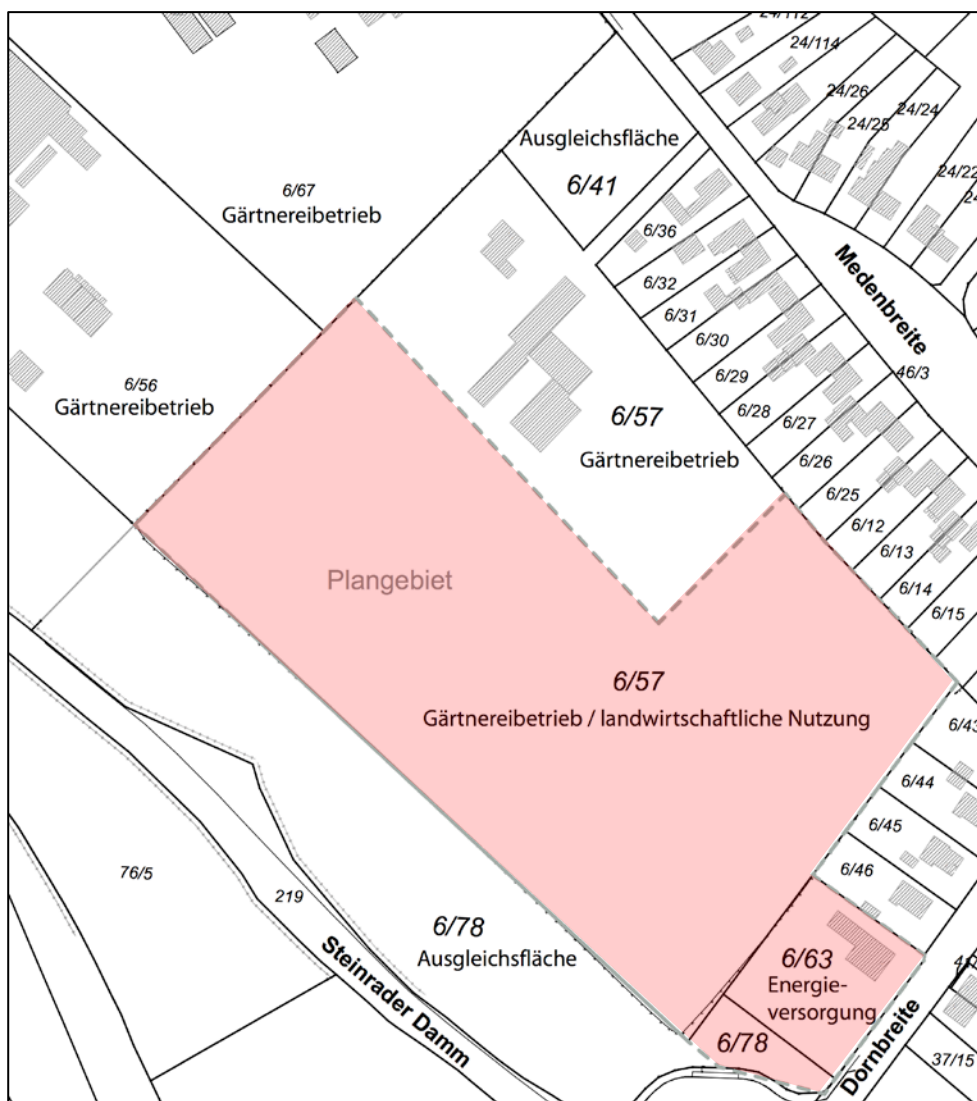
**Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den
Bebauungsplan 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite –
und für die zugehörige 130. Änderung des Flächennutzungsplans**

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite – liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord des Stadtbezirks Groß Steinrade/ Schönböcken und umfasst Flächen zwischen den Straßen Medenbreite, Dornbreite und Steinrader Damm. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,8 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet im Nordwesten durch die Flurstücke 6/56 und 6/67 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 6/57, die jeweils durch Gartenbaubetriebe genutzt werden. Im Nordwesten schließen an das Plangebiet die rückwärtigen Gartenbereiche von Wohnnutzungen der Medenbreite 7 bis 33 (ungerade Hausnummern; Flurstücke 6/25 – 6/26 und 6/12 – 6/16) und



Nutzungen im Bestand (ohne Maßstab; Darstellung: clausen-seggelke stadtplaner)

im Südosten Wohngrundstücke der Dornbreite 212 bis 220 (gerade Hausnummern; Flurstücke 6/43 – 6/46 sowie ein Teil des Flurstücks 6/63) an. Im Südosten befinden sich zwischen Steinrader Damm und dem Plangebiet Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flurstück 6/78).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 6/63 sowie Teile des Flurstücks 6/57 und 6/78 (s. u.).

Der räumliche Geltungsbereich der 130. Änderung des Flächennutzungsplans geht über die Abgrenzung des Bebauungsplans 23.19.00 hinaus und umfasst die Flurstücke 6/63, 6/57 und 6/41 sowie Teile des Flurstücks 6/78.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 2013 wurde im Rahmen des Fachgutachtens „Wohnungsmarktkonzept Lübeck“ eine Wohnungsmarktprognose erstellt, die bis zum Jahr 2025 einen Bedarf an zusätzlichen Bauflächen für 400 Einfamilienhäuser prognostiziert. Vor diesem Hintergrund wurden in einem 2015 von der Hansestadt Lübeck erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ entsprechende Suchräume für die Wohnbauflächenentwicklung identifiziert und bewertet.

Das Plangebiet wird als Fläche W 10 „Medenbreite“ im Anhang III des Konzepts „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ als umzusetzende Wohnbaufläche aufgeführt. Sie ist in Kategorie I und damit in der dem Konzept zugrundeliegenden höchsten Prioritätsstufe zur Realisierung eingestuft.

Der Bereich bietet sich als Ergänzung des östlich angrenzenden, bestehenden Siedlungsbereichs Dornbreite an. Die Flächen des Plangebiets werden seit 1954 durch eine Baumschule genutzt.

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt, auf diesen Flächen eine Wohnbauentwicklung für Einfamilienhäuser zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in der Hansestadt Lübeck zu leisten. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die geplante Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes auf der beschriebenen Fläche. Ein Projektentwickler hat die größere Teilfläche der Gärtnerei erworben und möchte das Planverfahren in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck durchführen sowie die Fläche erschließen und vermarkten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans sind erforderlich, da die Flächen im Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind und für den Bereich keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Damit ist eine Nutzung als Wohnbaufläche derzeit nicht zulässig.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite – wird als Angebots-Bebauungsplan in einem normalen Aufstellungsverfahren, d.h. mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite – geändert (130. Änderung).

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Flächen des Flurstücks 6/57 sind unbebaut und unversiegelt und werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 6/63 wird durch die Stadtwerke der Hansestadt Lübeck für Anlagen zur Stromversorgung genutzt und ist sowohl teilversiegelt als auch bebaut.

Nutzungen in der Umgebung

Im Norden und im Nordwesten grenzen die Betriebsgelände dreier Gartenbaubetriebe an das Plangebiet. Die drei Betriebsgelände sind durch Betriebsgebäude (u.a. Gewächshäuser), Wohngebäude sowie gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Nord- und südöstlich des Plangebiets erstreckt sich der Siedlungsbereich „Dornbreite“, der durch eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern geprägt wird. Das südwestlich gelegene Flurstück 6/78 dient als Fläche mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im weiteren Umfeld befinden sich im Südwesten das Gewerbegebiet Roggenhorst, im Süden der Siedlungsbereich Schönböcken mit einer Grundschule und im Norden der Ortsteil Großsteinrade.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet kann über die Dornbreite erschlossen werden. Eine innergebietsliche Erschließung ist noch nicht vorhanden und muss in Folge der künftigen Wohnbaunutzung entwickelt werden.

Die Lübecker Innenstadt ist über den Steinrader Damm in östlicher Richtung innerhalb von 15 min zu erreichen. In ca. 1,4 km Entfernung liegt der Autobahnanschluss Lübeck-Moisling der Bundesautobahn A1. Er ist über die Straßen Dornbreite, Hofland und die Kieler Straße zu erreichen. Damit verfügt das Plangebiet über einen sehr guten Anschluss an die Bundesautobahnen A1 und A 20.

ÖPNV-Anbindung

Südlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Bauernweg (rd. 40 m Entfernung von Einmündung der Planstraße). Die Haltestelle wird von den Regionalbussen 2 und 12 bedient. In einem halbstündlichen Takt kann der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von rund 15 min erreicht werden.

2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Topographie

Das Gelände des Plangebiets weist ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf. Der Höhenunterschied von West nach Ost bzw. Nordosten nach Südosten beträgt rund 2 m.

2.3.2 Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist überwiegend durch Ackerflächen geprägt. Das benachbarte Flurstück 6/78 ist durchgängig in Form eines Knicks bzw. knickartiger Bepflanzung eingegrünt. Weitere vereinzelte Gehölze befinden sich im Norden des Plangebiets auf der Grenze zum Flurstück 6/56. Nordöstlich des Plangebiets verläuft eine Baum-/Heckenbepflanzung (z.T. als Doppelreihe) bis zur Medenbreite.

2.3.3 Natur und Artenschutz

Das Plangebiet grenzt nicht an Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Aufgrund der anthropogenen Überformung und der weitgehenden Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche sind bei einem Erhalt der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten.

2.3.4 Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasserflächen. Bezüglich des oberflächennahen Bodenwasserhaushalts liegt das Plangebiet gemäß Landschaftsplan innerhalb einer Zone aus Geschiebemergel und ist als Vorratstyp dargestellt.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets verläuft nördlich der Landgraben (siehe Kap. 2.4 Denkmalschutz).

2.3.5 Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet ist Teil der Moränenlandschaft. Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets und in seiner Umgebung ist anthropogen überprägt. Innerhalb des Plangebiets wird das Landschaftsbild durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Landschaftsbild der Umgebung ist mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, dörflichen bis suburbanen Siedlungsbereichen und z.T. sehr weitläufigen Gewerbeflächen stark heterogen ausgebildet.

Im weiteren Umfeld erstrecken sich im Westen des Ortsteils Groß Steinrade das Landschaftsschutzgebiet „Wüstenei“, im Südwesten südlich der A 1 das Landschaftsschutzgebiet „Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“. Im Nordosten und Südosten des Plangebiets ist die Ausweisung von weiteren Landschaftsschutzgebieten geplant.

2.3.6 Altlasten

Gärtnereien werden als Prüflistenfall geführt. Es besteht ein Altlastenverdacht durch Einsatz von Pestiziden durch die Gärtnereinutzung. Im Rahmen einer ersten Baugrunduntersuchung im Juli 2016 wurden innerhalb des Plangebiets keine Hinweise auf Altlasten im Untergrund festgestellt. Im weiteren Verfahren soll aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts eine detailliertere historisch-deskriptive Untersuchung durchgeführt werden.

2.4 Denkmalschutz

Der Bereich Dornbreite ist archäologische Verdachtsfläche; es könnten sich in diesem Bereich Urnenfriedhöfe der Eisenzeit ggf. auch Siedlungsflächen aus alter Zeit befinden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) vorhanden.

Denkmäler in der Umgebung

Landgraben

Etwa 250 m nördlich des Plangebiets verläuft der etwa 1300 angelegte Roggenhorster Landgraben, welcher mit einigen Wällen die mittelalterliche Landwehr bildete. Dieser prägt als Kulturdenkmal von besonderem stadt- und landesgeschichtlichem Wert die Kulturlandschaft. Er wurde 2015 in die Denkmalliste nach dem Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein eingetragen und unter Denkmalschutz gestellt. In Lübeck befindet sich der Landgraben auf der Liste der Archäologischen Denkmale mit der Nr. 280.

Gutshaus von Hof Steinrade

Das Lübsche Gut Groß Steinrade, welches etwa 200 m nördlich des Plangebiets steht, entstand ebenfalls etwa um 1300. Das noch bestehende Gutshaus vom Hof Steinrade zählt zu den Kulturdenkmalen der Hansestadt Lübeck.

UNESCO Welterbe „Lübecker Altstadt“

Das Plangebiet liegt ca. 5 km westlich des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Gemäß DSchG SH 2015 stehen Welterbestätten als Schutzzonen unter Denkmalschutz, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Bei Bauvorhaben und Planungen außerhalb der Altstadt und deren Pufferzone sind insbesondere die schützenswerten Ansichten und Sichtachsen zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt am Rand von zwei Sichtachsen (vgl. Kap. 3.5).

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die künftig für eine Wohngebietsentwicklung vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum eines privaten Entwicklers. Die noch zu erstellenden Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets werden nach der Erstellung gemäß Erschließungsvertrag in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen.

2.6 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt kein geltender Bebauungsplan vor. Die Flächen sind dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen.

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt den Bereich innerhalb der Abgrenzung des Achsenraums dar. Im Ordnungsraum Lübeck soll sich die siedlungsmäßige Entwicklung im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans 23.19.00 verfolgte Entwicklung wohnbaulicher Flächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt den Bereich zwischen der Medenbreite, der Dornbreite und dem Steinrader Damm als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Der Bebauungsplan 23.19.00 ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar und wird zusammen mit der 130. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren aufgestellt. Beabsichtigt ist eine Änderung der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“. Zusätzlich wird der verbleibende schmale Zwischenraum zwischen Medenbreite und Plangebiet im Zuge der FNP-Änderung mit arrondiert, um das mittelfristige Ziel einer Wohnbauentwicklung auch für diesen Bereich darzustellen (vgl. Kapitel 4, Abschnitt „Städtebauliches Konzept“).

3.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Hansestadt Lübeck

Im Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL) aus dem Jahr 2003 liegt das Plangebiet innerhalb der Umgrenzung zentraler städtischer Bereiche.

Das Stadtteilprofil St. Lorenz Nord im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010) weist auf Wohnbaulandpotenziale für den Bereich der Dornbreite hin.

Darüber hinaus wird darin festgehalten, dass die Bevölkerungszahl der Dornbreite insgesamt rückläufig ist und dabei der Anteil der Senioren wächst.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans 23.19.00 verfolgte Entwicklung einer Einfamilienhausbebauung steht somit im Einklang mit den Zielen der städtischen Entwicklungskonzepte. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser, die insbesondere von Familien mit Kindern nachgefragt werden, könnte dem demographischen Trend entgegen gewirkt werden.

3.4 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Plangebiet liegt in keinem besonders wertvollen Landschaftsbereich, befindet sich aber südlich vom „Niederungs- und Fließgewässerkomplex im westlichen Stadtgebiet“.

Im gültigen Gesamtlandschaftsplan von 2008 (GLP) ist in der Karte „Agrarlandschaft und Wald“ die Fläche des Plangebiets als „Fläche, auf denen landwirtschaftliche Nutzung / landschaftspflegerische Dienstleistung gegenwärtig ist“ dargestellt. In der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ wird die Fläche unter der Kategorie „Acker- und Gartenbaubiotope“ als „Gartenbaufläche“ konkretisiert. Entlang der Dornbreite und am nördlichen Ende der Medenbreite sind Alleen verzeichnet. Südlich des Plangebiets stellt der Landschaftsplan ebenfalls „Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dar.

Im Entwurf des thematischen Landschaftsplans „Klimawandel in Lübeck“ (2014) stellt die Karte „Frischgebiete und Erholung“ die Flächen des Plangebiets als „Suchräume für Wohnen (M15)“ – „Neue Wohn- und Gewerbegebiete klimaangepasst errichten“ dar. In der Karte „Suchräume-Gewerbe-Wohnen-Konflikte“ wird die Fläche mit „Flächen in 1. Priorität (Wohnen umzusetzen)“ konkretisiert.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans 23.19.00 verfolgte Entwicklung einer Wohnbaufläche steht somit im Einklang mit den Zielen des städtischen Landschaftsplanes.

3.5 Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“

Im September 2010 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Managementplan für die UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ beschlossen. Der Managementplan dient als verbindliches Planungsinstrument unter anderem dazu, die Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Nutzung und Entwicklung der Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ festzulegen. Das Plangebiet liegt gemäß Managementplan außerhalb der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Auch außerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtansichten, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu überprüfen. Das betrifft insbesondere die Höhenentwicklung und das bauliche Maß von Vorhaben in Bezug auf die Stadtansichten aus den Umlandregionen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Streckensichten 21 (K 77 westlich Zarpn) und 24 (Pöhlserwold).

4. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes 23.19.00 – Dornbreite / Medenbreite – und der zugehörigen 130. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht zur Realisierung von Einzelhäusern. Mit der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbauflächen wird ein Beitrag zum bestehenden Bedarf an Einzelhausgrundstücken innerhalb der Hansestadt Lübeck geleistet. Das Plangebiet bietet sich für eine Wohnnutzung als Ergänzung des Siedlungsgebiets Dornbreite an und kann für den bestehenden Siedlungsbereich einen Beitrag zu einer ausgeglichenen demographischen Entwicklung leisten. Es ist durch bestehende Busverbindungen gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen und verfügt durch die Nähe zur

Bundesautobahn A1 für den motorisierten Individualverkehr über eine sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung.

Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen (s. Plananhang zur Begründung, S. 9)

Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung von 49 Einfamilienhäusern in offener Bauweise vor. In zentraler Lage ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Weiterhin ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant.

Die Erschließung des Plangebiets für den PKW-Verkehr erfolgt über die Dornbreite. Innerhalb des Plangebiets sind eine Ringerschließung und eine Stichstraße mit Wendeanlage als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche geplant. Durchgangsverkehr wird nicht durch das geplante Baugebiet geführt. Zu Naherholungszwecken ist die Realisierung eines Fußwegenetzes vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets soll ein rund 2,5 m breiter Fußweg an der südwestlichen Grenze und der nordwestlichen Grenze entlang geführt werden, der über das Flurstück 6/78 an die Dornbreite und den Steinrader Damm sowie perspektivisch über die Flurstücke 6/57 und 6/41 an die Medenbreite angebunden werden kann.

Die vorgesehene Fläche der Flächennutzungsplanänderung umfasst einen möglichen zweiten Bauabschnitt für den Bau von weiteren 19 Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Dieser zweite Bauabschnitt kann erst nach vollständiger Aufgabe der gärtnerischen Nutzung auf dem Flurstück 6/57 realisiert werden. Eine Umsetzung des zweiten Bauabschnitts wäre aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, da die Fläche als Bindeglied zwischen dem geplanten Bauabschnitt I und dem vorhandenen Ortsteil an der Dornbreite dient. Das städtebauliche Konzept des ersten Bauabschnitts sichert daher bereits Möglichkeiten für fußläufige Anbindungen an den potenziellen zweiten Bauabschnitt.

Der zweite Bauabschnitt gemäß Konzept umfasst auch das städtische Flurstück 6/41, bei dem es sich um eine zugeordnete Ausgleichsfläche handelt. Der Ausgleich ist bislang im Wesentlichen noch nicht umgesetzt worden, sodass eine Verortung der Maßnahme an anderer Stelle im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung geprüft wird.

5. Finanzielle Auswirkungen

Planungskosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten. Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans übernimmt der durch die Planung begünstigte Vorhabenträger.

Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Durch die Umnutzung der Flächen für die Landwirtschaft zu Wohnbauflächen kommt es zu einer entsprechenden Bodenwertsteigerung der Flächen.

Kosten für die Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung einschließlich der nötigen inneren Erschließung erfolgt ebenfalls durch den begünstigten Eigentümer. Es wird ein entsprechender Erschließungsvertrag geschlossen, der die noch folgende Übergabe der Erschließung an die Hansestadt Lübeck regelt.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

6.2 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und zur Hydrogeologie für die Wohnbaulandentwicklung Große Medenbreite der Hansestadt Lübeck, Baukontor Dümcke GmbH Ing. Büro für das Bauwesen, Lübeck 07-08/2016,
- Bemessung eines Regenrückhaltebeckens, TSM Ing. Büro für Tiefbau und Vermessung GbR
- Herstellung der Erschließungsanlagen im Neubaugebiet Medenbreite, TSM Ing. Büro für Tiefbau und Vermessung GbR

Es sind darüber hinaus folgende Gutachten noch zu erarbeiten:

- Grünordnerischer Fachbeitrag / Umweltbericht
- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung
- Historisch-deskriptive Altlastenuntersuchung
- Archäologische Prospektion
- Schallschutzgutachten

Lübeck, den 10.04.2017

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung, 5.610.2 / Zim

in Zusammenarbeit mit dem Büro claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg

Plananhang zur Begründung



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab; Darstellung: clausen-seggelke stadtplaner)