



► Nr. VO/2018/06027
öffentlich

Lübeck, 17.04.2018

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 32.61.00 - Neue Teutendorfer Siedlung/Am Dreilingsberg - und zugehörige 134. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Neue Teutendorfer Siedlung Aufstellungsbeschlüsse

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
25.04.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.05.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den zwischen den Straßen An der Bäk, Am Dreilingsberg und der Bundesstraße 75 im Stadtteil Travemünde gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung/Am Dreilingsberg – aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Teilbereich „Neue Teutendorfer Siedlung“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB geändert (134. Änderung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Baugebietes für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten sowie eine Gewerbefläche geschaffen werden.

2. Die Aufstellungsbeschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Zur Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein kooperatives Gutachterverfahren mit vier Planungsbüros unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 aufgeführten Anforderungen durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer Erörterungsveranstaltung und eines zweiwöchigen Aushanges durchgeführt werden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
2.500 Soziale Sicherung

3.370 Feuerwehr
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.041 Fachbereichsdienste
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr
5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

Es wurden überwiegend keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht. Der Bereich 3.390 lehnt eine nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes aufgrund des dort gesetzlich geschützten Dauergrünlands ab.

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"/>

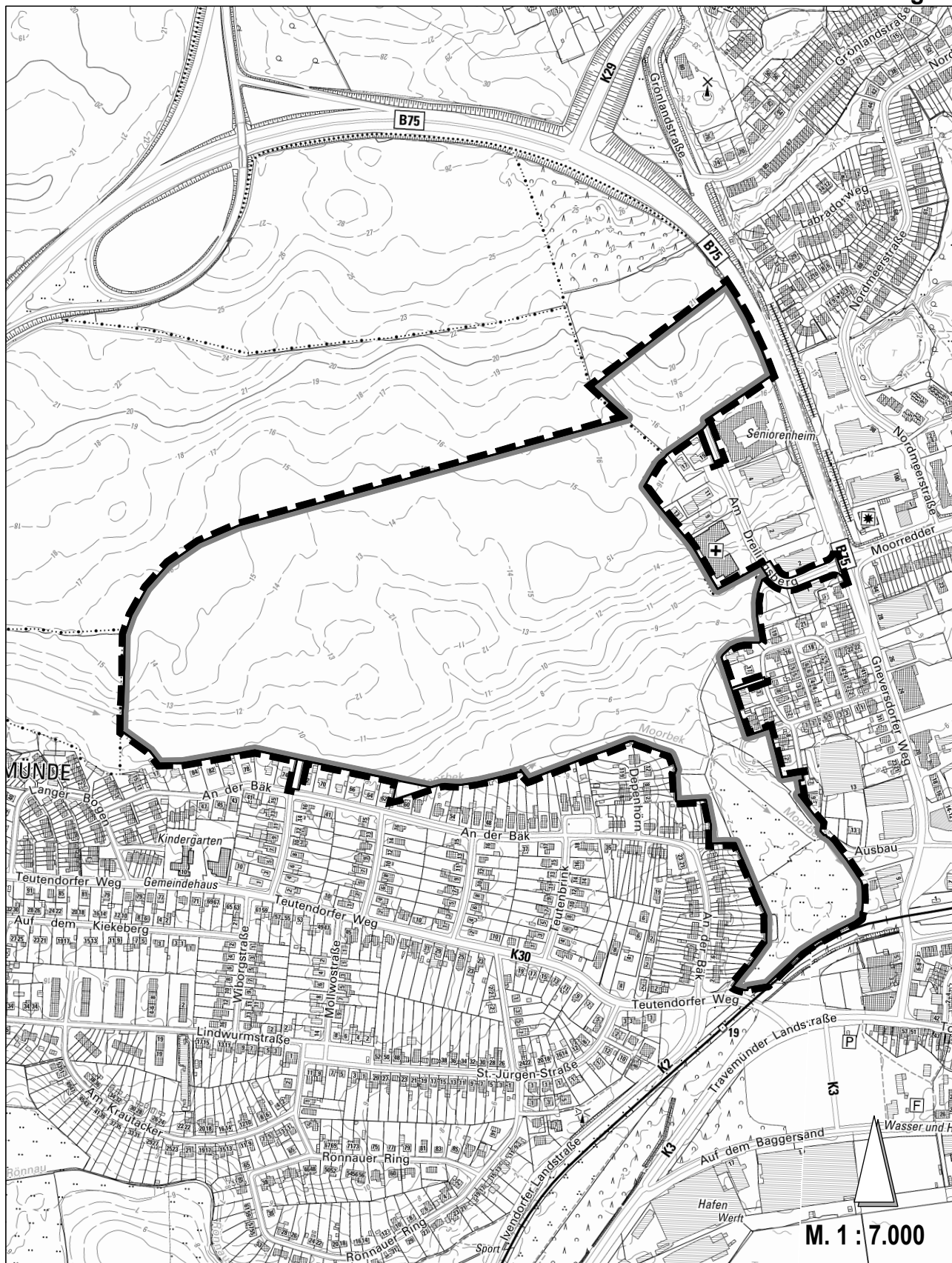
Nein
Ja (Anlage 1)
(zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 5 der Begründung)

Begründung:
siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zu den Aufstellungsbeschlüssen
- 2 Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen
- 3 Fachliche Vorgaben für das Gutachterverfahren

Senatorin Joanna Glogau



ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSEN FÜR DEN
 BEBAUUNGSPLAN 32.61.00 – NEUE TEUTENDORFER SIEDLUNG / AM DREILINGSBERG
 UND DIE ZUGEHÖRIGE 134. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Geltungsbereich Bebauungsplan

 Geltungsbereich FNP-Änderung

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg – und für die zugehörige 134. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg – und der räumliche Geltungsbereich der 134. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen im Stadtteil Travemünde in den Gemarkungen Teutendorf und Travemünde und umfassen Flächen nördlich der Straße An der Bäk, südlich der Bundesstraße 75 und westlich der Straße Am Dreilingsberg.

Begrenzt wird das ca. 31,8 ha große Plangebiet

- im Westen und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen südlich und östlich der Bundesstraße 75
- im Osten durch die Bundesstraße 75, das Gewerbegebiet Am Dreilingsberg, das südlich daran anschließende Wohngebiet sowie den Betriebshof der Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft und einzelne Gewerbegrundstücke westlich des Gneversdorfer Wegs
- im Süden durch die Bahntrasse Lübeck-Travemünde sowie das Wohngebiet der sogenannten Teutendorfer Siedlung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen die Flurstücke bzw. Flurstücksteile 15/24, 15/163, 93/1 der Flur 1 und 315/88, 316/1, 317, 330/129, 346/2, 346/3, 509 der Flur 2 in der Gemarkung Travemünde sowie 6/27, 6/38, 6/39, 6/40, 6/41, 531, 532 der Flur 2 und 27/14, 27/15, 27/16, 39/6, 44/24, 46/39, 49/6, 87/1, 88, 158/33, 159 der Flur 3 in der Gemarkung Teutendorf.

Der Geltungsbereich der 134. Änderung des Flächennutzungsplans bleibt geringfügig hinter der Abgrenzung des Bebauungsplans zurück. Er umfasst nicht die Straße Am Dreilingsberg (Flurstücke 6/41, 6/27 und 531), die Zufahrt von der Straße An der Bäk zur landwirtschaftlichen Fläche (Teilfläche des Flurstücks 46/39), die Zufahrt von der Ringstraße zum rückwärtigen Grundstück (Teilfläche des Flurstückes 330/129) und die Zufahrt zur nördlich des Gewerbegebietes Am Dreilingsberg gelegenen Grünfläche (Flurstück 27/16) sowie einen Teilbereich des Flurstückes 39/6 am südlichen Rand der landwirtschaftlichen Fläche.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante Entwicklung eines neuen Wohngebiets am nordwestlichen Siedlungsrand von Travemünde. Mit der Erschließung neuer Wohnbauflächen kann ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage in Lübeck und Travemünde geleistet werden. In der neuen Teutendorfer Siedlung sollen unterschiedliche Wohnformen berücksichtigt werden. Neben Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihen- und Stadthaustypen sollen auch Geschosswohnungsbauten entstehen (ca. 500 bis 550 Wohneinheiten insgesamt).

Darüber hinaus sollen mit den Bauleitplanverfahren in geringem Umfang auch Gewerbeflächen zur Umsiedlung ortsansässiger Unternehmen entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans sind erforderlich, da das Plangebiet planungsrechtlich im Außenbereich liegt und der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft darstellt, sodass die angestrebte städtebauliche Entwicklung nur auf der Grundlage einer entsprechenden Bauleitplanung erfolgen kann.

1.3 Planungsrechtliche Verfahren

Aufstellung eines neuen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg – soll als Angebots-Bebauungsplan in einem normalen Aufstellungsverfahren, d.h. mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und mit einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

FNP-Änderung im Parallelverfahren

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck soll gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg – geändert werden. Das Planverfahren wird als 134. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Teilentlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt derzeit zu großen Teilen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Travemünder Winkel“. Die für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen Flächen müssen aus dem LSG entlassen werden. Für die Neuabgrenzung des LSG ist ein Verfahren zur Änderung der Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“ vom 21.06.1996 erforderlich. Das Verfahren zur LSG-Änderung wird parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Zielabweichungsverfahren

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan in einem regionalen Grünzug und außerhalb des Siedlungsachsenraums. Es ist daher ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 13 LaPlaG erforderlich.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

2.1.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Flächen des Plangebiets sind überwiegend unbebaut und werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Das nördlich des Gewerbegebiets Am Dreilingsberg gelegene arten- und strukturreiche Dauergrünland (geschütztes Biotop) wird während der Travemünder Woche als Ersatzparkplatz genutzt. Die sogenannte Mönchswiese ist eine Grünfläche, die zum Teil landwirtschaftlich, zum Teil gärtnerisch genutzt wird und auf der sich darüber hinaus ein Spielplatz und eine Sportanlage befinden.

Im südlichen Teil des Plangebiets verläuft diagonal von Nordwesten nach Südosten eine oberirdische Hochspannungsleitung (30kV).

2.1.2 Nutzungen in der Umgebung

Trotz der Lage am Siedlungsrand ist das Gebiet sehr gut infrastrukturell angebunden. Angebote der Nahversorgung, Ärzte, Schulen und Kindergärten finden sich in unmittelbarer, teils fußläufig erreichbarer Umgebung.

Südlich an das Plangebiet schließt die Teutendorfer Siedlung an, die von 1935 bis 1942 entwickelt wurde. Die Siedlung ist abgesehen von wenigen mehrgeschossigen Wohnhäusern von kleinen Siedlungshäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit steilen Satteldächern geprägt. Die Siedlungshäuser wurden ihrer Entstehungszeit entsprechend mit geringen Grundflächen auf großen Grundstücken (650 - 800 m²) errichtet. Im Laufe der Zeit wurden die Häuser durch zahlreiche An- und Umbauten an die Bedürfnisse nach größerer Wohnfläche angepasst. Das äußere Erscheinungsbild der Siedlung hat sich dadurch sehr heterogen entwickelt. Südwestlich schließt eine Siedlungserweiterung aus den 1960er Jahren in Form von Reihenhäusern (Siedlung Am Bach) an.

Östlich des Plangebiets grenzt unmittelbar das Gewerbegebiet Am Dreilingsberg an. Das Gebiet wurde 2003 erschlossen. Es sind bislang neben der Praxisklinik Travemünde u.a. eine Tierklinik, eine Kfz-Werkstatt, ein Malereibetrieb, eine Werbeagentur, mehrere Einzelhandelsbetriebe sowie ein Verbrauchermarkt realisiert worden. An der Nordmeerstraße und am Gneversdorfer Weg befinden sich weitere Verbrauchermärkte.

Westlich und nördlich des Plangebiets schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen, durchschnitten von der Bundesstraße 75, an.

Das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde (Vorderreihe) mit seinen Geschäften befindet sich in rund 900 m Entfernung. Die Strandpromenade liegt ca. 2,5 km entfernt.

Die Stadtschule Travemünde ist rund 900 m entfernt gelegen, die nächste Kindertagesstätte am Teutendorfer Weg in rund 500 m Entfernung.

2.1.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll für den Individualverkehr über die Straße Am Dreilingsberg erschlossen werden. Die Straße Am Dreilingsberg bindet im Osten an einer signalisierten Kreuzung an den Gneversdorfer Weg (Bundesstraße 75) und damit an das überörtliche Straßennetz an.

Eine Anbindung des Plangebietes an die Straße Am Dreilingsberg kann in dem Bereich zwischen der Tagesklinik und dem Regenrückhaltebecken (Flurstücke 6/40, 6/39) hergestellt werden.

Eine erste fachgutachterliche Prüfung hat ergeben, dass eine befriedigende Leistungsfähigkeit des Knotens Am Dreilingsberg / Gneversdorfer Weg / Moorredder dargestellt werden kann, wenn im Kreuzungsbereich Ummarkierungsmaßnahmen vorgenommen und die Abbiegespuren Am Dreilingsberg aufgeweitet werden.

Darüber hinaus wird zur Erschließung des Plangebietes voraussichtlich eine Inanspruchnahme von Teilflächen der Flurstücke 6/38 (Regenrückhaltebecken) sowie 532 (gewerbliche Nutzung) zugunsten erforderlicher Schleppkurven und notwendiger Abbiegestreifen von der Straße Am Dreilingsberg in die neue Planstraße erforderlich.

Eine innergebietliche Erschließung ist im Zusammenhang mit der künftigen Wohnbaunutzung zu entwickeln (s. auch Pkt. 4.1.2).

Die Lübecker Innenstadt ist über die B 75 innerhalb von 25 min zu erreichen. In ca. 10 km Entfernung liegt der Autobahnanschluss Lübeck-Siems der Bundesautobahn A226.

Das Zentrum Travemündes (Vorderreihe) ist in rund 15 Minuten fußläufig erreichbar.

2.1.4 ÖPNV-Anbindung

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg. Die Haltestelle wird von den Buslinien 33 (Ri. Bad Schwartau, halbstündlich), 35 (Ri. Priwall/Wellenschlag, zweistündlich) und 38 (Ri. Warnsdorf, stündlich) bedient. In einem ca. halbstündlichen Takt kann der Lübecker Hauptbahnhof je nach gewählter Verbindung innerhalb von rund 30 bis 60 Minuten erreicht werden.

Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 250 m Entfernung die Haltestelle Mollwostraße der Linie 35.

Die Haltestelle Teutendorfer Weg in rund 450 m Entfernung wird von den Linien 30, 31, 33, 35, 38, 40 bedient. Ungefähr aller 15 Minuten fahren Busse in Richtung Lübeck Hauptbahnhof/ZOB; die Fahrzeit beträgt rund 30 bis 40 Minuten. Die Linien 33 und 35 fahren zudem den Strandbahnhof und den Hafenbahnhof in Travemünde an. Mit der Regionalbahn gelangt man von dort innerhalb von rund 25 Minuten zum Hauptbahnhof der Hansestadt Lübeck.

Große Teile des Plangebietes liegen außerhalb des 400 m-Einzugsbereichs der vorhandenen Bushaltestellen. Im Rahmen der Wohngebietsentwicklung ist daher auch die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes zu klären.

2.2 Natur und Umwelt

2.2.1 Topographie

Das Gelände des Plangebiets weist eine ausgeprägte Topographie auf. Die höchsten Punkte mit Höhen zwischen ca. 14,50 m und ca. 15,50 m über Normallnull befinden sich im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets.

Die Niederung der Moorbek weist eine Höhenlage zwischen ca. 10,50 m im Südwesten und ca. 2,50 m im Südosten des Plangebiets auf.

Die zu bebauenden Flächen fallen im westlichen Teil des Plangebiets von Norden (ca. 15,50 m) nach Süden um ca. 4 m auf ca. 11,50 m ab. In der Mitte des Plangebiets ergibt sich eine Senke (ca. 10,50 m), die sich in Richtung Norden in das Gelände einschneidet. Der östliche zu bebauende Teil des Plangebiets fällt von Norden (ca. 15,50 m) in Richtung Süden um 9 Meter auf 6,50 m ab.

2.2.2 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild wird überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Plangebiet umfasst einen Ackerschlag ohne Gliederung durch Knicks oder Baumreihen. Die Übergänge zum Ortsrand der Teutendorfer Siedlung und des Gewerbegebietes Am Dreilingsberg werden durchgängig durch Knicks oder Baum- und Strauchgruppen auf den Privatgrundstücken bestimmt.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft das Gewässer Moorbek, das überwiegend als Bach mit Regelprofil ausgebaut und abschnittsweise im westlichen Teil der Straße An der Bäk verrohrt ist.

Die Moorbek geht am südöstlichen Plangebietsrand in einen kürzlich renaturierten Gewässerabschnitt im Bereich Mönchswiese über. Die Mönchswiese bildet mit den angrenzenden Grün- und Spielflächen einen wertvollen Raum für die Naherholung und ist durch ein Wegesystem mit der angrenzenden Wohnbebauung gut vernetzt. Hier verläuft auch ein ausgeschilderter Radweg zwischen Gneversdorf und Pöppendorf.

Das neue Wohngebiet soll mit den bestehenden Wegenetzen verbunden werden, so z.B. in das Gewerbegebiet Am Dreilingsberg sowie nach Nordwesten Richtung Teutendorf (Brücke über die B 75) bzw. zum Teutendorfer Weg (s. auch Pkt. 4.2).

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“ (s. auch Pkt. 2.2.4 und 3.3).

2.2.3 Vegetationsbestand

Im Herbst 2017 erfolgte eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung, deren Ergebnisse in einem Bestandsplan dargestellt sind. Das Plangebiet wird überwiegend durch den Biotoptyp Intensivacker geprägt. An den westlichen und östlichen Rändern erstrecken sich geschützte Knicks, die voraussichtlich bis auf einen Durchbruch für die zentrale Erschließung des Wohngebietes erhalten bleiben können.

Der südliche Plangebietsrand wird durch die überwiegend gut eingewachsenen rückwärtigen Hausgärten der Straße An der Bäk geprägt. Die zum Teil dichten Baum- und Strauchgruppen, die den überwiegend naturfern ausgebauten Bach Moorbek begleiten, bleiben in Gänze erhalten. Am südöstlichen Plangebietsrand fließt die Moorbek in den Bereich Mönchswiese, einen Niederungsbereich, der mit binsen- und seggenreichen Feuchtwiesen, Röhrichten und feuchten Hochstaudenfluren einen hohen Biotopwert ausgebildet hat (z.T. geschützte Biotope).

Nördlich des Plangebietes erstrecken sich großflächige Ackerflächen.

2.2.4 Natur- und Artenschutz

Mit Ausnahme der Flächen Am Dreilingsberg liegt das Plangebiet im ca. 1.350 ha großen Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“ (LSG-Verordnung vom 21.06.1996). Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt.

Zudem befindet sich das Plangebiet im potentiellen Einzugsbereich verschiedener Natura2000-Schutzgebiete: so liegt in der Traveförde das gleichnamige EU-Vogelschutzgebiet DE-2031-401 sowie das FFH-Gebiet Nr. DE-2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“. Weiter im Norden liegen das FFH-Gebiet DE-1931-301 „Ostseeküste am Brodtener Ufer“ sowie das gleichnamige darin enthaltene Vogelschutzgebiet (Entfernung zum Plangebiet ca. 2 km). Als weiterer Schutzgebietskomplex sind darüber hinaus das FFH- und Vogelschutzgebiet DE-2030 303 Aalbek-Niederung in knapp 3 km Entfernung westlich des Plangebietes zu nennen.

Das Plangebiet stellt im aktuellen Zustand eine potentielle Nahrungsfläche für verschiedene Rastvogelarten (Gänse, Schwäne etc.) dar, die Schutzzweck der beiden genannten EU-Vogelschutzgebiete sein können. Insofern können Beeinträchtigungen der Belange des Natura2000-Netzwerks durch das geplante Wohngebiet nicht von vornherein sicher ausgeschlossen werden. Infolgedessen wurde 2016 im Vorfeld der Bauleitplanung eine Kartierung von Rastvögeln und eine Verträglichkeitsprüfung gemäß Art. 6 Abs. 3 der FFH-RL in Verbindung mit § 34 BNatSchG durchgeführt (Büro Greuner-Pönicke 06/2016).

Im Ergebnis zeigte die Verträglichkeitsprüfung, dass die Planfläche und deren direkte Umgebung im Winterhalbjahr 2015/2016 keine essentielle Bedeutung für die Schutzgebiete besaß. Von den in den Schutz- und Erhaltungszielen genannten Arten konnte hier im Zuge der Rastvogelkartierung lediglich je einmal eine Gruppe von drei Singschwänen bzw. 56 Saatgänsen festgestellt werden. Diese geringen Mengen können zeitweise durch Vergrämnungsmaßnahmen bedingt sein. Ende 2016 wurden einmalig Nonnen-, Bless- und Graugänse zu 1.100 Stück festgestellt. Die vorhandenen Altdaten zeigen eine stärkere Nutzung der Fläche,

was in klimatisch benachteiligten Wintern mit hohen landesweiten Rastbeständen durchaus plausibel ist.

Nach gutachterlicher Einschätzung wird die Bebauung der Planfläche zu einer Aufgabe zumindest von Teilen der Nahrungsfläche führen. Da jedoch nicht regelmäßig hohe Zahlen an Tieren erreicht wurden, wird sich dies nicht auf die Erhaltungszustände der relevanten Arten in dem betrachteten VSG „Traveförde“ auswirken.

Darüber hinaus ist nach derzeitiger Rechtslage und Rechtsprechung eine relevante Beeinträchtigung von Natura2000-Belangen durch den Wegfall externer, nicht in den Schutzgebietsgrenzen enthaltener (Nahrungs)Flächen nicht möglich.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird der besondere Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG geprüft. Im Rahmen der FFH-Vorprüfung wurden dazu bereits einige Hinweise gegeben: neben obligatorischen Bauzeitenregelungen (Schutz von Brutzeiten etc.) werden ggf. Vergrämungsmaßnahmen während der sich erwartungsgemäß länger hinziehenden Bauphase notwendig. Hiermit soll die Ansiedlung von im Offenland brütenden Vogelarten (z.B. Feldlerche) unterbunden werden.

Weiterhin wird ein ortsnaher, vorgezogener, artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF-Maßnahme) für o. g. Offenlandarten und Rastvogelbestände erbracht werden müssen, da auf der Planfläche v.a. Rastvögel artenschutzrechtlich bedeutsame Bestände erreichen, die zwar nicht FFH-relevant sind, jedoch einen Rastplatz verlieren und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Artenschutzrechtliche Konflikte mit weiteren Artengruppen sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

2.2.5 Boden, Wasser, Altlasten

Die geotechnische Untersuchung (Büro Lehnert Wittorf 10/2017) zeigt, dass unter dem Mutterboden bindige Geschiebeböden sowie zwischengelagerte Sande und Beckenablagerungen anstehen. Im südwestlichen Teil des Plangebiets sind oberflächennah Torfe und Torfmudden nachgewiesen.

Das Grundwasser steht wie die Wechsellagerung der verschiedenen Böden in unterschiedlichen Formen an. Es treten sowohl Stau- und Schichtenwasser als auch gespannte Grundwasserformen auf (angetroffene Grundwasserstände zwischen 0,8 m und 4,7 m unter Flur). 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.

Am Südrand des Plangebiets verläuft die Moorbek. Sie ist in dem Abschnitt zwischen dem südwestlichen Plangebietsrand (Flurstück 46/34, Nähe Am Bach) unter der Straße An der Bäk unterirdisch verrohrt geführt. Im weiteren Verlauf verläuft die Moorbek oberirdisch, um außerhalb des Plangebiets die Mönchswiese zu queren und im Bereich des Fischereihafens in die Trave zu münden.

Gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienstes haben sich aus einer Luftbilddauswertung keine Hinweise auf Kampfmittel ergeben.

In der Mönchswiese liegt eine bereits in 2004 untersuchte Altablagerung vor, für die bei der damaligen Nutzungssituation kein Gefahrenabwehrbedarf ermittelt wurde. Bei einer wesentlichen Nutzungsänderung in sensible Nutzungen (bspw. Wohnen, Garten, Spielen) ergibt sich ggf. ein erneuter Untersuchungsbedarf.

2.2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 vorhanden.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung liegen im Plangebiet jedoch um ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte möglich sind. Es sind bauvorbereitende und baubegleitende Prospektionen durchzuführen.

2.2.7 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist potenziell durch Lärmimmissionen der Bundesstraße 75 betroffen.

Mit den durch die neuen Nutzungen erzeugten Mehrverkehren können Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung des Plangebiets einhergehen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die für eine Wohngebietsentwicklung vorgesehenen, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers.

Das Flurstück 330/129 (rückwärtig Ringstraße) befindet sich in Privatbesitz.

Die Verkehrsflächen der Straße Am Dreilingsberg sowie das Regenrückhaltebecken Am Dreilingsberg befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

Die Mönchswiese befindet sich zum Teil in städtischer, zum Teil in privater Hand.

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

2.4 Derzeitiges Planungsrecht

Für die unbebauten Flächen des Plangebiets liegt kein geltender Bebauungsplan vor. Die Flächen liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Für den Bereich Am Dreilingsberg gilt der Bebauungsplan 32.56.00 - Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg, der für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Straßenflächen sowie Grünflächen festsetzt.

Für ein am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes gelegenes Grundstück wurde 2010/2011 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 32.56.02 für ein Pflegeheim aufgestellt.

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 32.61.00 und der zugehörigen 134. FNP-Änderung außerhalb der Abgrenzung des Achsenraums der Siedlungsachsen in einem regionalen Grünzug dar.

Ziel der Raumordnung für den Ordnungsraum Lübeck ist es, dass sich die siedlungsbezogene und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen soll. Die Bauleitplanung steht somit bisher nicht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, sodass für die beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung in diesem Bereich ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird.

Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens

Bezüglich der erforderlichen Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens hat es erste Gespräche mit der Landesplanungsbehörde gegeben. Das Zielabweichungsverfahren soll nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Bauleitplanverfahren und nach Einleitung des Teilentlassungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet eingeleitet werden.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt nahezu das gesamte Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsschutzgebietes dar. Die in das Plangebiet einbezogenen Flächen des Gewerbegebietes Am Dreilingsberg werden als Gewerbliche Bauflächen, emissionsarm dargestellt und bedürfen keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan 32.61.00 ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar, daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Beabsichtigt ist eine Änderung der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“, „Gewerbeflächen“ und „Grünflächen“.

3.3 Verordnungen zum Landschaftsschutz

Die Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Travemünder Winkel“ vom 21. Juni 1996 erklärt die Waldgebiete Dänischburg-Koppeln und Waldhusener Forst sowie die östlich daran angrenzenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zur westlichen Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Brodter Winkel“ als Landschaftsschutzgebiet.

Für eine zukünftige Entwicklung als Siedlungsgebiet muss dieser Teilbereich zunächst aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden, sodass ein LSG-Entlassungsverfahren erforderlich wird. Das Entlassungsverfahren soll nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK trifft für den Stadtteil Travemünde folgende Aussagen, die bei der Planung Berücksichtigung finden sollen:

- Stabilisieren des Wohnortes (Angebote Familien, SeniorInnen)
- Ausbau Wander-, Radwegenetz auch für Tourismus,
- Ausbau Fußwegenetz (SpaziergängerInnen und Naherholungssuchende)
- Sanierung der Spiel- und Bolzplätze, Angebote für Jugendliche

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2017

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2017 (Stand: November 2017), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus Oktober 2015 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten Jahren bis 2025 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen 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 bis 2020 auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Dementsprechend geht das Wohnungsmarktkonzept von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau (ca. 2.600 WE bis 2025) und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 1.300 WE bis 2025) aus.

Das im Plangebiet für die neue Teutendorfer Siedlung vorgesehene breite Spektrum an Wohnformen (bis zu 550 Wohneinheiten, davon rund die Hälfte im Geschosswohnungsbau) trägt wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2025 bei. Dementsprechend wird der Standort im aktuellen Wohnungsmarktbericht als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche berücksichtigt.

Bei den im Wohnungsmarktbericht aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich sowohl um Maßnahmenflächen der Innenentwicklung wie auch Flächen an den äußeren Siedlungsrandern. Da in Travemünde die Flächenpotenziale im Innenbereich nicht ausreichen, den Wohnflächenbedarf zu decken, wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich notwendig. Das Plangebiet ist trotz Lage im Landschaftsschutzgebiet gut für eine Siedlungsflächen-erweiterung geeignet, da es über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügt und den bisherigen Siedlungsbereich sinnvoll arrondieren kann. Daher wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für dringend erforderlich erachtet.

3.6 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

In dem 2015 von der Hansestadt Lübeck erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“, welches 2016 überarbeitet wurde, wurden Suchräume für die Wohnbauflächenentwicklung identifiziert und bewertet.

Im Anhang III des Stadtentwicklungskonzepts „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ ist das Plangebiet unter der Bezeichnung W 20 „Neue Teutendorfer Siedlung“ als prioritär umzusetzende Wohnbaufläche aufgeführt.

Neben dem Suchraum „Neue Teutendorfer Siedlung“ stellt das Stadtentwicklungskonzept Lübeck 2030 für Travemünde noch der Bereich Howingsbrook als Suchraum für die Entwicklung von Wohnbauflächen mit gleicher Priorität (Kategorie I) dar. Gemäß Beschluss des Bauausschusses in der Sitzung am 19.03.2018 sollen auch für den Bereich Howingsbrook zeitnah die erforderlichen Bauleitplanverfahren durchgeführt und ein Zielabweichungsverfahren beantragt werden. Hierzu sind noch Abstimmungen mit dem Land erforderlich.

Aufgrund der geringeren Eingriffe in Natur und Landschaft wird der Entwicklung der neuen Teutendorfer Siedlung von dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung sowie Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Vorrang eingeräumt.

3.7 Masterplan Travemünde (Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde)

Für den Stadtteil Travemünde wurde im „Wohnbaulandkonzept Travemünde“ (InWIS, Oktober 2010) insbesondere eine erhöhte Wohnbauflächennachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken ermittelt. Es wurden Perspektivräume für eine Wohnbaulandentwicklung genannt, die anschließend im Stadtteilentwicklungskonzept Travemünde (Stand Mai 2011) bewertet wurden. Der Perspektivraum „Neue Teutendorfer Siedlung“ wird als potenzielles Eigenheimgebiet bewertet, das sich insbesondere an Familien wenden soll.

3.8 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

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

Das Konzept bestimmt zwei Nahversorgungszentren (Nordmeerstraße und Gneversdorfer Weg) sowie das Stadtteilzentrum an der Vorderreihe. Die Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Am Dreilingsberg liegen außerhalb dieser Zentralen Versorgungsbereiche.

3.9 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Die für das Plangebiet relevanten Karten des gültigen Gesamtlandschaftsplans enthalten für das Plangebiet bzw. für das Umfeld folgende Darstellungen:

Karte 18.1c 6 Entwicklungskonzept Brodten (2008):

- „Fläche mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ im Bereich Mönchswiese und rund um das Gewerbegebiet Dreilingsberg (Knickneuanlagen); beide Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Plangebietes.
- „Eignungsflächen für den Biotopverbund“ liegen nördlich des derzeitigen Ortsrandes „An der Bäk“. Zudem ist hier (mit der Bezeichnung FF) eine Entwicklungsmaßnahme „Renaturierung von Fließgewässern / Niederungsgebieten“ an der Moorbek dargestellt.
- Die das Plangebiet begrenzenden Knicks sind als geschützte Biotope dargestellt.

Karte 5b Oberflächengewässer (2004):

Die Moorbek ist dargestellt als verrohrter Gewässerabschnitt bzw. als in die Kanalisation einbezogener, offener Gewässerabschnitt.

3.10 Thematischer Landschaftsplan Anpassung an den Klimawandel

Die für das Plangebiet relevanten Karten des Thematischen Landschaftsplans Anpassung an den Klimawandel in Lübeck (2013) enthalten für den Geltungsbereich des B-Plans bzw. für das Umfeld folgende Darstellungen:

Die Karte 3 „Suchräume für neue Siedlungsgebiete einschließl. Konfliktflächen“ stellt das Plangebiet als „Suchraum für Wohnen“ dar, und zwar den östlichen Teil mit 1. Priorität (Wohnen umsetzen) und den westlichen Teil mit 2. Priorität (für Wohnen vorbehalten). Dazu wird im Anhang III zum Textteil ausgeführt: „Anmerkungen zur Anpassung an den Klimawandel: aus Sicht des Klimawandels ist die Fläche für Waldentwicklung geeignet. Die Fläche liegt komplett im LSG, daher sind durch Verordnung geschützte Freiflächen betroffen. Eine Entlassung der Fläche aus dem LSG sollte nur dann erfolgen, wenn die Schutzgebiltsbilanz in der Stadt sich dadurch insgesamt nicht verschlechtert und Waldflächen woanders angelegt werden“.

Die Karte 5.7 „Travemünde, Priwall und Umgebung / Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen“ sowie die Karte 7 „Frischlufgebiete und Erholung“ stellen für das Plangebiet einen „Suchraum für Wohnen (M15)“ dar. Dazu wird im Anhang IV zum Textteil ausgeführt: „M15: Neue Wohn- und Gewerbegebiete klimaangepasst errichten, d.h. neue Wohn- und Gewerbegebiete flächensparend und energieeffizient anlegen. Planung mit Dachbegrünung, naturnaher Regenrückhaltung, ausreichend naturnahen Grünflächen mit Biotopverbundfunktion, hochwassersicher, mit geringer Versiegelung, mit Dachsonnenkollektoren (sofern möglich) und unter Aussparung klimaempfindlicher Räume“.

Nördlich und westlich des Plangebietes stellt die Karte die empfohlene Maßnahme „Neue Waldflächen klimaangepasst anlegen (M4c)“ dar.

Die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete beidseits der Mönchswiese sind als hochwassergefährdete Bereiche dargestellt, die Mönchswiese als zu erhaltende und nicht zu bebauende Niederung.

Weitere Hinweise zur klimatischen Einschätzung des Plangebiets zeigt die Planungshinweiskarte der „Klimaanalyse Lübeck“ (2017). Demnach hat das Plangebiet eine hohe bioklimatische Bedeutung mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Der Luftaustausch mit der Umgebung soll erhalten bleiben, bei Eingriffen soll die Baukörperstellung beachtet und Bauhöhen möglichst gering gehalten werden. Die Hauptströmungsrichtungen der Flurwinde kommen von Westen und Nordwesten.

3.11 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck LEK

Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck stellt im Plangebiet schematisch einen Grünzug parallel zur Moorbek dar, der für die Siedlungen „Teutendorfer Weg“ und „Siebenblöcken“ als Bestandteil eines quartiersübergreifenden Grüngürtels entwickelt werden sollte (Mönchswiese, Moorbek, Kleingärten westlich der Teutendorfer Siedlung, Grünzug Rönnau mit Rönnauer Mühle sowie Sportplätzen am Rönnauer Weg). Das vorhandene Wegesystem sollte sinnvoll mit dem neuen Wohngebiet verknüpft werden (s. auch Pkt. 4.1.4).

4. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg – und der zugehörigen 134. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung von Einzel-, Doppel-, Stadt- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten. Mit der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbauflächen wird ein Beitrag zur Deckung der bestehenden Nachfrage im Stadtteil Travemünde innerhalb der Hansestadt Lübeck geleistet. Darüber hinaus sollen mit den Bauleitplanverfahren in geringem Umfang auch Gewerbeflächen zur Umsiedlung ortsansässiger Unternehmen entwickelt werden. Zudem sollen Flächen für eine Kita und ggf. einen Schulneubau ausgewiesen werden. Um der Lage am Siedlungsrand gerecht zu werden, sollen umgebende Grünräume entwickelt werden, für die Festsetzungen für Grünflächen, Entwässerung und Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden müssen.

Durch das umfassende und hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung differenzierte Angebot von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser kann die Bauleitplanung für die neue Teutendorfer Siedlung der zunehmenden Überalterung Travemündes entgegenwirken und zu einer ausgewogenen demografischen Entwicklung beitragen. Durch die Errichtung von Geschosswohnungsbauten soll darüber hinaus das Wohnungsangebot für die in Travemünde lebenden und arbeitenden Menschen quantitativ verbessert und insbesondere durch die Errichtung von geförderten Wohnungen (sozialer Wohnungsbau) auch qualitativ verbreitert werden.

4.1 Planungsgrundsätze

4.1.1 Lage der Bau- und Freiflächen

Aufgrund der Topografie (mittige Senke) werden zwei separate Baugebiete vorgesehen. Mittig und umlaufend um die Baugebiete werden Grünzüge angelegt, die Ausgleichs-, Spiel- und Erholungsfunktionen aufnehmen können.

Das Nettobauland soll rund 11,6 ha betragen. Es umfasst die Wohnbauflächen, die Kitaflächen und ggf. eine Gewerbefläche. Alternativ soll geprüft werden, ob das Gewerbegebiet Am Dreilingsberg nach Norden erweitert bzw. für eine Zufahrt zu einer benachbarten Gewerbefläche genutzt werden kann. Da diese Fläche ein gesetzlich geschütztes Biotop ist, bedarf es bei Eingriffen in der Fläche einer Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 67 BNatSchG. Derzeit kann eine Befreiung nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde allenfalls für eine erforderliche Erschließungsstraße, nicht aber für eine auch an anderer Stelle realisierbare Gewerbefläche, in Aussicht gestellt werden.

4.1.2 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets soll über eine von der Straße Am Dreilingsberg abzweigende Planstraße erfolgen.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens soll geprüft werden, ob eine Buslinie durch das Plangebiet geführt werden kann. Die Haupteerschließungsstraße im Plangebiet ist für diesen Fall so auszulegen, dass sie für einen Busbetrieb geeignet ist. Es kommt eine Verlängerung bestehender, bislang an der Haltestelle Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg endender Linien oder die Schaffung einer neuen Linie in Betracht. Es ist zu prüfen, ob eine Anbindung für Busse über die Straße Hornkamp an den Teutendorfer Weg sinnvoll ist. Zwischen dem Plangebiet und der Straße An der Bäk / Hornkamp bestünde die Möglichkeit, auf einem bislang unbebauten Grundstücksteil eine entsprechende Durchfahrt für Busse zu schaffen. Diese könnte ggf. zusätzlich als Notüberfahrt für die Feuerwehr oder für die Entsorgungsbetrie-

be genutzt werden. Alternativ ist eine Wendemöglichkeit innerhalb der Neuen Teutendorfer Siedlung zu schaffen, etwa durch eine Schleifen-/Ringstraße oder eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage.

Entlang der Haupterschließungsstraße sollen Parkstände für Besucher sowie Straßenbäume vorgesehen werden. Die Haupterschließungsstraße ist im Separationsprinzip, d.h. mit beidseitigem Gehweg zu planen.

Außerdem soll eine Option für eine Stichdurchfahrt als mögliche künftige Anbindung in Richtung Kreuzungspunkt B75/Howingsbrook bei der Planung berücksichtigt werden.

Die weitere innere Erschließung soll, soweit möglich, als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Innerhalb der Mischverkehrsfläche sind ebenfalls Besucherparkplätze und Straßenbaumpflanzungen vorzusehen.

Zu Naherholungszwecken soll ein attraktives Fußwegenetz vorgesehen werden. Dabei ist sowohl die innere Durchwegung der Baugebiete als auch auf die Verknüpfung mit dem Grünzug an der Moorbek / Mönchswiese und der weiteren Umgebung zu beachten.

4.1.3 Entwässerung

Da die Böden im Plangebiet nur sehr eingeschränkt versickerungsfähig sind, ist eine Rückhaltung, Verdunstung, geringfügige Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich.

Aufgrund der von Norden nach Süden abfallenden Topographie des Plangebiets bietet sich an, dass Niederschlagswasser in Richtung der Niederung der Moorbek zu führen und die Moorbek als Vorfluter zu nutzen. Die Moorbek wird im Bereich der Straße An der Bäk derzeit unterirdisch verrohrt geführt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob diese Verrohrung aufgehoben werden kann und der Verlauf der Moorbek im südlichen Bereich des Plangebiets naturnah gestaltet werden kann. Eine ähnliche Renaturierungsmaßnahme wurde im Bereich der anschließenden Mönchswiese durch die Entsorgungsbetriebe bereits im Jahr 2016 umgesetzt. Im Zuge der Renaturierung können auch notwendige Retentions- und Überstauungsflächen in der Niederung neu geplant und umgesetzt werden.

Ob das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen und das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen in Form einer offenen Oberflächenentwässerung oder in Sielen der Vorflut zugeführt werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

4.1.4 Freiraum

Angestrebt wird ein sowohl quantitativ als auch qualitativ durchgrüntes neues Stadtquartier, das trotz der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung die hohe Bedeutung des Gebiets für die Klimafunktionen (Frischluftschneise) aufrechterhält. Dies soll durch ein mehrgliedriges Grünsystem erreicht werden, das gleichzeitig wichtige Wegeverbindungen zwischen vorhandenen und neuen Quartieren herstellt sowie unterschiedliche Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Wichtige Elemente des Freiraumkonzeptes bilden ein umlaufender Grünzug mit einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Ortsrandes am Nordrand des Wohngebietes, ein Grünzug am Südrand parallel zur geplanten Moorbek-Renaturierung mit ggf. weitläufigen Retentionsmulden für die Ableitung des Oberflächenwassers sowie ein zentraler Grünzug in Nord-Süd-Richtung (weiteres s. auch Pkt. 4.2).

4.1.5 Städtebau und Wohnformen

Es ist Ziel der Planung, in der Neuen Teutendorfer Siedlung ein möglichst breites Spektrum an Wohnformen zu schaffen, das den unterschiedlichen Ansprüchen der Bevölkerung entspricht. Insbesondere sollen Wohnformen berücksichtigt werden, die eine Eigentumsbildung ermöglichen. Neben Einzelhäusern sollen vor allem Doppel-, Reihen- und Stadthäuser entstehen. Diese Wohnformen sind auch für größere Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch für Familien, attraktiv und bezahlbar; zudem zeichnen sie sich durch einen geringeren Flächenbedarf aus als Einzelhäuser. Damit wird zum einen der Vorschrift des Baugesetzbuches Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Zum anderen können so mehr zukünftige Bewohner im Quartier Eigentum erwerben, wodurch der Grundsatz des Baugesetzbuches berücksichtigt wird, die Eigentumsbildung weiten Kreisen der Bevölkerung unter Beachtung kostensparender Bauformen zu ermöglichen. Dem im ISEK für Travemünde benannten Ziel, den Stadtteil mit neuen Bewohnern zu stärken und die Infrastrukturen besser zu nutzen, wird damit gleichfalls nachgekommen.

Mit dem Ziel, eine Mischung verschiedener Wohnformen und eine sozial gerechte Bodennutzung zu erreichen, ist weiterhin ein Anteil der Bauflächen für Geschosswohnungsbau vorzusehen. Die Mehrfamilienhäuser umfassen neben Angeboten für Wohneigentum und für freifinanzierte Mietwohnungen auch geförderten Mietwohnungsbau auf 30 % der zulässigen Wohnfläche. Beim Geschosswohnungsbau sind die privaten Stellplätze vorzugsweise in Tiefgaragen unterzubringen, um überdimensionierte oberirdische Stellplatzanlagen zu vermeiden. Im Rahmen der Entwurfserstellung wird geprüft, ob bis zu ein Drittel der für den Geschosswohnungsbau benötigten Stellplätze auch oberirdisch errichtet werden kann, wobei hier auf eine ansprechende Gestaltung und Eingrünung besonderer Wert zu legen ist.

Im städtebaulichen Entwurf sollen darüber hinaus besondere Wohnformen, wie z.B. Baugruppen, berücksichtigt werden. Baugemeinschaften tragen sowohl nach den Erfahrungen in Lübeck als auch in anderen Städten zum sozialen Zusammenhalt und zur Nachbarschaftsbildung bei. Gleichzeitig benötigt ihre Bildung und der Bau von gemeinschaftlich zu nutzenden Gebäuden einen hohen personellen und zeitlichen Aufwand. Eine Zugangserleichterung und Beförderung von Baugruppen soll erreicht werden, indem deren Anteil an der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau aus der im geförderten Wohnungsbau zu errichtenden Wohnfläche herausgerechnet wird.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sollen unmaßstäblich hohe Gebäude vermieden werden. Eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss für Einzel- und Doppelhäuser und von zwei Vollgeschossen mit zusätzlichem Dach- oder Staffelgeschoss bei Reihen- bzw. gereihten individuellen Stadthäusern werden als angemessen beurteilt. Der Geschosswohnungsbau soll – auch im Hinblick auf ein Einfügen in die Umgebungsbebauung - eine Höhe von drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss nicht überschreiten.

Eingeschossige Bungalowtypen sind im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Plangebiet nicht vorgesehen.

Für die Grundstücksgrößen sind überwiegend folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Einzelhausgrundstücke 450 bis 600 m² (kleine Grundstücke bevorzugt am Siedlungsrand),
- Doppelhäuser 250 bis 380 m²,
- Reihenhäuser 180 bis 300 m²,
- Stadthäuser 250 bis 450 m².

In Einzelfällen (z.B. Eckgrundstücke) können die Grundstücksgrößen von diesen Vorgaben abweichen.

4.1.6 Soziale Infrastruktur

Aufgrund der hohen Anzahl an realisierbaren Wohnungen im Plangebiet werden die Errichtung einer Kita und der Ausbau bzw. der Neubau einer zweizügigen Grundschule notwendig.

Die im vorliegenden städtebaulichen Testentwurf zu realisierenden 500 Wohneinheiten verursachen einen Platzbedarf für 8 Kitagruppen und ein ca. 4000 m² großes Kitagrundstück. Die Jugendhilfeplanung empfiehlt die Aufteilung auf zwei Grundstücke. Je nach Ergebnis des Gutachterverfahrens sind die Vorgaben an die Kitagröße anzupassen.

Außerdem ergibt sich ein Grundschulplatzbedarf von bis zu 8 Schulklassen. Im Verfahren ist zu prüfen, ob die Stadtschule Travemünde noch Erweiterungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück bietet oder ein Schulneubau im Baugebiet zu realisieren ist.

4.1.7 Gewerbefläche

Soweit städtebaulich im Hinblick auf Emissionen und Verkehr sowie das Ortsbild vertretbar, soll im Bereich des Plangebiets eine Gewerbefläche für zwei in Travemünde ansässige Handwerksbetriebe berücksichtigt werden. Da diese Betriebe mit Lkw, z.T. mit Sattelzügen, beliefert werden, sind auf dem Grundstück oder in der Erschließungsstraße entsprechende Wendemöglichkeiten vorzusehen. Die benötigte Grundstücksgröße beträgt ca. 4.000 – 4.500 m². Im Verfahren wird eine mögliche Verortung der Gewerbefläche im Baugebiet oder alternativ nördlich des Gewerbegebietes Am Dreilingsberg untersucht.

4.2 Städtebaulich-freiraumplanerischer Testentwurf

Der Vorhabenträger hat im Einvernehmen mit der Hansestadt Lübeck durch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragte Stadtplanungsbüro sowie das beauftragte Landschaftsplanungsbüro in Zusammenarbeit mit verschiedenen weiteren Fachplanern einen städtebaulich-freiraumplanerischen Testentwurf (s. Plananhang) erarbeiten lassen.

Dieser Entwurf setzt die topographisch bedingte Aufteilung der neuen Siedlung in zwei Baugebiete (einen westlichen und einen östlichen Teil) um, wobei sich in diesem Entwurf die Bereiche mit Geschosswohnungsbau um den zentralen mittigen Grünzug mit der vorhandenen natürlichen Senke gruppieren. Zu den Rändern der Siedlung nimmt die städtebauliche Dichte ab; hier finden sich überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Insgesamt weist der Testentwurf Bauflächen für die Schaffung von rund 500 Wohneinheiten nach, die sich wie folgt verteilen:

- 60 Einzelhäuser,
- 64 Doppelhaushälften,
- 90 Reihenhäuser,
- 55 Stadthäuser,
- 250 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Neben dem zentralen Grünzug ist Ziel des freiraumplanerischen Konzepts einen umlaufenden, öffentlich nutzbaren Grünraum zwischen dem Neubaugebiet und der Teutendorfer Siedlung, zwischen Neubaugebiet und verbleibendem Landschaftsraum sowie dem Gewerbegebiet Am Dreilingsberg auszubilden. Im Grünzug ist ein umlaufender Erholungsweg vorgesehen.

Die Naherholungsangebote dienen insbesondere den Bewohnern im neuen Wohnquartier; sie bieten jedoch darüber hinaus allen Bewohnern und Gästen Travemündes ein ergänzendes Angebot für Bewegung zu Fuß oder auf dem Fahrrad in naturnaher Umgebung mit weiterem Anschluss in die Landschaftsräume, z.B. über die die B75 querende Brücke Richtung Teutendorf.

Größere Spielplätze für Kinder und Jugendliche sind innerhalb des zentralen Grünzugs und der äußeren Grünflächen geplant. Die einzelnen Nachbarschaften innerhalb der Siedlung sind durch z.T. autofreie Fuß- und Radwegeverbindungen vernetzt. Entlang dieses Wegenetzes sind kleinere Spiel- und Platzflächen zum wohnungsnahen Aufenthalt verortet.

Da der vorgestellte Testentwurf bislang nicht alle Vorgaben der Hansestadt Lübeck berücksichtigt, soll im Rahmen eines Gutachterverfahrens der städtebauliche Entwurf überarbeitet und qualifiziert werden.

4.3 Gutachterverfahren zur weiteren Qualifizierung der Planung

Im Rahmen eines Entwurfsworkshops sollen für die beiden Teilgebiete alternative Entwürfe entwickelt werden. Hierzu ist geplant, voraussichtlich vier Planungsbüros zu einem Gutachterverfahren einzuladen.

Im Rahmen eines Auftaktkolloquiums werden die zentralen Anforderungen an den Entwurf und das Plangebiet in einführenden Vorträgen von Sachverständigen vorgestellt. Anschließend sollen die Teams erste städtebauliche Entwürfe erarbeiten. Dabei stellt der direkte Austausch mit den Sachverständigen aus der Verwaltung und den beauftragten Fachplanern einen besonderen Bestandteil dar. Hieran schließt sich eine erste längere Bearbeitungsphase zur Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes an.

In einem zweiten Workshoptermin werden die Entwürfe einem Gremium vorgestellt, welches Hinweise und Überarbeitungsempfehlungen ausspricht. In einer zweiten längeren Bearbeitungsphase können die städtebaulichen Entwürfe angepasst und qualifiziert werden.

Der im Rahmen einer Auswahl Sitzung auszuwählende favorisierte städtebaulich-landschaftsplanerische Entwurf soll schließlich die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan bilden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Planungs- und Umsetzungskosten

Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans übernimmt der durch die Planung begünstigte Vorhabenträger. Die Umsetzung der Planung einschließlich der nötigen Erschließung sowie der Grün- und Ausgleichsflächen erfolgt ebenfalls durch den Vorhabenträger. Darüber hinaus soll der Vorhabenträger der Stadt Grundstücke für die Errichtung von einer Kindertagesstätte (evt. aufgeteilt auf zwei Grundstücke) sowie ggf. für einen Schulneubau übertragen. Hierzu werden entsprechende städtebauliche Verträge auf Grundlage des § 11 Baugesetzbuch geschlossen.

Mittelbare Kosten für die Hansestadt Lübeck

Für die neu entstehenden Verkehrs-, Spiel- und Grünflächen fallen nach Fertigstellung und Übergabe jährliche Kosten für die Unterhaltung der Flächen und Anlagen an.

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

6.2 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden bereits folgende Gutachten erstellt:

- Natura2000-Verträglichkeitsprüfung
- Verkehrsuntersuchung Erschließung Neue Teutendorfer Siedlung in Lübeck-Travemünde, T+T Verkehrsmanagement GmbH, November 2017
- Geotechnischer Untersuchungsbericht Lübeck-Travemünde, Neue Teutendorfer Siedlung, Dr. Lehnert + Wittorf Beratende Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft mbB, Oktober 2017

Es sind darüber hinaus noch folgende Gutachten / Fachplanungen zu erarbeiten:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung
- Hydraulisches Gutachten, Entwässerungskonzeption
- Erschließungsplanung
- Verkehrsgutachten
- Fachplanung zum Gewässerumbau der Moorbek
- Schalltechnisches Gutachten
- Archäologische Prospektion

Lübeck, den 16.04.2018

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Zim

in Zusammenarbeit mit den Büros

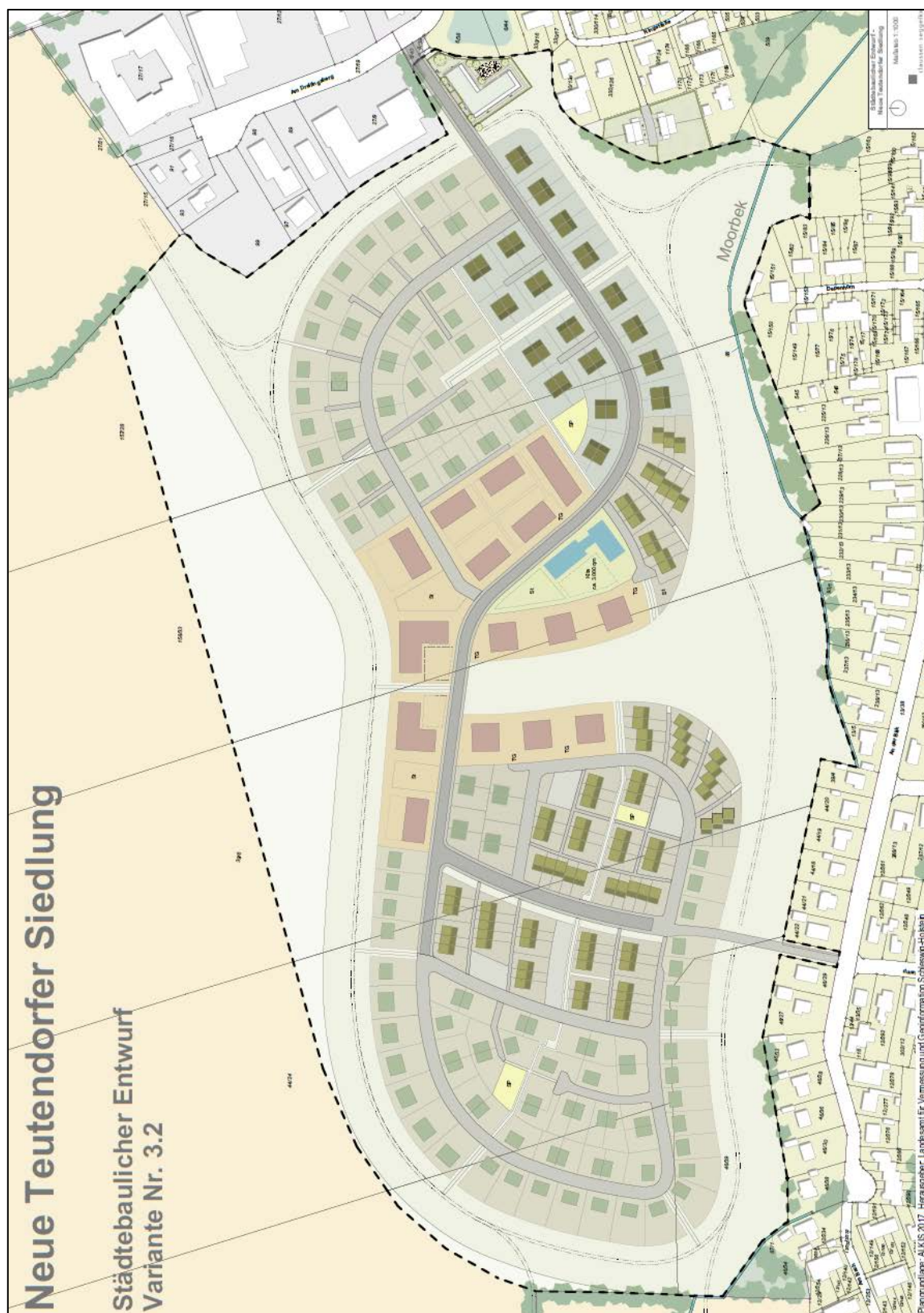
claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und

Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

Plananhang

Städtebaulicher Testentwurf (claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg, in Zusammenarbeit mit Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck)

ohne Maßstab



Fachliche Vorgaben für das Gutachterverfahren zur Planung des neuen Wohngebietes „Neue Teutendorfer Siedlung“

Städtebau

- 2 Baufelder
- Ca. 11,6 ha Nettobauland, inkl. ca. 4.000 – 5.000 m² Gemeinbedarfsflächen
- Wiedererkennungswert/Motiv
- Berücksichtigung der Topografie für Erschließungskonzept und Baufeldausweisung
- zentraler und umlaufender Grünzug
- Vernetzung mit der offenen Landschaft durch kleinere Grünzüge/Wegeverbindungen
- Bildung von Nachbarschaften
- Überwiegend Süd-West-Ausrichtung der Gebäude

Nutzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- Ausschluss von Ferienwohnungen
- Gemeinbedarf (Kita)

Wohnformen

Mischung verschiedener Wohnformen:

- Einzelhäuser: 15-25 % des Nettowohnbaulandes
 - Doppelhäuser: 20-30 % des Nettowohnbaulandes
 - Reihenhäuser/Stadthäuser¹: 30-40 % des Nettowohnbaulandes
 - Mehrfamilienhäuser (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen auf mind. 30 % der Wohnfläche): 15-20 % des Nettowohnbaulandes
- Baugruppen sollen ca. 5 % des Nettowohnbaulandes zur Verfügung gestellt werden.

Geschossigkeit/Dachformen

- Einzel- und Doppelhäuser: I + Staffel/Dach
- Reihenhäuser/Stadthäuser: II + Staffel/Dach
- Mehrfamilienhäuser und Sonderformen (Baugruppen): III + Staffel
- Überwiegend Flachdächer bzw. Gründächer, Teilbereiche mit Satteldächern
- Keine Bungalowbauten

Grundstücksgrößen

- Einzelhäuser: 450-600 m²
- Doppelhäuser: 250-380 m²
- Reihenhäuser: 180-300 m²
- Stadthäuser: 250-450 m²
- In Einzelfällen (z.B. Eckgrundstücke) kann von den vorgegebenen Grundstücksgrößen abgewichen werden

¹ Im Gegensatz zu Reihenhäusern werden Stadthäuser durch eine individuelle Gestaltung und eine Hausbreite von mind. 7 – 8 m gekennzeichnet.

Erschließung

- Zufahrt über die Straße Am Dreilingsberg
- Notzufahrt über die Straße An der Bäk
- Option einer Anbindung an die Kreuzung B75 / Howingsbrook (potentielle Haupteerschließung, Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen berücksichtigen)
- Haupteerschließungsstraße in Kombination mit Bustrasse als Tempo-30-Straße (Gehweg mit mind. 2,30 m Breite)
- Anregung: Wohnstraßen als Mischverkehrsflächen (Beachtung einer maximalen Wegstrecke von 300 m bis zur nächsten Straße im Trennprinzip)
- Anregung: verkehrsfreie Bereiche (Sammelstellplätze oder Tiefgaragen am Rand der Nachbarschaften, um Erschließungsstraße von ruhendem Verkehr freizuhalten)
- Attraktiv gestalteter Straßenraum, Straßenbäumen
- Stärkung Fuß- und Radverkehr
- Ruhender Verkehr:
 - Stellplatzschlüssel: mind. 1 Stellplatz/WE bei Einfamilienhäusern, im Geschosswohnungsbau 0,9 Stellplatz/WE, im sozialen Wohnungsbau 0,7 Stellplatz/Wohneinheit
 - Tiefgaragen im Geschosswohnungsbau → prüfen, abhängig von Topografie
 - Stellplatzschlüssel für öffentliche Stellplätze: 0,2 der Wohneinheiten
 - Optionen für Carsharing, E-Mobilität (je Baugebiet mind. 1 Standort für 2 Fahrzeuge)
 - Fahrradstellplätze für Bewohner (ggf. überdacht und abschließbar) und Gäste auf den Baugrundstücken

Freiraumgestaltung²

- Durchgrünung des Quartiers
- Wegenetz im Baugebiet (Fußgänger, Radfahrer) in Kombination mit Plätzen/ Aufenthaltsbereichen mit Spielfunktion
- Siedlungsrand, der sich angemessen in das Orts- und Landschaftsbild einfügt

Soziale Infrastruktur

- Kita (voraussichtlich 8 Züge, Aufteilung auf 2 Grundstücke mit je ca. 2000 - 2500 m²)

² Die umlaufenden Grünzüge werden durch das Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, gestaltet. Hierbei liegen folgende Prinzipien zugrunde:

- Umlaufende Grünzüge mit naturnahen Bereichen, Wegen, Spiel-/Aufenthaltsbereichen sowie Retentions- und Ausgleichsflächen
- Anbindung an vorhandene Erholungswege, Option zur Anbindung nach Teutendorf
- Renaturierung der Moorbek mit Auenbereich als Vorflut