



► **Nr. VO/2022/11187**  
**öffentlich**

**Lübeck, 02.06.2022**

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung:** Nicole Rowe (E-Mail: [nicole.rowe@luebeck.de](mailto:nicole.rowe@luebeck.de) Telefon: 122-6154)

**Bebauungsplan 23.27.00 - Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße - Erneuter Aufstellungsbeschluss, Erweiterung des Geltungsbereichs und Auslegungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
13.06.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.06.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der am 18.11.2019 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 – (Anlage 1) wird unter ausdrücklicher Bezugnahme auf § 13b BauGB in der seit dem 14.06.2021 geltenden Fassung erneuert.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 23.27.00 – Steinrader Damm Nr. 14 - 34 –, dessen Aufstellung der Bauausschuss am 18.11.2019 beschlossen und am 20.06.2022 erneuert hat, wird gemäß beiliegendem Übersichtsplan (Anlage 2) um südlich des Steinrader Damms liegende Flächen erweitert. Die Einbeziehung dieser Flächen ist erfolgt, um eine erforderliche Kindertagesstätte und weitere Wohneinheiten planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Bebauungsplan erhält nunmehr die Bezeichnung 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße –.
3. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße – durchgeführten frühzeitigen Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) zur Kenntnis.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße – sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 4 und 7) gebilligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
6. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt, sobald der erforderliche städtebauliche Vertrag zur Berücksichtigung der Anforderungen der Hansestadt Lübeck (Eckpunkte siehe Anlage 8) auf der Grundlage des gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der vorgeschriebenen Form rechtswirksam abgeschlossen ist.
7. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

## Verfahren:

### Beteiligte Bereiche und Projektgruppen:

Die von der Planung betroffenen städtischen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 3) verwiesen.

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

Ja

Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung: Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt (siehe, Kap. 2.3 und 6.6.3).

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

**Begründung:**

Siehe Anlagen.

Zu 1.:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 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.

**Anlagen:**

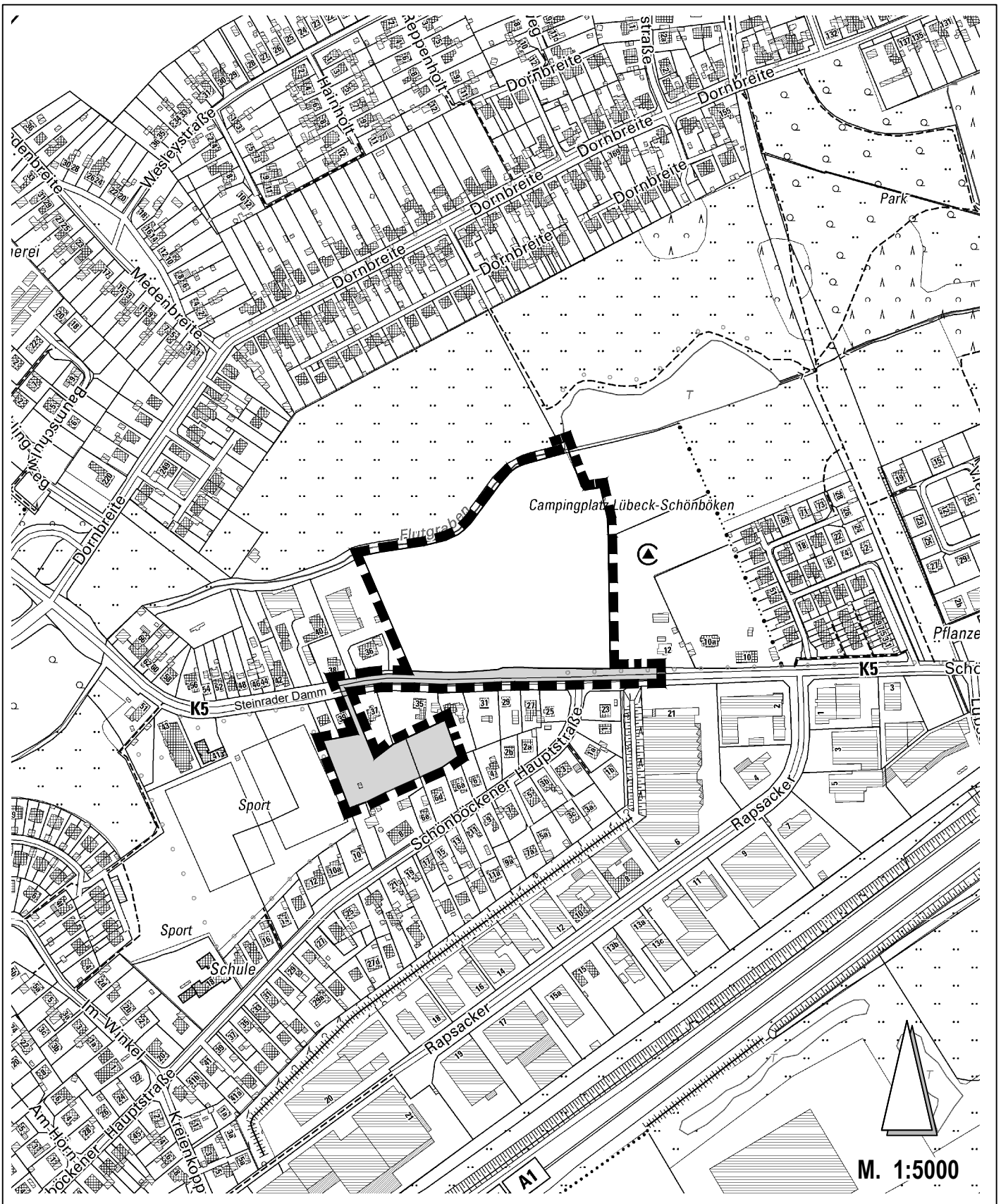
- Anlage 1:      Übersichtsplan zum erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 23.27.00 – Steinrader Damm 14 -34 –
- Anlage 2:      Übersichtsplan zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße –
- Anlage 3:      Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Anlage 4:      Bebauungsplan 23.27.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- Anlage 5:      Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3/A4-Format)
- Anlage 6:      Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- Anlage 7:      Begründung zum Bebauungsplan 23.27.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung inkl. Städtebaulichem Entwurf
- Anlage 8:      Eckpunkte der städtebaulichen Verträge

Senatorin Joanna Hagen

Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 23.27.00 – Steinrader Damm 14 - 34 –



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\IB-PLANUNG\23-27-00\CAD\Übersichten\_23-27-00\CAD\Übersichten\_23-27-00 - Steinrader Damm\_aktuell.dwg-AUFST-BESCHL-B-Plan



ÜBERSICHTSPLAN ZUR ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES  
 BEBAUUNGSPLANS 23.27.00  
 - STEINRADER DAMM / SCHÖNBÖCKENER HAUPTSTRASSE -

Plangeltungsbereich
  Erweiterungsfläche

**Bebauungsplanverfahren 23.27.00 – Steinrader Damm/Schönböckener Hauptstraße –**

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen

**Stand: 01.06.2022**

**Teil A: Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (25.10. – 10.12.2016) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 51 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich angrenzende Nachbargemeinden und Landkreise) sowie 5 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 37 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung bzw. dem beauftragten Planungsbüro eingegangen.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. Hansestadt Lübeck, 3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Naturschutz - Natur, Klima, Immission (Schreiben vom 09.12.2021),
2. Hansestadt Lübeck, 3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Naturschutz - Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 03.12.2021),
3. Hansestadt Lübeck, 3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Naturschutz - Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 10.12.2021)
4. Hansestadt Lübeck, 5.660 Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 10.12.2012)
5. Hansestadt Lübeck, 5.660 Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 15.12.2021)
6. Hansestadt Lübeck, Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 01.12.2021)
7. Hansestadt Lübeck, 5.610 Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Stadtentwicklung (Schreiben vom 08.12.2021)
8. Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 6 Landesplanung und ländliche Räume (Schreiben vom 09.12.2021)
9. Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 5 Bauen und Wohnen (Schreiben vom 09.12.2021)
10. Hansestadt Lübeck, 3.700 Bereich Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 10.12.2021)
11. Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 08.12.2021)
12. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH - Untere Forstbehörde (Schreiben vom 30.11.2021)
13. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 25.11.2021)
14. Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein (Schreiben vom 19.11.2021)
15. Hansestadt Lübeck, 4.491 Bereich Archäologie und Denkmalpflege Abt. Archäologie (Schreiben vom 03.12.2021)
16. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 22.11.2021)

- 17. TraveNetz GmbH (Schreiben vom 07.12.2021 & 20.12.2021)
- 18. Hansestadt Lübeck, 4.401 Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 22.11.2021)
- 19. Hansestadt Lübeck, 4.401 Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 10.12.2021)
- 20. Stadtverkehr Lübeck GmbH - Verkehrsplanung - (Schreiben vom 22.11.2021)
- 21. Hansestadt Lübeck, 2.500 Bereich Soziale Sicherung – Wohnungsbauförderung (Schreiben vom 10.12.2021)

b) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben:

- TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 22.11.2021)
- Hansestadt Lübeck, 2.280 Bereich Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 22.11.2021)
- Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 23.11.2021 & 24.11.2021)
- Hansestadt Lübeck, 1.201 Bereich Haushalt und Steuerung, (Schreiben vom 22.11.2021)
- Gasunie Deutschland Service (Schreiben vom 29.11.2021)
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg (Schreiben vom 29.11.2021)
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Schreiben vom 29.11.2021)
- Beirat für Menschen mit Behinderung (Schreiben vom 06.12.2021)
- Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 07.12.2021)
- Industrie und Handelskammer (Schreiben vom 10.12.2021)
- Amt Nordstormarn (Schreiben vom 13.12.2021)
- Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 13.12.2021)
- Hansestadt Lübeck, 4.491 Bereich Archäologie und Denkmalpflege Abt. Denkmalpflege (Schreiben vom 22.12.2021)

a) c) Von den nachfolgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren:

- Hansestadt Lübeck, 1.160 Bereich Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck, 3.370 Bereich Feuerwehr
- Hansestadt Lübeck, 4.041 Bereich Fachbereichsdienste - Jugendhilfe
- Hansestadt Lübeck, 4.510 Bereich Familienhilfen / Jugendamt
- Hansestadt Lübeck, 5.610 Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Welterbekoordinator
- Hansestadt Lübeck, 5.610.2 Bereich Stabsstelle Stadtentwicklung
- Hansestadt Lübeck, 5.610.3 Bereich Altstadt / Stadtteilplanung

- Hansestadt Lübeck, 5.610.4 Bereich Städtebauliche Projekte / Bebauungsplanung
- Hansestadt Lübeck, 5.610.5 Bereich Bauberatung
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien – Region Nord
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Abt. 2 Landwirtschaft
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Abt. 7 Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie Abt. VI 4 – Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Polizeidirektion Lübeck
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH Planung und Steuerung
- Vodafone GmbH
- Wasser- und Bodenverband Ostholstein
- Gemeinde Stockelsdorf
- Arbeitsgemeinschaft § 29 BNatSchG Naturschutzverbände AG 29
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Naturschutzbund Deutschland Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Stadtschülersprecher
- Ministerium für Energiewende Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein

a.) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

<b>Nr. 1 Hansestadt Lübeck, 3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Naturschutz - Natur, Klima, Immission (Schreiben vom 09.12.2021)</b>		
<p><b>I. Landschaftsplanerische Stellungnahme</b></p> <p><u>1.1 Bau einer Brücke über den Flutgraben</u></p> <p>Aus der Sicht der Erholungsplanung wird der geplante Bau einer Brücke über den Flutgraben und die damit verbundene Erschließung des Grünzugs Herrengarten nördlich des Flutgrabens mit Schaffung einer Wegeverbindung zur Straße Dornbreite und Anschluss an das Erholungswegesystem des Grünzugs Herrengarten begrüßt.</p>	<p>Ein Verbindungsbauwerk über den Flutgraben wird mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><u>1.2 Kompensationsfläche</u></p> <p>Die erforderliche Endwidmung der Kompensationsfläche entlang des Flutgrabens zwecks Anlage einer öffentlichen Grünfläche wird aus Sicht der Biotopverbundplanung kritisch gesehen, da sie eine Nutzungsintensivierung bedeutet. Der Grünzug Herrengarten mit Flutgraben ist im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008) als Biotopverbundfläche ausgewiesen. Im Zuge der Anpassung an den Klimawandel erfüllen Gewässer mit ihren Niederungen eine zunehmend wichtige Aufgabe im Biotopverbund als Ausbreitungsachsen für speziell an diese Standortbedingungen angepasste Pflanzen- und Tierarten. Um dieser Funktion gerecht zu werden, ist der nicht gehölzbestandene Bereich nördlich des geplanten Fußweges parallel zum Flutgraben und westlich des Fußweges, der den Kinderspielplatz im Westen begrenzt und der an die Planstraße anschließt, in seinem jetzigen naturnahen Zustand zu erhalten und als artenreiche zweischürige Wiese festzusetzen.</p>	<p>Die Ausgleichsflächen entlang des Flutgrabens werden als Maßnahmenfläche gesichert. Eine textliche Festsetzung und zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung wird aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><u>1.3 Verzicht auf Wegefläche</u></p>	<p>Die geplanten öffentlichen Fuß- und Radwege innerhalb der Grünanlage werden auf Kosten der Vorhabenträgerin umgesetzt werden, bzw. eine spätere Umsetzung muss über</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>Es wird angeregt, auf den westlichen Teilabschnitt des Fußweges parallel zum Struckbach zu verzichten, da am Westende keine Anbindung an ein weiterführendes Wegesystem besteht.</p>	<p>den Erschließungsvertrag gesichert werden. Es soll sichergestellt werden, dass eine Wegeverbindung umgesetzt wird, wenn eine Weiterführung der Verbindung umsetzbar ist.</p>	
<p><u>1.4 Naturnahe Ausbildung des Regenrückhaltebeckens</u></p> <p>Sollte trotz der von der Unteren Wasserbehörde geforderten Anpassung der Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung für die Erreichung eines weitgehend natürlichen Wasserhaushaltes ein Regenrückhaltebecken erforderlich werden, ist dieses, unter den Standortvorgaben der Unteren Wasserbehörde, naturnah auszubilden.</p> <p>Sofern für eine naturnahe Gestaltung mehr Fläche benötigt wird, ist mindestens auf die halbe Häuserreihe im Nordwesten (6 Einfamilienhäuser) zu verzichten.</p>	<p>Mit der Überarbeitung des Wasserwirtschaftlichen Begleitplanes (WBP) (Stand 14.04.2022) soll eine Regenrückhalteulde im Bereich der nördlichen Flächen naturnah in den Grünanlagen eingebunden werden. Somit vergrößern sich die naturnahen Flächen. Der Verzicht der halben Häuserreihe im Norden ist nicht notwendig.</p>	berücksichtigt
<p><u>1.5 Neues Klimaanpassungskonzept</u></p> <p>Darüber hinaus ist zu Kap. 3.9 der Begründung anzumerken, dass die Bezugnahme auf den Entwurf des TLP „Anpassung an den Klimawandel“ aus dem Jahr 2014 überholt ist, denn dieser Entwurf wurde nicht von der Bürgerschaft beschlossen. Statt dessen ist Bezug zu nehmen auf das im September 2020 von der Bürgerschaft beschlossene „Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck“ (VO/2020/09071), vgl. auch unter Punkt IV dieser Stellungnahme.</p>	<p>Das Kapitel 3.9 Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Anpassung an den Klimawandel“ wird entsprechend aktualisiert.</p>	berücksichtigt
<p><b>II. Eingriff in die Natur</b></p> <p><u>1.6 Knickausgleich</u></p> <p>Durch den Bau einer Lärmschutzwand entlang des Knicks im Süden des Planungsgebietes parallel zum Steinrader Damm gehen Biotopfunktionen teilweise verloren, auch wenn der Knick erhalten wird. Der Funktionsverlust ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen.</p>	<p>Mit dem Erschließungsvertrag wird ein Vertrag über die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geschlossen.</p> <p>Gemäß der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz erfolgt ein 1:1 Ausgleich für den Knickverlust für den Teilbereich des Gehwegdurchbruchs am Steinrader Damm. Der überwiegende Bereich des Knicks kann erhalten bleiben und wird als Maßnahmenfläche festgesetzt. Südlich</p>	berücksichtigt

	des Knicks am Steinrader Damm wird der begleitende Grünzug von 1,5 m auf 3,0 m verbreitert und ebenfalls als Maßnahmenfläche festgesetzt.	
<p><u>1.7 Hinweise zu Ausgleichsflächen</u> Parallel zum Flutgraben befindet sich eine ca. 5 m breite, lineare Kompensationsfläche mit Entwicklungsziel Gehölzsukzession. Die Funktion und Zweckbestimmung der Ausgleichsfläche ist bei der geplanten Nutzung als Grün- und Erholungsfläche nicht aufrecht zu erhalten. Eine Verlegung an eine andere Stelle ist erforderlich. Dafür ist Ausgleich zu erbringen. Das Ausgleichsverhältnis ist im weiteren Verfahren zu klären.</p>	Der Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche (ca. 6,00 m breiter Bereich südlich der nördlichen Plangebietsgrenze) wird keine Nah- und Erholungsfläche. Die Ausgleichsfläche hat als Entwicklungsziel „Sukzession“ gemäß der verbindlichen Dienstbarkeit.	berücksichtigt
<p><b>III. Artenschutz und zu Natura 2000</b> <u>1.8 Brutvögel</u> Es bestehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung, sofern sichergestellt wird, dass die Hinweise im B-Plan Teil B III G zum Schutz von Brutvögeln rechtzeitig, fachgerecht und vollständig berücksichtigt werden.</p>	Die Hinweise zu Brutvögelvorkommen sind in der Begründung im Kapitel 6.5 „Auswirkungen auf die Umwelt“ festgehalten.	berücksichtigt
<p><u>1.9 Gestaltung der Grün- und Erholungsflächen und des Regenrückhaltebeckens</u> Zur Förderung der Biodiversität und des Naturerlebens sollen die Grün- und Erholungsflächen und das Regenrückhaltebecken naturnaher und reicher an Habitatstrukturen für Tier- und Pflanzenarten, z. B. für Singvögel, Amphibien, Wildbienen und Schmetterlinge gestaltet werden (siehe auch Stellungnahme unter I.).</p>	Mit der Überarbeitung des WBP vom 14.04.2022 ist ein Regenrückhalteraum in Form einer naturnah gestalteten Mulde im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Somit vergrößern sich die naturnahen Flächen, die sich überwiegend als nutzbare öffentliche Parkflächen darstellen, die durch Wegeflächen verbunden und einem Kinderspielplatz ergänzt werden.	berücksichtigt
<p><u>1.10 Natura 2000-Gebieten</u> Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<p><b>IV. Anpassung an den Klimawandel</b> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

<p>städtebauliche Planung. Folgende Aspekte werden jedoch aus Sicht der Überflutungs- und Hitzevorsorge hinsichtlich zunehmender Starkregenereignisse und häufiger sowie länger andauernder Hitzeperioden aus folgenden Gründen kritisch gesehen:</p>		
<p><u>1.11 Ergänzende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung</u></p> <p>Einhaltung bzw. Wiederherstellung einer lokalen naturnahen Wasserhaushaltsbilanz gemäß den Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein (A-RW 1): Die im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Begleitplans durchgeführte Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz zeigt auf, dass die bisher geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung nicht ausreichen, um die Leistungsfähigkeit des lokalen Wasserhaushalts zu erhalten. Stattdessen verschärfen sie die Folgen des Klimawandels. Aus diesem Grund sind weitere dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im Gebiet zu ergreifen als bisher geplant, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der Verdunstungsleistung im Gebiet, z. B. durch Gründächer auf allen Gebäuden in Kombination mit Versickerungsmulden oder Retentionsgründächer sowie Baumrigolen und straßenbegleitende Versickerungsmulden etc. (siehe dazu auch den Punkt zur Kaltluftleitbahn bzw. zur bioklimatischen Situation).</p>	<p>Mit den ergänzten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird sich die Wasserhaushaltsbilanz positiv verbessern (weniger abflusswirksame Fläche, dafür mehr versickerungs- und verdunstungswirksame Fläche). Der Wasserwirtschaftliche Begleitplan wurde entsprechend der getroffenen Abstimmungen überarbeitet.</p> <p>Die Ableitung einer Teilfläche des öffentlichen Niederschlagswassers der Verkehrsflächen erfolgt über einen naturnah gestalteten Regenrückhalteraum (Regenrückhaltermulde), der als flache Mulde in Erdbauweise ausgeführt wird (im nördlichen Bereich des Plangebiets).</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><u>1.12 Ergänzungen im Wasserwirtschaftlichen Begleitplan</u></p> <p>Zur ausreichenden Berücksichtigung der Überflutungsvorsorge im Falle eines Starkregens sollten im Wasserwirtschaftlichen Begleitplan u. a. folgende Aspekte berücksichtigt werden:</p>		
<p><u>1.13 Überflutungsgefährdete Bereiche</u></p> <p>Darstellung überflutungsgefährdeter Bereiche im Bestand</p>	<p>Sämtliche Grundstücke sind überflutungssicher geplant worden. Die überflutungsgefährdeten Bereiche sind im WBP dargestellt (für den Ist- sowie für den Planzustand).</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>gemäß Hinweiskarte Starkregen der Hansestadt Lübeck (Stand: Juni 2020). Hierfür wurde ein Niederschlagsereignis mit 150 mm angenommen.</p>	<p>Eine Überflutung der Grundstücke kann aufgrund der Topografie im Zusammenhang mit dem Höhenkonzept der Planung nicht erfolgen. Die überflutungsgefährdeten Bereiche im Planzustand werden in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen. Die Starkregenkarte wird im WBP aktualisiert. Zusätzlich wird eine Sockelhöhe (Mindesthöhe OKRF=Oberkante Rohfussboden) verbindlich festgesetzt.</p>	
<p><u>1.14 Notwasserwege</u> Prüfung und Anpassung der bisher geplanten Höhenentwicklung des Geländes sowie der geplanten Notwasserwege und Sockelhöhen der Gebäude zur Gewährleistung der Überflutungsvorsorge bei Starkregen sowie der Freihaltung der übergeordneten Kaltluftleitbahn (siehe nachfolgenden Punkt). Die aktuelle Planung weist viele kritische Punkte auf, die mit großer Wahrscheinlichkeit zu Überflutungen von privaten Grundstücken im Falle eines Starkregens führen können oder aufgrund der geplanten Höhenentwicklung Strömungshindernisse innerhalb der Kaltluftleitbahn darstellen können.</p>	<p>Die erforderlichen Notwasserwege sind den Entsorgungsbetrieben Lübeck und der unteren Wasserbehörde abgestimmt worden. Diese werden in der Planzeichnung ergänzt und über Leitungsrechte gesichert.</p>	berücksichtigt
<p><u>1.15 Höhenentwicklung</u> Darstellung der geplanten Höhenentwicklung im Vergleich zur Bestandssituation anhand von mind. 2 Schnitten, ggf. mehr. Der genaue Verlauf der Schnitte ist mit der Unteren Wasserbehörde und der Klimaleitstelle abzustimmen.</p>	<p>Die geforderten Schnitte zur Lage der Grundstücke sowie zum Höhenverhältnis Gelände   Regenrückhaltemulde   Flutgraben sind Bestandteil im überarbeiteten WBP.</p>	berücksichtigt
<p><u>1.16 Regenwasserbewirtschaftung/Regenrückhaltebecken</u> Sollte trotz der von der Unteren Wasserbehörde geforderten Anpassung der Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung für die Erreichung eines weitgehend natürlichen Wasserhaushaltes ein Regenrückhaltebecken erforderlich werden, ist dieses, unter den Standortvorgaben der Unteren Wasserbehörde, naturnah auszubilden. Zudem ist eine Unterbringung des geplanten Regenrückhaltebeckens innerhalb der überflutungsgefährdeten Bereiche nicht zulässig.</p>	<p>Mit den ergänzten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird sich die Wasserhaushaltsbilanz positiv verbessern (weniger abflusswirksame Fläche, dafür mehr versickerungs- und verdunstungswirksame Fläche). Der Wasserwirtschaftliche Begleitplan wurde entsprechend der getroffenen Abstimmungen überarbeitet. Die Ableitung einer Teilfläche des öffentlichen Niederschlagswassers der Verkehrsflächen erfolgt über eine naturnah gestaltete Regenrückhaltraum, der als flache Mulde in</p>	berücksichtigt

	Erdbauweise ausgeführt wird (im nördlichen Bereich des Plangebiets).	
<p><u>1.17 Berücksichtigung der Kaltluftbahn</u></p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt wird, verläuft im angrenzenden Niederungsbereich des Struckbachs eine „Übergeordnete Kaltluftleitbahn“ (vgl. Klimaanalyse Lübeck, Stand 2015). Durch diese fließt kühlere Luft aus den Außenbereichen in die städtischen Kerngebiete und sorgt vor allem während heißer Perioden im Sommer für ein gesundes Bioklima in den stark verdichteten Quartieren. Dies ist insbesondere für vulnerablen Bevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Senior:innen, Kranke) von großer Bedeutung. In diesem Zusammenhang ist auf § 1a Abs. 5 BauGB hinzuweisen, 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 im September 2020 von der Bürgerschaft beschlossenen „Klimaanpassungskonzeptes für die Hansestadt Lübeck“ (VO/2020/09071, Maßnahme M 14). In der bisherigen Planung wird dieser Aspekt bisher jedoch in keiner Weise berücksichtigt.</p> <p>Dementsprechend sollte vor allem beim Baugebiet nördlich des Steinrader Damms der Bereich entlang des Struckbachs bis zur 15 m-Höhenlinie naturnah und mit möglichst wenigen Eingriffen gestaltet werden, um den notwendigen Transport der Kaltluft nicht durch Strömungshindernisse zu minimieren. Da der gesamte Bereich des nördlichen B-Plangebietes im Rahmen der Stadtklimaanalyse mit einer sehr hohen Bedeutung eingestuft ist, ist hier zudem eine schonende städtebauliche Entwicklung und eine starke Durchgrünung des Gebietes erforderlich.</p>	Die 15 m-Höhenlinie wird 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. Eine starke Durchgrünung des Gebietes ergibt sich bereits aus der Festsetzung einer sehr geringen Grundflächenzahl von 0,25. Die Hinderniswirkung ist entsprechend gering.	berücksichtigt
<p><u>1.18 Dachbegrünung</u></p> <p>Eine vollständige Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substrataufbau auf allen Wohn- bzw. Hauptgebäuden bzw.</p>	Für die Teilgebiete WA1, WA2 und WA4 sowie für die Gemeinbedarfsfläche wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10	berücksichtigt

<p>6 cm auf allen Nebengebäuden wäre eine entsprechende kompensierende Maßnahmen für den Verlust der bioklimatisch wichtigen Flächen durch die Neubebauung sowie die Einhaltung des lokalen naturnahen Wasserhaushalts durch verschiedene weitere Maßnahmen (siehe vorherigen Punkt).</p>	<p>Grad mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d) im Anhang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. In allen Gebieten wird für die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen festgesetzt, dass diese mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.</p>	
<p><b>V. Klimaschutz</b>  <u>1.19 Detaillierungsgrad und Überarbeitungshinweise zum Energiekonzept</u></p> <p>Die Hansestadt Lübeck hat am 23.05.2019 den Klimanotstand festgestellt (vgl. VO/2019/07495). Um dem Pariser Klimaschutzabkommen zu entsprechen müssen die energetischen und die grauen Emissionen im Neubau deutlich minimiert werden.</p> <p>Die Energetischen Emissionen, die durch den Strom- und Heizbedarf entstehen, müssen, basierend auf dem Bürgerchaftsbeschluss VO/2019/07727-01, durch ein Energiekonzept untersucht werden.</p> <p>Das vorliegende Energiekonzept betrachtet verschieden Energieversorgungsvarianten und Effizienzhaus-Standards und untersucht drei Varianten detaillierter. Das Ergebnis des Energiekonzeptes ist, dass eine Auslegung der Wohngebäude nach Effizienzhaus- Standard 40 und die Versorgung über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe die klimafreundlichste Variante ist. Die wirtschaftliche Betrachtung legt dar, dass die Auslegung der Wohngebäude nach Effizienzhaus-Standard 55 und eine Versorgung über Luft-Wasser-Wärmepumpen die kostengünstigste Variante darstellt. In allen drei Varianten werden die Gebäude mit PV-Anlagen ausgestattet.</p>	<p>Das Energieversorgungskonzept wurde auf Grundlage der Anregungen der Stellungnahme überarbeitet. Die Ergebnisse werden in die Begründung im Kapitel 5.4 „Ver- und Entsorgung“ übernommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>Die Konzeptentwicklung des Energiegutachtens ist nicht in allen Bereichen nachvollziehbar. So wird die Varianten-Bewertung der unterschiedlichen Energieversorgungsvarianten von einem anderen Energiekonzept übernommen, welches für ein Mehrfamilienhaus-Gebiet erstellt wurde. Zudem lässt sich aus dem Konzept nicht nachvollziehen, wieso die Kombination eines Effizienzhaus-40 Standards mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe nicht untersucht wurde.</p> <p>Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bezieht sich auf die Summe aller Gebäude. Daher ist nicht nachzuvollziehen, welchen finanziellen Mehraufwand die Umsetzung der klimafreundlichen Variante 3 im Vergleich zur Variante 1 für ein Einfamilienhaus oder Reihenhaus mit sich bringt.</p> <p>Um Kosten und Klimaverträglichkeit der Varianten besser vergleichen zu können sollte in einer Nachbesserung des Energiegutachtens die Lebenszyklusanalyse Gebäudescharf betrachtet werden.</p>		
<p><u>1.20 Hinweise zu E-Mobilitätsanforderungen i. S. v. Errichtung einer Ladeinfrastruktur</u></p> <p>Um die Energetischen Emissionen aus der Mobilität zu minimieren ist in Neubaugebieten schadstoffarme Mobilität zu bevorzugen (Siehe Bürgerschaftsbeschluss (VO/2019/07727-01)). Der Anschluss an den ÖPNV ist fußläufig gegeben. Die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr ist über den Steinrader Damm gegeben.</p> <p>Zusätzlich zu der Anbindung an den Umweltverbund ist nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) die Infrastruktur für E-Mobilität zu gewährleisten. Die Ausstattung der öffentlichen Parkplätze in Teilgebiet 1 mit Ladeinfrastruktur nach § 6 des GEIG ist zu prüfen. Von den acht Parkplätzen für die Kita in Teilbereich 2 sind nach § 7 des GEIG jeder 3. Parkplatz mit Ladeinfrastruktur auszustatten und es ist ein Ladepunkt einzurichten.</p>	<p>Das Vorhalten von Ladeinfrastruktur im öffentlichen Raum in den allgemeinen Wohngebieten ist nicht erforderlich, da die Bebauung ausschließlich aus Einzelhäusern und Reihenhausgruppen besteht. Ladevorrichtungen können auf den Grundstücken vorgesehen werden. § 6 GEIG greift hier nicht.</p> <p>Für den Parkplatz der Kita ist das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz verpflichtend und im Zuge der Baumaßnahme umzusetzen.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

<p><u>1.21 Reduktion grauer Emissionen</u> Die Reduktion der grauen Emissionen ist durch die Verwendung nachhaltiger oder recycelter Baustoffe zu gewährleisten. Neben der Auswahl der Materialien sind graue Emission durch Materialsparendes Bauen zu reduzieren. Daher ist aus Sicht des Klimaschutzes der Anteil an Einfamilienhäusern deutlich zu reduzieren (zugunsten von Doppel- und ggf. Reihenhäusern).</p>	<p>Das städtebauliche Konzept wurde vom Bauausschuss mit dem Ziel beschlossen in dem Bereich Einzelhäuser vorzuhalten, daher kommt es zu keiner Reduzierung von Einzelhäusern.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p><b>VI. Immissionsschutz</b> <u>1.22 Forderung von Aussagen zur Berücksichtigung des angrenzenden „ruhigen Gebiets“ und zur Lage des Einflussbereichs der BAB 1</u> <u>Lärmaktionsplan:</u> In der Kurzbegründung unter 3.10 wird u. a. angeführt, dass der Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck keine Aussagen zu dem Plangebiet und seine direkte Umgebung trifft und der Bereich des B-Plans nicht von maßgeblichen Lärmbelastungen aus Hauptverkehrsstraßen betroffen ist. Der Bereich UNV weist darauf hin, dass unmittelbar an das Plangebiet das ruhige Gebiet „Herrengarten“ angrenzt, welches im aktuellen Lärmaktionsplan 2018/2019 der HL festgelegt wurde. Ruhige Gebiete sind gemäß § 47 d Abs. 2 BImSchG gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens muss daher eine Aussage getroffen werden, ob durch die Planung eine relevante Pegelerhöhung im o.g. ruhigen Gebiet zu erwarten ist. Die Ergebnisse sind in die Abwägung einzustellen.</p>	<p>Das B-Plan-Gebiet ist maßgeblich von Verkehrsimmissionen vom Steinrader Damm und der Autobahn betroffen, siehe Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche Verkehr durch die geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen auf dem Plangebiet zu keiner relevanten Erhöhung der Emissionen und auch zu keiner relevanten Erhöhung im ruhigen Gebiet „Herrengarten“ führt.</p> <p>Der Hinweis auf das ruhige Gebiet und eine Beschreibung der Auswirkungen wird in der Begründung im Kapitel 3.10 „Lärmaktionsplan“ ergänzt.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><u>1.23 Einflussbereich BAB 1</u> Zudem weist der Bereich UNV darauf hin, dass das Plangebiet zum Teil im Einflussbereich der BAB 1 liegt, welche eine der Hauptemittenten des Lärmaktionsplans ist. Diese Information kann den aktuellen Lärmkarten entnommen werden.</p>	<p>Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen der BAB1 sind ausschließlich im südlichen Teilgebiet, südlich der Straße Steinrader Damm mit der lärmtechnischen Untersuchung berechnet worden. Am Tag und in der Nacht werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) im gesamten südlichen Teilgebiet überschritten. Hier betragen die Überschreitungen bis zu 4 dB. Mit passiven</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>Der Bereich UNV bittet um eine entsprechende Korrektur und Ergänzung.</p>	<p>Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Das Kapitel 5.5 „Lärmschutz“ wird ergänzt.</p>	
<p><u>1.24 Höhe der Schallschutzwand</u> Redaktionelle Anmerkung: Im Festsetzungstext unter 10.2 wird angegeben, dass die Lärmschutzwand im Bereich „LSW 2“ eine Höhe von mindestens 2,5 m haben muss. In der schalltechnischen Untersuchung (ILEB Ingenieurbüro, Nr. 2041 vom 27.05.2021) wird in diesem Bereich auf Seite 24 unter Punkt 9.1 im dritten Absatz „Aktiver Schallschutz“ eine Mindesthöhe der LSW von 2,9 m empfohlen. Es handelt sich ggf. um einen Schreibfehler. Falls nicht, bittet der Bereich UNV um eine kurze Erläuterung, warum von der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung abgewichen worden ist.</p>	<p>In der schalltechnischen Untersuchung vom 18.10.2021 wurde eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,90 m angesetzt und empfohlen. Im Entwurf vom 09.02.2021 wurde eine Höhe von 2,50 m angesetzt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung (Kap. 5.5 „Lärmschutz“) werden entsprechend der empfohlenen Höhe von 2,90 m für beide Lärmschutzwände angepasst.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><b>VII. Gesundheitlicher Umweltschutz/Innenraumhygiene</b> Aus Sicht der Innenraumhygiene bestehen zum jetzigen Planungsstand keine Anmerkungen/Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Nr. 2 Hansestadt Lübeck, 3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz - Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 03.12.2021)</b></p>		
<p>2.1 <u>Keine Anmerkungen zu Altlasten</u> Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.2 <u>Umgang mit Mutterboden</u> Vorsorgender Bodenschutz: Im Plangebiet liegen natürliche bzw. naturnahe schutzwürdige Böden vor. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Boden als endliche Ressource sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie Mutterboden zu schützen (§ 202 BauGB). Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ vorhanden.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 zu berücksichtigen.</p> <p>Ab einer Eingriffsfläche von &gt;3000m<sup>2</sup> kann nach Artikel 2 §3 Abs. 5 der vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen Mantelverordnung (Inkrafttreten 01.08.2023) eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch die zuständige Behörde gefordert werden.</p>		
<p>2.3 <u>Umgang mit dem Fund organischer Weichteile bei Baugrunderkundungen</u></p> <p>Methan: Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind verbreitet organische Weichschichten (Torfe, Mudden) vorhanden. Im Bereich dieser Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Methan kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und unterirdische Anlagen (z. B. Keller, Leitungen, Sielschächte) eindringen und dort in Verbindung mit dem Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden.</p> <p>Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten Nr. 1808 139, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH vom 28.09.2018 und Bodengutachten Nr. 2105 125, Sachverständigen-Ring Mücke GmbH vom 15.06.2021 sind im Bereich des Bebauungsplanes keine organischen Weichschichten zu erwarten.</p> <p>Sofern sich künftig im Bereich von geplanten Bauvorhaben Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weichschichten mit Gesamtmächtigkeiten von mehr als 2 m ergeben (z. B. aus Baugrunderkundungen), sollte das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unter Bodenschutzbehörde (Kronsforder</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Allee 2-6, 23560 Lübeck, Tel.: (0451) 115, E-Mail: BODENSCHUTZ@luebeck.de) bewertet werden.</p> <p>Kann ein Methan-Risiko nicht ausgeschlossen werden, sind ggf. technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.</p>		
<p><b>Nr. 3 Hansestadt Lübeck, 3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Naturschutz - Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 10.12.2021)</b></p>		
<p>3.1 <u>Unzureichende Maßnahmen, um einen natürlichen Wasserhaushalt zu sichern</u></p> <p><i>Niederschlagswasser</i></p> <p>Nach § 5 Absatz 1 Punkt 1 +3 WHG ist die erforderliche Sorgfalt bei der Einwirkung auf Gewässer anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu verhindern und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Zusätzlich sind Gewässer nach § 6 Absatz 1 Punkt 1 mit dem Ziel zu bewirtschaften ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten, insbesondere nachteilige Veränderungen von Gewässereigenschaften sind zu vermeiden. Im Speziellen gilt für die Bewirtschaftung von oberirdischen Gewässern nach § 27 Absatz 1 WHG den guten ökologischen Zustand zu erreichen und die Verschlechterung des ökologischen Zustands zu verhindern.</p> <p>Ein verlängerter und erhöhter Abfluss durch ein Regenrückhaltebecken im B-Plangebiet steht diesen Zielen entgegen. Zusätzlich ist der Abfluss des Flutgrabens durch bereits existierende Einleitstellen erhöht. Bei der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz nach A- RW 1 zeigt sich, dass die angenommenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung gerade im Bereich der Verdunstung ausreichen in den Fall 2 „deutliche Schädigung des Wasserhaushaltes“ zu kommen. Dies verletzt die allgemeine Sorgfaltspflicht</p>	<p>Die Richtlinie der "Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil1: Mengenbewirtschaftung" vom Herausgeber bzw. vom Ministerium (MELUND), Abteilung Wasserwirtschaft, Meeres- und Küstenschutz, ist nicht mit der ausschließlichen Absicht aufgestellt worden, zukünftig nur noch den Fall 1 zu erreichen. Sofern der Fall 2 erreicht wird, müssen die entsprechenden Nachweise für die lokale Überprüfung geführt werden. Die Nachweise wurden mit dem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan erbracht.</p> <p>Abstimmungen zu weiteren wasserwirtschaftlichen Maßnahmen im Gebiet sind erfolgt.</p> <p>Wesentlicher Baustein ist die Änderung von Satteldächern in Gründächer mit 10 cm Substratschicht.</p> <p>Mit den ergänzten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird sich die Wasserhaushaltsbilanz positiv verbessern (weniger abflusswirksame Fläche, dafür mehr versickerungs- und verdunstungswirksame Fläche). Der Wasserwirtschaftliche Begleitplan wurde entsprechend der getroffenen Abstimmungen überarbeitet.</p> <p>Die Ableitung einer Teilfläche des öffentlichen Niederschlagswassers der Verkehrsflächen sowie von anfallende Niederschlagswasser auf Baugebieten, das nicht versickern werden kann, erfolgt über einen naturnah gestalteten Regenrückhaltraum, der als flache Mulde in Erdbauweise ausgeführt wird im nördlichen Bereich des Plangebiets.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

<p>nach § 5 Absatz 1 Punkt 3 WHG die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Die jetzige Planung verschärft zudem die Folgen des Klimawandels anstatt wie nach § 6 Absatz 1 Punkt 5 WHG gefordert gegen diese vorzubeugen.</p> <p>Aus diesen Gründen sind mehr Maßnahmen im Gebiet zu ergreifen um dem Ziel einen weitgehend natürlichen Wasserhaushalt zu erreichen, näher zu kommen. Gerade im Hinblick auf die Verdunstung.</p>		
<p><b>3.2 <u>Dachbegrünung</u></b></p> <p>Eine vollständige Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substrataufbau auf allen Wohn- bzw. Hauptgebäuden bzw. 6 cm auf allen Nebengebäuden sind zu planen.</p> <p>Begrüßenswert und wasserwirtschaftlich sinnvoll ist der Einsatz von Retentionsdächern oder die Kombination von Gründächern mit Mulden oder Zisternen. Dies gilt auch für den Teil: Schönböckener Hauptstraße und Kita.</p> <p>Im wasserwirtschaftlichen Begleitplan (WBP) sind Zisternen nur für die Wohngrundstücke geplant, welche nicht auf dem Grundstück versickern können. Für alle Grundstücke sind Zisternen zu planen. Das gesammelte Wasser sollte für die Gartenbewässerung genutzt werden. Gegebenenfalls könnte auch ein Brauchwasserkonzept Anwendung finden.</p>	<p>Für die Teilgebiete WA1, WA2 und WA4 sowie für die Gemeinbedarfsfläche wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d) im Anhang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. In allen Gebieten wird für die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen festgesetzt, dass diese mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Der Bau von Retentionsdächern kann nicht festgesetzt werden, jedoch in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Dies wird hier aber nicht umgesetzt.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>
<p><b>3.3 <u>Zisternen</u></b></p> <p>Im wasserwirtschaftlichen Begleitplan (WBP) sind Zisternen nur für die Wohngrundstücke geplant, welche nicht auf dem Grundstück versickern können. Für alle Grundstücke sind Zisternen zu planen. Das gesammelte Wasser sollte für die Gartenbewässerung genutzt werden. Gegebenenfalls könnte auch ein Brauchwasserkonzept Anwendung finden.</p>	<p>Die Festsetzung von Zisternen ist im Bebauungsplan nicht möglich. Daher wird hierzu ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der städtebauliche Vertrag sieht vor, dass die einzelnen Grundstücke im WA1, WA2 und WA4 (Ausnahme: Grundstücke 35 und 36) mit Pumpenschächten als Übergabeschacht für Schmutzwasser und – soweit eine Versickerung nicht in Betracht kommt – mit Übergabeschächten für Regenwasser ausgestattet werden. Jeder Übergabeschacht für Regenwasser wird als Zisterne ausgebildet.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

	<p>Gemäß den ergänzten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen erhalten lediglich die an die öffentliche RW-Kanalisation angeschlossenen Grundstücke eine Zisterne. Grundsätzlich können aber auf allen Grundstücken Zisternen von den Eigentümer:innen vorgesehen werden.</p>	
<p>3.4 <u>Aufforderung zur Erstellung eines Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit</u></p> <p>In der Baugrunduntersuchung und dem WBP wird erwähnt, dass ergänzende Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit für die Grundstücke im Bereich der Bodensondierungspunkte BS 22, BS 23, BS 33, BS 35 und BS 36 nördlich des Steinrader Dammes sowie auf dem Kita-Grundstück, empfohlen werden. Diese sollte unbedingt erfolgen.</p>	<p>Laut ergänzender Stellungnahme vom 20.01.2022 zur Baugrunduntersuchung sind die Grundstücke im Bereich der besagten Sondierungen grundsätzlich versickerungsfähig.</p> <p>Auf der Grundlage dieser Stellungnahme wird das Teilgebiet Versickerung in der Überarbeitung des WBP um die Grundstücke 1, 5, 6, 12 und 13 erweitert.</p>	berücksichtigt
<p>3.5 <u>Gestaltung der Baumpflanzungen</u></p> <p>Laut Festsetzung sollen im Straßenraum 22 standortgerechte mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden. Es ist zu prüfen ob diese auch als Baumrigolen oder in Tiefbeete gepflanzt werden können, da diese auch zum Erreichen des naturnahen Wasserhaushaltes beitragen.</p>	<p>Grundsätzlich leisten diese Bewirtschaftungsanlagen nach derzeitigen Untersuchungs-/Forschungsstand in bestehenden dicht besiedelten innerstädtischen Gebieten mit dem dort vorherrschenden hohen Befestigungsgrad einen sinnvollen Beitrag zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz.</p> <p>Eine solche sehr dichte Siedlungsstruktur, die den Einsatz dieser Anlagen rechtfertigen würde, liegt im Wohngebiet B-Plan 23.27.00 nicht vor.</p> <p>Von der Anlage von Baumrigolen wird aus wirtschaftlichen Erwägungen abgesehen. Für die Baumstandorte im Straßenraum wird die Pflanzung von standortgerechten, mittelkronigen in offenen mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> festgesetzt. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.</p> <p>Die textliche Festsetzungen werden ergänzt.</p>	nicht berücksichtigt
<p>3.6 <u>Hinweise zur Straßenentwässerung</u></p>	<p>Von der Anlage von straßenbegleitenden Mulden wird aufgrund des fehlenden Platzbedarfes abgesehen, da sich</p>	teilweise berücksichtigt

<p>Für die Entwässerung der öffentlichen Straßen ist zu untersuchen ob straßenbegleitende Mulden in Frage kommen. Die zu entwässernden Flächen werden als gering verschmutzt eingestuft. Falls der Grundwasserabstand zu einer möglichen Versickerungsanlage weniger als 1 m beträgt, welches in der DWA-A 138 als Kriterium der Bemessung von Versickerungsanlage definiert wird, kann mit der unteren Wasserbehörde abgesprochen werden ob eine geringere Mächtigkeit zugelassen werden kann.</p>	<p>hierdurch die Baugrundstücke entsprechend verkleinern würden.  Für den nördlichen und westlichen Straßenabschnitt wird das Oberflächenwasser der Planstraße (ca. 500 m<sup>2</sup>) über einen öffentlichen Regenwasserkanal gesammelt, einem im Norden des Gebiets angeordneten Regenrückhalteraum (Ausformung als Mulde mit zeitweisem, flachem Einstau) zugeführt und anschließend in den im Norden an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Flutgraben eingeleitet. Mit dieser Maßnahme wird die Wasserhaushaltsbilanz verbessert (Weniger Abfluss, mehr Versickerung und Verdunstung).</p> <p>Zur weiteren Reduzierung der abflusswirksamen Flächen ist geplant den östlichen und südlichen Teil der Planstraße über eine Rohr-/Rigolenversickerung unter den öffentlichen Verkehrsflächen zur Versickerung zu bringen.</p>	
<p><b>3.7 <u>Ausbau eines möglichen RRB</u></b></p> <p>Sollte es, trotz der Anpassung der Maßnahmen für die Erreichung eines weitgehend natürlichen Wasserhaushaltes, notwendig werden, ein Regenrückhaltebecken zu planen, ist dies so zu platzieren, dass es nicht im überflutungsgefährdeten Bereich liegt. Zudem ist es naturnah auszubilden.</p>	<p>Der Wasserwirtschaftliche Begleitplan wurde überarbeitet. Die Ableitung einer Teilfläche des öffentlichen Niederschlagswassers der Verkehrsflächen sowie von anfallendem Niederschlagswasser auf Baugebieten, das nicht versickern werden kann, erfolgt über einen naturnah gestalteten Regenrückhalteraum (Regenrückhalte mulde), der als flache Mulde in Erdbauweise ausgeführt wird im nördlichen Bereich des Plangebiets. Mit der Neuplanung als naturnah gestaltete Mulde, ist die Lage im überflutungsgefährdeten Bereich unkritisch, zudem ist die Höhenlage der Retentionsfläche außerhalb kritischer überflutungsrelevanter Höhen.</p>	berücksichtigt
<p><b>3.8 <u>Angaben RainAhead</u></b></p> <p>Im WBP wird erwähnt, dass die Starkregenhinweiskarte im Projekt RainAhead entwickelt wurde. Dem ist nicht so. Diese wurde im Rahmen des Projektes i-quadrat entwickelt. Dafür wurde ein Niederschlagsereignis mit 150 mm über dem gesamten Stadtgebiet angenommen.</p>	<p>Der maximale Hochwasserstand der Retention basiert auf der vorhandenen östlichen Dammhöhe am RRB Flutgraben. Daher ist die Betrachtung RainAhead oder i-quadrat ohne Bedeutung. Der maximale Einstau der Retention ist nicht errechnet worden, sondern aus der Topografie abgeleitet worden.</p>	berücksichtigt

<p>3.9 <u>Starkregenvorsorge</u></p> <p>Die Grundstücke, die in Bereichen liegen, bei denen sich im Falle eines Starkregens Wasser sammeln könnte, sind so zu bebauen, dass keine Schäden entstehen. Im WBP ist dargestellt, dass eine Direkteinleitung in das RRB von den Grundstücken 5 bis 8 erfolgen soll. Dies ist nicht möglich. Die Einleitung sollte in das öffentliche Kanalnetz erfolgen.</p>	<p>Die nördlichen Grundstücke fallen in Richtung Regenrückhalte mulde ab. Eine Direkteinleitung erfolgt nicht. Im südlichen Unterhaltungsweg zur Regenrückhalte mulde wird eine entsprechende Regenwasser-Haltung vorgesehen. Sämtliche Grundstücke sind überflutungssicher geplant worden.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>3.10 <u>Regenrückhaltebecken</u></p> <p>Ein Rückhaltebecken ist eine technische Anlage. Es kann nicht benutzt werden um Wasser, welches auf Grund von natürlichen Gegebenheiten über das Ufer tritt, bzw. nicht im Gewässer abgeführt werden kann, aufzunehmen.</p>	<p>Nach der Überarbeitung des Wasserwirtschaftlichen Begleitplanes kann auf ein Regenrückhaltebecken verzichtete werden. Es wird eine Regenrückhalte mulde vorgesehen, die das Regenwasser der Straßen und privaten Grundstücke aufnimmt, nicht jedoch das Wasser des Flutgrabens.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>3.11 <u>Geländeschnitte</u></p> <p>Der WBP ist durch mindestens zwei Geländeschnitte und geplante Höhen unter Anderem der Straßen, und den Grundstückshöhen zu ergänzen. Falls ein Regenrückhaltebecken geplant wird, ist dies auch im Schnitt (mit Zu- und Ablaufhöhen) darzustellen. Der Schnittverlauf ist mit der uWB und der Klimaleitstelle abzustimmen.</p>	<p>Die geforderten Schnitte zur Lage der Grundstücke sowie zum Höhenverhältnis Gelände   Regenrückhalte mulde   Flutgraben sind Bestandteil im überarbeiteten WBP.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>3.12 <u>Notwasserwege</u></p> <p>Die Notwasserwege, welche im "Lageplan Überflutungsweg" dargestellt sind, sind nicht nachvollziehbar. Gerade an den Ecken der öffentlichen Straßen wird es wohl Probleme für die Notentwässerung geben. In diesen Bereichen sind die Grundstückszufahrten geplant. Das Wasser wird im Falle von starken Regenereignissen bei denen die Notwasserwege genutzt werden, direkt über die Zufahrt in auf die Grundstücke fließen.</p>	<p>Die geforderte Notentwässerung über die Grundstücke (6 und 7) wurde abgestimmt und im Wasserwirtschaftlichen Begleitplan berücksichtigt. Die Straße und Grundstückszufahrten werden so ausgeführt, dass bei Starkregen das Niederschlagswasser zu den Notwasserwegen verlaufen kann. Er erfolgt eine Festsetzung des Notwasserweges in der Planzeichnung.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>3.13 <u>Notwendige Beschleunigungsmaßnahmen bezüglich des Schmutzwassers</u></p> <p><i>Schmutzwasser</i></p>	<p>Nach Aussage der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBHL) ist die Einleitung des zusätzlichen Schmutzwassers aus dem geplanten B-Plan 23.27.00 „Steinrader Damm / Schönbö-</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

<p>Das Lübecker Kanalnetz entwässert in Teilen im Mischsystem, in dem Regen- und Schmutzwasser gemeinsam zur Kläranlage geleitet werden. Dieses System ist überlastet, so dass die EBL sogenannte Beschleunigungsmaßnahmen umsetzen müssen, um eine Reduzierung von Mischwassereinträgen in die Gewässer umzusetzen. Grundsätzlich ist im Zeitraum von 2017 bis 2025 eine Reduktion des CSB-Eintrags um 25 % zu erreichen (Forderung der UWB).</p> <p>Jede zusätzliche Menge Schmutzwasser, die in das Kanalnetz eingeleitet wird, kann spätestens am Zentralkläwerk im Regenfall zu einem Abschlag führen. Deshalb sind beispielsweise durch Neubaugebiete zusätzlich ins Kanalnetz eingeleitete Schmutzwassermengen zusätzlich zu der o. g. Reduktion durch Beschleunigungsmaßnahmen zu kompensieren.</p> <p>Ohne ausreichende Beschleunigungsmaßnahmen kann die uWB dem Vorhaben nicht zustimmen. Eine Änderungserlaubnis für eine weitere Einleitung in das Mischsystem ohne entsprechende Entlastung im Kanalnetz würde die uWB nicht erteilen. Der Stand der Planung, Umsetzung und Bilanzierung der Beschleunigungsmaßnahmen ist bei den EBL zu erfragen.</p>	<p>ckener Hauptstraße“ möglich. Eine Entlastung des Mischwasserkanalnetzes erfolgt entsprechend der bestehenden Vereinbarung zwischen der EBHL und die untere Wasserbehörde durch die EBHL an anderer Stelle. Im weiteren Verfahren wird eine entsprechende Maßnahme benannt.</p>	
<p>3.14 <u>Grundlagenermittlung zur angedachten Geothermie Grundwasser</u></p> <p><i>Geothermieanlagen</i></p> <p>Bei einer Nutzung der oberflächennahen Geothermie für mehrere Einfamilienhäuser im Baugebiet werden Vorplanungen erforderlich:</p> <p>Es ist eine Grundlagenermittlung (Machbarkeitsprüfung) zur avisierten geothermischen Versorgung vorzunehmen. Ziel der Grundlagenermittlung ist eine zusammenfassende Bewertung der Eignung des Standortes zur geothermischen</p>	<p>Es werden keine Geothermie-Felder oder Luft-/Wasser-Anlagen vorgesehen. Ggf. werden Einzelanträge gestellt, eine Grundlagenermittlung ist demnach nicht erforderlich.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Nutzung mit Vorabklärung genehmigungsrechtlicher Randbedingungen.

Die Vorplanung muss mit der unteren Wasserbehörde (uWB) abgestimmt werden und beinhaltet nachfolgend aufgeführte Vorerkundungen am Baustandort:

- Umfassende geologische/hydrogeologische Standortrecherche
- Allgemeine Einschätzungen zu Kampfmitteln, Altbauungen, Altlasten, Leitungen etc. im Baugebiet
- Bewertung möglicher geologischer und bohrtechnischer Risiken
- Erläuterung der geplanten geothermischen Nutzungen/Anwendungen (z.B. wärmepumpengestützte Beheizung, Warmwasserbereitung, Kühlung)
- Recherche, Ausweisung und Bewertung von relevanten Nutzungsansprüchen im Umfeld des Bauvorhabens
- Vorprüfung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit und hinsichtlich zu erwartender wasserrechtlicher Restriktionen am konkreten Projektstandort in Bezug auf die geplanten Nutzungen und Systeme (Erstabstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden)
- Abschätzung relevanter geothermischer Untergrundparameter (u.a. Temperatur, Wärmeleitfähigkeit, Grundwasserverhältnisse, ggf. Grundwasserchemie)
- Feststellen des Vorerkundungsbedarfes (Anzahl und Tiefe der Erkundungsbohrung(en), geophysikalische Messung(en), geothermische Messung(en))

<p>Der Dokumentationsbericht der Vorerkundungsmaßnahmen, der auch eine Bewertung der Erkundungsergebnisse in Bezug auf das geothermische Standort-/ Nutzungspotential beinhaltet, ist der uWB vorzulegen. Der Planer muss die Randbedingungen zur räumlichen Verteilung und Anordnung von Erdwärmesonden im Planungsgebiet unter der Prämisse einer möglichst geringen nachbarschaftlichen Beeinflussung von Geothermieanlagen definieren.</p> <p>Ab einer Gesamt-Heizleistung der geothermischen Nutzung von <math>\geq 100</math> kW ist die Durchführung einer numerischen thermohydrodynamischen Simulation an einem 3D-Untergrundmodell erforderlich, um die thermischen Auswirkungen der geothermischen Nutzung auf den Untergrund darstellen und bewerten zu können. Die Ergebnisse der FEM-Simulation sind für eine ggf. mögliche Optimierung der Konfiguration und Dimensionierung der Erdwärmesonden/Erdwärmesondenfelder heranzuziehen.</p> <p>Die Ergebnisse der Vor- und Entwurfsplanung sollten Bestandteil der einzureichenden Unterlagen im Rahmen der Antragstellung zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für das gesamte Baugebiet sein.</p> <p>Bei Stilllegung einer Geothermieanlage ist die Wärmeträgerflüssigkeit aus dem Sondenkreislauf zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Sonden sind vollständig mit dauerhaft abdichtendem Material zu verpressen. Die ordnungsgemäße Stilllegung ist der uWB (untere Wasserbehörde) vorab anzuzeigen. Eine Bescheinigung über die Stilllegung ist der uWB vorzulegen.</p>		
<p>3.15 <u>Möglicher Ausbau von Kellern oder Tiefgaragen</u> <i>Dränage</i></p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Sollen Gebäude durch Keller oder Tiefgaragen o. ä. tiefer in den Bodenkörper eingebunden werden, müssen entsprechende notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden.</p> <p>Wassereindringen in die Baugrube, während der eigentlichen Bauphase, bleibt davon unberührt. Die Gewässerbenutzung ist bei der unteren Wasserbehörde im Vorfeld zu beantragen.</p>		
<p><b>Nr. 4 Hansestadt Lübeck, 5.660 Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 10.12.2012, Schreiben vom 15.12.2021, Ergänzende Stellungnahme)</b></p>		
<p>4.1 <u>a) Unterhaltungslast der Lärmschutzwände</u></p> <p>Im Zuge der Bereichsbeteiligung zum o.g. Bebauungsplan nimmt der Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr wie folgt Stellung:</p> <p>In der Planzeichnung unter Teil B-Text, hier Pkt. 10.1 und 10.2 werden Lärmschutzwände (LSW) beschrieben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>dass diese Lärmschutzwände in der Unterhaltungslast des Investors bleiben oder von diesem in Gemeinschaftseigentum der Siedlung umzuwandeln ist und die zukünftige Unterhaltung durch die Eigentümergemeinschaft erfolgt.</i></li> <li>○ <i>Wenn das nicht möglich ist oder der Wille der Hansestadt Lübeck besteht, die Unterhaltungslast hierfür dauerhaft zu übernehmen, sind folgende Punkte zu beachten und umzusetzen:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Die Herstellung der LSW erfolgt nach den Vorgaben der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten (ZTV-ING) Teil 9 Abschnitt 3: Lärmschutzwände“.</i></li> <li>▪ <i>Erdbefüllte LSW aus Holz oder Stabstahlbügeln werden nicht zugelassen.</i></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>Die Lärmschutzwände werden privat errichtet und den jeweils angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Sie sind von den jeweiligen Eigentümer:innen zu unterhalten. Die Unterhaltsverpflichtung wird grundbuchlich gesichert.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Es sind beidseitig Unterhaltungswege vorzusehen mit mindestens 2,5 m Breite, zugänglich für Fahrzeuge.</i></li> <li>▪ <i>Eine Nutzung (und Pflege) der Zugangsflächen durch die anliegenden Grundstückseigentümer ist grundsätzlich erwünscht, kann nur insofern erfolgen, dass keine festen Bauwerke (Gartenhütten, Spielgeräte) oder Bepflanzungen (Bäume) erfolgen. Die Zugänglichkeit für die Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen der Hansestadt Lübeck für Besichtigungs-, Prüfungs- oder Erhaltungszwecke muss jederzeit gewährt sein. Ggf. errichtete Zäune und Bepflanzungen sind auf Aufforderung zurück zu bauen.</i></li> <li>▪ <i>Einschränkungen oder unumgängliche Beschädigungen an Einrichtungen und Bepflanzungen der anliegenden Grundstückseigentümer sind für die Hansestadt Lübeck kostenfrei hinzunehmen. Ggf. sind diese bei Übergabe der Bauwerke abzulösen, um eine Erstattung zu ermöglichen.</i></li> <li>▪ <i>Die Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, Abteilung Brückenbau ist bei dem Bau der LSW fachlich zu beteiligen.</i></li> <li>▪ <i>Die Unterhaltung und Erhaltung der LSW ist nach ABBV abzulösen.</i></li> </ul> <p><i>Die Belange der HL sind ggf. im Grundbuch als Grunddienstbarkeit eintragen zu lassen.</i></p>		
<p>4.2 <u>b) Unterhaltungslast der Brücke</u></p> <p>In der Planzeichnung ist am nördlichen Ende eine Brücke über den Flutgraben beschrieben.</p> <p>➤ <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert:</i></p>	<p>Gemäß dem zu schließenden Erschließungsvertrag ist die Unterhaltungslast der geplanten Überführung über den Flutgraben wie folgt geregelt:</p> <p>„Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließung (Straßen, Wege, Brücke über den Flutgraben, Regenrück-</p>	<p>berücksichtigt</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>dass diese Brücke in der Unterhaltungslast des Investors bleibt oder von diesem in Gemeinschaftseigentum der Siedlung umzuwandeln ist und die zukünftig Unterhaltung durch die Eigentümergemeinschaft erfolgt.</i></li> <li>○ <i>Wenn das nicht möglich ist oder der Wille der Hansestadt Lübeck besteht, die Unterhaltungslast hierfür dauerhaft zu übernehmen, ist die Überbrückung des Flutgrabens vorranglich durch einen Rohrdurchlass mit Beton- oder Wellstahlrohr und Stahlgeländer herzustellen.</i></li> <li>○ <i>Wenn das nicht möglich ist, ist eine Brücke aus Beton oder aus einem Stahltragwerk mit einem Belag aus Glasfaserverstärktem Kunststoff herzustellen.</i></li> <li>○ <i>In beiden Fällen sind folgende Punkte zu beachten und umzusetzen:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Die Herstellung des Bauwerks erfolgt nach den Vorgaben der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten (ZTV-ING).</i></li> <li>▪ <i>Die Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, Abteilung Brückenbau ist bei dem Bau des Bauwerks fachlich zu beteiligen.</i></li> </ul> </li> </ul> <p><i>Die Unterhaltung und Erhaltung des Bauwerks ist nach ABBV abzulösen.</i></p>	<p>haltebecken, Grünflächen inkl. Spielplatz) auf eigene Kosten herzustellen und unentgeltlich an die Stadt zu übertragen. Die weiteren Einzelheiten werden in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.“</p> <p>Das Überführungsbauwerk geht in die Unterhaltungslast der Hansestadt Lübeck über.</p>	
<p>4.3 <u>c) Straßenbreiten und Belastungsklassen</u></p> <p>Dem B-Plan-Entwurf sind -wenn auch als Darstellung ohne Normcharakter- Straßenquerschnitte zu entnehmen.</p> <p>➤ <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht bereits jetzt darauf aufmerksam, dass für die Straßen eine</i></p>	<p>Die geforderte Bauklasse wird in der weiteren Objektplanung berücksichtigt.</p> <p>Ergänzungen zu den genannten Mails vom 05.05.2021 und 06.07.2021 siehe Punkt 5.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p><i>Belastungsklasse 1,8 von Seiten der Straßenunterhaltung gefordert wird.</i></p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr verweist hinsichtlich der Querschnittsbreiten auf die E-Mails vom 05.05.2021 (Verkehrseinrichtungen) und vom 06.07.2021 (Erschließung) zu diesem Thema.</i></p>		
<p><b>4.4 d) <u>Breite des Geh- und Radwegs</u></b></p> <p>Im südwestlichen Bereich des Neubaugebietes weist die Planung einen 2,50 m breiten Geh-/Radweg auf.</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr (inkl. Fahrradbeauftragte) fordert, die Breite auf 3,00 m festzusetzen, weil erkennbar ist, dass z. B. Lastenfahräder, die bis zu 2 m breit sein dürfen, in Zukunft deutlich mehr werden. Machbar wäre hier auch, einen 3,00 m breiten Geh-/Radweg direkt mit der Hauptzufahrt im südöstlichen Teil zu kombinieren.</i></p>	<p>Aufgrund der Schleuse an der geplanten Lärmschutzwand (Versatz um 2 x 90°) und der geringen Sichtverhältnisse verursacht durch die Lärmschutzwand und dem vorhandenen Knickbewuchs ist die Wegeverbindung für den <u>fahrenden</u> Radverkehr nicht verkehrssicher nutzbar. Insbesondere am Übergang dieses Weges zum Gehweg/Radweg Steinrader Damm wird eine Geschwindigkeitsbarriere benötigt, da der fahrende Radfahrer keine Einsicht zum Gehweg/Radweg Steinrader Damm hat. Verkehrssicher ist der Weg daher nur für den fußläufigen Verkehr nutzbar. Radfahrer sollen aber geduldet werden, was mit einer Beschilderung erfolgen wird. Radfahrer müssen in diesem Bereich Schritt fahren.</p> <p>Die Breite von 2,50 m ist ausreichend für die Herstellung eines barrierefreien Gehweges mit geduldetem Radverkehr.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p><b>4.5 e) <u>Linksabbiegerspur auf dem Steinrader Damm</u></b></p> <p>Der Steinrader Damm befindet sich gemäß B-Plan-Entwurf teilweise im B-Plan-Umriss. Eine etwaige Linksabbiegerspur in das Neubaugebiet ist allerdings nicht zu erkennen.</p> <p>➤ <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist auch hier erneut auf die o.g. E-Mail vom 05.05.2021 hin, in der durch das hiesige Sachgebiet Verkehrseinrichtungen bereits angemerkt wurde, dass ohne Linksabbiegerspur und unter Aufrechterhaltung der vorhandenen Querungshilfe das Linksabbiegen fahrdynamisch problematisch wird.</i></p>	<p>Die vorhandene Querungsinsel soll um ca. 6,00 m nach Westen verschoben werden. Aufgrund der bestehenden Grundstückszufahrten kann die Insel jedoch nicht noch weiter nach Westen verlagert werden.</p> <p>In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde wurde der verkehrsberuhigte Bereich bis an den Steinrader Damm geführt. Somit weitet sich der befahrbare Bereich von 5,55 m auf 6,40 m auf. Damit kann ein Ausholen von Pkw's gewährleistet werden.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

<p>4.6 <u>Konzeptionelle Untersuchung des gesamten Straßenraumes</u></p> <p>Weiterhin fordern der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde eine entsprechende Auseinandersetzung mit dem Thema „Linksabbiegespur“. In einer entsprechenden Mail vom 07.07.2021 heißt es von Seiten des Straßenbaulastträgers dazu: „Schon im Zusammenhang mit den vorangegangenen Neubauerschließungen „Hagenskoppel“ und „Schönböckener Str.-Hagenskoppel“ ist durch unseren Bereich die Leistungsfähigkeit der Schönböckener Straße/Steinrader Damm auf dem gesamten Streckenabschnitt hinterfragt worden bzw. ist durch Forderungen von Linksabbiegestreifen auf die Grenze derer aufmerksam gemacht worden. Ich möchte mich an dieser Stelle der Haltung der Kolleg:innen aus dem SG Verkehrseinrichtungen und der Straßenverkehrsbehörde anschließen, dass durch 610.2 nunmehr eine konzeptionelle Untersuchung des gesamten Streckenabschnittes initiiert werden sollte, in der die angrenzenden Wohngebiete (sowohl vorhandene, als auch in der Planung befindliche) berücksichtigt werden. Eine ggf. daraus resultierende notwendige Überplanung der Straße stellt dann eine solide und zusammenhängende Grundlage für die Erschließung der vorh. und zukünftig geplanten Baugebiete dar.“</p>	<p>Die konzeptionelle Untersuchung mit der daraus ggf. resultierenden Überplanung des gesamten Straßenabschnittes des Steinrader Dammes ist Aufgabe der HL. Mit dem vorliegenden Verkehrskonzept vom 27.08.2021 wird festgestellt, dass die Erschließung des B-Planes aus verkehrlicher Sicht unproblematisch ist.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>4.7 <u>f) Aufweitung des Einmündungsbereichs Steinrader Damm / Planstraße</u></p> <p>Die Planzeichnung des B-Plans lässt keinerlei Aufweitung im Einmündungsbereich „Steinrader Damm / Planstraße“ erkennen.</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert eine Aufweitung im Einmündungsbereich. Die Gründe hierzu sind u.a. auch schon in der Mail vom 05.05.2021 aufgeführt. Bei Auftreten größerer Fahrzeuge können die Verkehre nicht entspre-</i></p>	<p>In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde wurde der verkehrsberuhigte Bereich bis an den Steinrader Damm geführt. Somit weitet sich der befahrbare Bereich von 5,55 m auf 6,40 m auf. Damit kann ein Ausholen von Pkw´s gewährleistet werden.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p><i>chend ihrer Vorfahrtregelung abfließen. So muss beim Abbiegen in oder aus dem Gebiet unter Beteiligung größerer Fahrzeuge der untergeordnete Verkehr vor dem vorfahrtberechtigten Verkehr fahren, was zu Konflikten, Missverständnissen und Unfällen führen kann.</i></p>		
<p>4.8 <u>g) Parken während des Hol- und Bringverkehrs im Bereich der Kita-Zufahrt</u></p> <p>Die Zuwegung zur Kita ist mit einer Breite von 5,00 m dargestellt.</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht bereits jetzt vorsorglich darauf aufmerksam, dass bei dieser Breite unbedingt das Halten und Parken im Zufahrtsbereich untersagt werden muss, da bei haltenden und parkenden Fahrzeugen kein Begegnungsverkehr mehr möglich ist und auszuschließen ist, dass in den Spitzenzeiten durch die Bring- und Holverkehre ein Rückstau auf dem Steinrader Damm erfolgt.</i></p>	<p>Die Zufahrt zur Kita ist für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw (unter beengten Verhältnissen Pkw/Lkw) ausgelegt.</p> <p>Die Aufstellung eines schlüssigen Konzeptes zur Verhinderung des durchgängigen Haltens und Parkens im Zufahrtsbereich ist Aufgabe der Objektplanung. Ein punktuell Halten wird als für den Verkehrsfluss verträglich beurteilt.</p> <p>Ein Rückstau auf dem Steinrader Damm wird nicht entstehen (Vgl. Ergebnisse Verkehrskonzept vom 27.08.2021). Am Steinrader Damm und der Schönböckener Hauptstraße befinden sich genügend Parkplätze um den Hol- und Bringverkehr aufnehmen zu können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4.9 <u>h) Klärung von privaten Stellplätzen im Bereich des WA 3</u></p> <p>Die Planzeichnung weist vor dem WA 3 eine Reihe von privaten Stellplätzen auf.</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht darauf aufmerksam, dass sich die Darstellung nicht mit dem städtebaulichen Konzept deckt und bittet um Klarstellung.</i></p>	<p>Das Städtebauliche Konzept wird an den aktuellen Stand der Planung angepasst.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>4.10 <u>i) Berichtigung der Lage des Knicks in der Planzeichnung</u></p> <p>Auf der Planzeichnung ist im Schnitt D-D' die „Grundstücksgrenze Campingplatz“ östlich des Knicks eingezeichnet. In der Draufsicht ist der Knick an der östlichen Bebauungsgrenze nicht eingezeichnet. In der Begründung unter 2.2 „Natur und Umwelt – Vegetationsbestand“ ist dieser Knick nicht erwähnt. In der Begründung unter 4. „Ziele und Zwecke der Planung - Grünordnerisches Konzept“ steht:</p>	<p>Die Grundstücksgrenze des Campingplatzes wird im Schnitt weiter nach Westen verschoben. Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass der Knick zum Großteil auf der Fläche des Campingplatzes und nur zu einem geringen Teil im Bebauungsplangebiet verläuft. Zudem gibt der Schnitt D-D' lediglich einen Hinweis auf einen vorzunehmenden Rückschnitt des Knicks.</p> <p>Die Schnittdarstellung D-D wird angepasst.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>„im Osten [...] des dem Plangebiet angrenzenden Knicks“. Und auf Luftbildern (z. B. Geoportal Luftbild von 2019 und Juni 2019 <a href="http://hlue-ap-9183:8080/WebOffice/external-call.jsp?project=Luebeck_v2&amp;stateID=7cc39c53-d81f-4373-ae99-61352f42d5c1&amp;language=de&amp;client=core">http://hlue-ap-9183:8080/WebOffice/external-call.jsp?project=Luebeck_v2&amp;stateID=7cc39c53-d81f-4373-ae99-61352f42d5c1&amp;language=de&amp;client=core</a>) liegt der Knick auf der Grundstücksfläche des Campingplatzes.</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Prüfung der Planzeichnung und ggf. Anpassung an die Gegebenheiten.</i></p>		
<p>4.11 <u>j) Berichtigung „Zweckbestimmung Kinderspielplatz“</u></p> <p>Auf der Planzeichnung steht bei der Zeichenerklärung unter öffentlichen Grünfläche „Zweckbestimmung: Spielplatz“ und im Plan steht „Kinderspielplatz“.</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, ebenfalls bei der Zeichenerklärung „Kinderspielplatz“ zu schreiben, um Missverständnissen vorzubeugen, denn die bezeichnete Fläche wird weder für Kleinkinder noch für Jugendliche aus gestattet.</i></p>	<p>In der Planzeichenerklärung sowie in der Begründung wird die Bezeichnung „Kinderspielplatz“ anstelle „Spielplatz“ aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>4.12 <u>k) Berichtigung „Zweckbestimmung Grünanlage“</u></p> <p>Auf der Planzeichnung steht bei der Zeichenerklärung unter öffentlichen Grünfläche „Zweckbestimmung: Parkanlage“ und ebenfalls unter Punkt 11.12. In der Begründung unter 4. „Ziele und Zwecke der Planung - Grünordnerisches Konzept“ steht: „Auf dieser Parkanlage sollen [...].“</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Formulierung „Grünanlage“ statt „Parkanlage“, um Missverständnissen vorzubeugen, in welcher Ausrichtung diese Fläche gebaut, entwickelt und unterhalten wird.</i></p>	<p>In der Zeichenerklärung sowie in der Begründung wird die Bezeichnung „Grünanlage“ anstelle „Parkanlage“ aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>4.13 <u>l) Vermaßung des Bereichs „G Knick“</u></p> <p>Auf der Planzeichnung ist die Breite von „G Knick“ nicht vermaßt.</p>	<p>In der Planzeichnung wird eine Vermaßung der Breite von „G Knick“ ergänzt.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Vermaßung der geplanten Breite. Diese Breite und damit der Verlauf hinsichtlich der notwendigen Arbeitsbreiten ist außerdem zu prüfen und ggf. zu ändern.</i></p>		
<p>4.14 <u>m) Vermaßung und Überprüfung der Größe der Pflanzinseln</u></p> <p>Auf der Planzeichnung sind Bauminseln auf der Planstraße eingezeichnet. Die Größe ist nicht ausgewiesen. Die Länge ist nicht vermaßt. Die Breite inkl. der Bordsteine wird im Schnitt C-C' mit 2,30 m ausgewiesen. Im Textteil B unter Punkt 11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen steht unter 11.10: „Im Straßenraum der Planstraße sind [...] Laubbäume [...] in offenen mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben [...] zu pflanzen, [...].“</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Anpassung der Zeichnung entsprechend den Vorgaben, um eine realisierbare Anzahl von Bauminseln und Stellplätzen festzulegen (s. auch unten). Erklärung: Gemäß der Lübecker Richtlinie zur Pflanzung von Straßenbäumen wird die offene Fläche bei Bauminseln zwischen den Rückenstützen gemessen. Bei 2,30 m Breite inkl. Begrenzungssteinen beträgt die offene Breite ca. 1,70 m. Damit erscheinen die eingezeichneten Längen zu gering, um 10 m<sup>2</sup> offene Fläche erreichen zu können.</i></p>	<p>Es handelt sich hierbei um eine Darstellung ohne Normcharakter und keine Festsetzung. Die Maße der Pflanzinseln werden derart angepasst, dass auch unter Abzug der Borde einschließlich Rückenstütze eine offene Fläche von 10 m<sup>2</sup> erreicht wird.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>4.15 <u>n) Aufhebung der Pflanzpflicht innerhalb von 6 Monaten bei Abgang von Bäumen</u></p> <p>Im Textteil B unter Punkt 11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen steht unter 11.1 und 11.2: „Bei Abgang von Bäumen, [...] ist innerhalb von sechs Monaten gleichartiger Ersatz [...] zu pflanzen.“</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die ersatzlose Löschung des Passus „innerhalb von sechs Monaten“, da</i></p>	<p>Auch von den privaten Eigentümer:innen wird ein Ersatz von abgängigen Bäumen, Hecken, etc. in einer bestimmten Zeit (innerhalb eines Jahres) gefordert. Um ein wirtschaftliches und fachgerechtes Arbeiten für den Bereich Stadtgrün und Verkehr zu ermöglichen wird für die Ersatzpflanzung der Zeitraum auf zwei Jahren geändert.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

<p><i>mit dieser Vorgabe der Bereich Stadtgrün und Verkehr, der die Ersatzpflanzungen zu verantworten hat, nicht wirtschaftlich und fachgerecht arbeiten kann. Erklärung: Pflanzzeit von Gehölzen ist regulär von max. Oktober bis Anfang April, abhängig vom Wetter. Bei einem Abgang im März würde eine Sommerpflanzung notwendig werden. Durch eine Sommerpflanzung entstehen mind. 50% höhere Kosten. Pflanzungen von Gehölzen im gesamten Stadtgebiet sind wirtschaftlich auszuführen, wenn mehrere Standorte gesammelt und gemeinsam geplant, ausgeschrieben, beauftragt und nachgepflanzt werden.</i></p>		
<p>4.16 <u>o) Heckenabstand von 75 cm statt 50 cm zur Grundstücksgrenze</u></p> <p>Im Textteil B unter Punkt 11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen steht unter 11.6: „Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind mit einem Abstand von max. 50 cm zur Grundstücksgrenze standortgerechte Laubgehölze [...] mit einer Tiefe von mindestens 50 cm [...] anzupflanzen.“ Entsprechend wird diese Formulierung auch unter Punkt. 11.14 genutzt. Der Schnitt D-D' endet auf der linken Seite an der Grundstücksgrenze. Im städtebaulichen Entwurf sind die Schraffuren der Hecken zur Hälfte auf öffentlicher Verkehrsfläche. In der Begründung unter 4. „Ziele und Zwecke der Planung - Grünordnerisches Konzept“ steht: „Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind mit einem Abstand von 30 cm zur Grundstücksgrenze Laubgehölze anzupflanzen, [...].“</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Formulierung „mit einem Abstand von mind. 75 cm zur Grundstücksgrenze“ statt „mit einem Abstand von max. 50 cm bzw. 30 cm zur Grundstücksgrenze“. Erklärung: Bei einer Hecken-tiefe von „mind. 50 cm“ ragen die Pflanzen mind. 25 cm ab Pflanzenmitte zur Grundstücksgrenze. Es verbleibt also ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von max. 25 cm.</i></p>	<p>Da es den Anwohnern auch möglich sein muss schmalere Hecken zu pflanzen und die Eigentümer:innen dazu verpflichtete sind, die angrenzenden Flächen von der Bepflanzung freizuhalten, wird von einer Festsetzung zum Abstand von Grundstücksgrenzen für die Bepflanzung abgesehen.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

<p><i>Die in der Pflanzliste angegebenen Laubgehölze sind starkwüchsig. Besonders im Frühjahr durch den ersten, kräftigen Wachstumsschub und durch das Schnittverbot zum Vogelschutz, werden sehr schnell die Gehölze in die öffentlichen Verkehrsflächen wachsen und ggf. die Verkehrssicherheit gefährden. Deswegen ist ein größerer Pflanzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen festzulegen.</i></p>		
<p>4.17 <u>p) Überprüfung und ggf. Änderung der Anzahl zu pflanzender Bäume</u></p> <p>Im Textteil B unter Punkt 11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen steht unter 11.10: „Im Straßenraum der Planstraße sind mindestens 21 [...] Laubbäume [...] in offenen mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben [...] zu pflanzen, [...].“ Im Plan sind 17 Bäume mit wahrscheinlich zu kleinen Baumscheiben eingezeichnet (s. auch oben).</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Prüfung und ggf. Änderung der festgesetzten Anzahl entsprechend der Realisierbarkeit.</i></p>	<p>Es handelt sich um einen Übertragungsfehler. In der Planzeichnung und in der Begründung (Kap. 5.6 „Grün, Natur und Landschaft“) wird die Anzahl der Straßenbäume auf 17 angepasst.</p> <p>Hintergrund für die Minderung der Baumanzahl ist die zusätzliche Anzahl von öffentlichen Stellplätzen gemäß Beschluss des Bauausschusses.</p> <p>Die Maße der Pflanzinseln werden derart angepasst, dass auch unter Abzug der Borde einschließlich Rückenstütze eine offene Fläche von 10 m<sup>2</sup> erreicht wird.</p>	berücksichtigt
<p>4.18 <u>q) Überarbeitung der Pflanzliste der öffentlichen Grünanlagen und des Kinderspielplatzes</u></p> <p>Im Textteil B unter der Anlage steht die Pflanzenliste (a) Artenauswahl Baumpflanzungen, die unter anderem für die Straßenbäume, die öffentliche Grünanlage und Kinderspielplatz gilt.</p> <p>➤ <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Überarbeitung der vorgeschlagenen Baumarten gemäß der Empfehlung der GALK zu Klimabäumen.</i></p>	<p>Das Problem ist bekannt, dass die bis dato verwendeten Pflanzlisten auf der Ebene der Bebauungsplanung mit dem Fokus auf standortheimische Gehölze angesichts der Anpassungsnotwendigkeiten infolge des Klimawandels überprüft und ergänzt werden müssen. Ein entsprechender Hinweis findet sich in der Begründung im Kap. 5.6.2 „Öffentliche Grünflächen – Pflanz- und Erhaltungsbindung“</p> <p>Sobald eine verwaltungsintern abgestimmte und überarbeitete Pflanzenliste vorliegt, kann diese verwendet werden. Nach Aussagen der Klimaleitstelle wird daran derzeit gearbeitet.</p>	Kenntnisnahme
<p>Im Zuge der Behördenbeteiligung zum o.g. Bebauungsplan hat der Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr mit Schreiben vom 10.12.2021 Stellung genommen (siehe Nr. 4).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme

<p>Mit Schreiben vom 15.12.2021 bat der Bereich Stadtplanung um Ergänzung zu dem Punkt, der Verweise auf zurückliegende Mails beinhaltet.</p> <p>Hierbei handelt es sich um den Punkt c).</p> <p>Nur dieser Punkt wird hier erneut wiedergegeben und um ergänzende Ausführungen erweitert. Auch wenn in der Ursprungs-Stellungnahme unter anderen Punkten ein Verweis auf die zurückliegenden Mails auftaucht, so wird mit dieser Ergänzung der Wortlaut dieser Mails bekannt. 5.1 Straßenbreiten und Belastungsklassen“</p>		
<p>4.19 <u>Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen</u></p> <p><i>„Den Leistungsfähigkeitsnachweisen (Anlage 8) kann ich in den Prognoseberechnungen nicht ganz folgen. Auf Seite 8 werden für das Wohngebiet 394 Wege pro Tag berechnet, welche sich dann aber in nur 124 bzw. 155 Fahrten pro Tag niederschlagen. Angesichts der Lage des Wohngebietes, fernab jeglicher Nahversorgung würde ich hier von einem höheren Fahrtenanteil bzw. einem höheren Anteil an Pkw-Fahrten im Modal-Split ausgehen (Seite 7). Ansonsten ist aber aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten hier von keinen größeren Problemen auszugehen. Die Ausbildung der verkehrlichen Anlagen halte ich jedoch nicht für ausreichend.“</i></p>	<p>Die genannten Zahlen beziehen sich auf das Verkehrskonzept vom 01.04.2021. Das Konzept wurde mit Stand 27.08.2021 überarbeitet.</p> <p>Das zu Grunde liegende Modal-Splitt im Verkehrskonzept vom 27.08.2021 basiert aus der von der HL der TSM GbR vorgegebenen Vorgabe „Mobilität in Deutschland, Stadt Lübeck, Tabellarische Grundauswertung“ und entspricht dem Stand der Technik.</p> <p>Im Verkehrskonzept vom 27.08.2021 wird die ausreichende Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen nachgewiesen.</p>	berücksichtigt
<p>4.20 <u>Fehlende Linksabbiegerspur des Steinrader Damms</u></p> <p>1.) <i>„Im Steinrader Damm wird aus Richtung Hofland keine Linksabbiegespur vorgesehen. Die vorhandene Querungshilfe soll wohl unverändert belassen werden, was jedoch für das Einordnen von linksabbiegenden Fahrzeugen fahrdynamisch nicht sehr gut funktionieren dürfte. Hier halte ich eine Anpassung für erforderlich.“</i></p>	<p>Die vorhandene Querungsinsel soll um ca. 6,00 m nach Westen verschoben werden. Aufgrund der bestehenden Grundstückszufahrten kann die Insel jedoch nicht noch weiter nach Westen verlagert werden.</p>	berücksichtigt

<p>Im jetzt vorliegenden B-Plan-Entwurf ist keine Änderung in der Planung erkennbar. Nach den Schleppkurvenplänen müssen größere Fahrzeuge von der jetzigen Geradeausspur links abbiegen.</p>		
<p>4.21 <u>Geringe Straßenbreite im Einfahrtsbereich in das Wohngebiet</u></p> <p>2.) „Die Einfahrt im sog. Trennsystem ist mit 5,55m meiner Meinung nach zu schmal. Hier ist keinerlei Aufweitung zum Steinrader Damm hin vorgesehen, was ein weites Ausholen auch von Pkw´s erfordert und bei gleichzeitigem Begegnungsverkehr nach meiner Einschätzung zu Problemen führen dürfte.“</p> <p>Auch hier ist keine Änderung erkennbar. Bei Auftreten größerer Fahrzeuge können die Verkehre nicht entsprechend ihrer Vorfahrtregelung abfließen. So muss beim Abbiegen in oder aus dem Gebiet unter Beteiligung größerer Fahrzeuge der untergeordnete Verkehr vor dem vorfahrtberechtigten Verkehr fahren, was zu Konflikten, Missverständnissen und Unfällen führen kann. Es ist nicht nachvollziehbar, warum hier nicht ein halber Meter mehr Breite für die Fahrbahn ermöglicht werden kann.</p>	<p>In Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde wurde der Verkehrsberuhigte Bereich bis an den Steinrader Damm geführt. Somit weitet sich der befahrbare Bereich von 5,55 m auf 6,40 m auf. Damit kann ein Ausholen von Pkw´s gewährleistet werden.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>4.22 <u>Mangelnde Aufenthaltsqualität in der Ringstraße</u></p> <p>3.) „Die Ausweisung des Rings als Verkehrsberuhigte Zone: Hier ist keinerlei Aufenthaltsqualität erkennbar, da der Straßenraum in erster Linie zum Parken genutzt werden soll. Die verbleibende Breite von 4,10 im Bereich der Parkbuchten ist zu schmal. Das reicht nicht einmal für die Begegnung Pkw – Pkw. Auch die Begegnung Pkw-Fußgänger/Radfahrer halte ich bei der Breite schon für Grenzwertig -&gt; siehe Thema Aufenthaltsqualität.“</p> <p>Auch hier ist keine große Änderung erfolgt. Die Anzahl der Stellplätze wurde offensichtlich reduziert, alles andere ist unverändert.</p>	<p>Die hohe Anzahl der Parkplätze resultiert aus dem Beschluss des Bauausschusses zur Quote von 0,4. Es wird dennoch in der Planung eine gute Verteilung angestrebt. Im Bereich der Parkstände würde eine verbleibende Breite von 3,50 m ausreichen. Das Prinzip von verkehrsberuhigten Bereichen ist ja explizit geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen vorzusehen und nicht durchgängig Zwei-Richtungsverkehr zu ermöglichen.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

<p>4.23 <u>Straßenbreite von verkehrsberuhigten Bereichen</u></p> <p>4.) „Insgesamt ist die Breite der Ringstraße mit 6,10m zu schmal, um hier der Aufenthaltsqualität gerecht zu werden. Der danebenliegende Streifen von jeweils 50cm ist zumindest ausreichend für das Aufstellen von Verkehrszeichen (auch Straßennamenschilder sind Verkehrszeichen). Irgendwann hatten wir vor langer Zeit mal besprochen, dass für Verkehrsberuhigte Bereiche 11-12 Meter in der Breite erforderlich sind.“</p> <p>Auch dieser Hinweis wird aufrechterhalten und konkretisiert durch die untenstehenden Erläuterungen zu den Querschnittsbreiten.</p>	<p>Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.10.2021 beschlossen, dass für den Bebauungsplan eine Straßenbreite von 7,20 m festgesetzt werden soll. Hintergrund ist die erforderliche Verortung von mehr öffentlichen Stellplätzen.</p> <p>Der Querschnitt der Mischfläche des Ringes wurde überarbeitet. Die Querschnittbreite beträgt jetzt einschließlich der Randstreifen 7,20 m.</p> <p>Grundsätzlich ist jedoch eine Breite von ca. 6,00 m für verkehrsberuhigte Bereiche vielfache und bewährte Praxis in Lübeck und anderen Kommunen, sodass dem Einwand fachlich nicht gefolgt wird.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>
<p>4.24 <u>Kita-Zufahrt und Geschwindigkeitsregelungen</u></p> <p>5.) „Bei der geplanten KITA stellt sich die Frage, warum in unmittelbarer Nähe einer bereits vorhandenen, eine weitere errichtet werden soll? In den Plänen ist nicht erkennbar, wie hier die bauliche Ausgestaltung der Zufahrt aussehen soll. Hier ist auf jeden Fall zu berücksichtigen, dass ggf. die jetzige Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h aufgrund der vorhandenen Kita zu erweitern ist.“</p> <p>Über die Zufahrt zur Kita sind in den jetzt gelieferten Unterlagen keine detaillierteren Aussagen zu finden.</p>	<p>Im Gebiet Schönböcken/Dornbreite werden zusätzliche Kitaplätze benötigt. Für eine Bestandskita wird ein Ausweichquartier gesucht. Im Zusammenhang mit den hier zusätzlich geplanten Wohneinheiten wurde der Bedarf für eine viergruppige Kita im geplanten Wohngebiet vom Fachbereich Kultur und Bildung angemeldet</p> <p>Die vorhandene Zufahrt soll als Grundstückszufahrt ausgebildet werden. Die bauliche Ausgestaltung obliegt dem späteren Objektplaner der Kita.</p> <p>Die Erweiterung des bestehenden Tempo-30-Bereiches erscheint sinnvoll, ist aber nicht relevant für das Verfahren. Die Zuständigkeit diesbezüglich liegt bei der Straßenverkehrsbehörde.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4.25 <u>Straßenquerschnitte</u></p> <p>„zu Schnitt A-A:  - die Fahrbahnbreite von 5,55 m ist ok.  - die Höhenabsetzung des Bordes am rechten Fahrbahnrand ist nicht erkennbar/lesbar. Ob eine sehr geringe Hö-</p>	<p>Der Schnitt A-A bezog sich auf den Einfahrtsbereich im Trennsystem. Der jetzt in der Abstimmung befindliche Querschnittsvorschlag zum Einfahrtsbereich sieht eine Mischfläche in einer Breite von 6,40 m vor. Der Schnitt A-A entfällt.</p>	

<p>henabsetzung möglich ist, hängt auch von den entwässerungstechnischen Anforderungen bzw. Erfordernissen ab (ggf. Einstaumöglichkeit?).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- es ist noch nicht ausgeschlossen, dass durch unseren Bereich im B-Plan-Beteiligungsverfahren dieser Abschnitt in Asphaltbauweise gefordert wird. Diese „Änderung“ hätte aber keinen Einfluss auf die Verkehrsflächenbreite.</li> <li>- der 2,50 m breite Gehweg gilt inkl. Bord, jedoch exkl. Rückenstütze. Daher ist in diesem Fall an der Stelle eine 10 cm breite Rückenstütze hinter dem Rasenbord mit als öffentliche Fläche einzuplanen.</li> <li>- noch unklar ist, auf welcher Seite sich die Beleuchtungsanlage befinden wird. Auf der Seite ist auf alle Fälle eine Randstreifenbreite von 0,50 m einzuplanen (ist hier ja einseitig berücksichtigt). Dies gilt für alle Querschnitte. Die Beleuchtungsanlage kann noch Einfluss auf die Verkehrsflächenbreite haben; hierzu wird sich im B-Plan-Beteiligungsverfahren dann geäußert. Dieser Hinweis gilt für alle Querschnitte.</li> <li>- unter Berücksichtigung der o.g. Punkte ist die öffentliche Verkehrsfläche auf 8,65 m zu erhöhen.</li> </ul>		
<p>4.26 <u>Hinweise zum Schnitt B-B</u> <u>zu Schnitt B-B:</u> - wofür steht die Abkürzung „BvM-Bereich“?</p>	<p>Die Abkürzung „BmV-Bereich“ steht für Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen. Diese Abkürzung wird in der Planzeichenerklärung erläutert.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>- die zweireihige Läuferreihe in der Mitte der Mischverkehrsfläche ist zu überdenken. Entwässerungstechnisch ist sie an der Stelle nicht erforderlich, vielmehr handelt es sich (wahrscheinlich) um die bloße Fortführung der Rinne aus den Bereichen der Parkplätze oder Bauminseln. Gestalterisch könnte sie dazu irreführen, als Längsparkplätze betrachtet zu werden.</p>	<p>Die Schnitte im Bereich der Mischfläche wurden überarbeitet. Sie beinhalten jetzt eine Gesamtbreite von 7,20 m, bestehend aus einer 6,40 m breiten Mischfläche und jeweils 0,40 m breiten Randstreifen. Im Bereich der 2,40 m breiten Parkplätze und Baumstandorte verbleibt eine Mischflächenbreite von 4,10 m.</p>	<p>berücksichtigt</p>

- der Querschnitt beinhaltet definitiv keine 2,39 m tiefe Grundstückszufahrt. Dies muss Bestandteil der öffentlichen Mischverkehrsfläche sein.	Der Schnitt wurde angepasst, die Grundstückszufahrt wurde entfernt.	berücksichtigt
- die Anmerkungen zum höhenmäßig abgesetzten Bord, wie unter „Schnitt A-A“ angemerkt, gelten hier analog.	Der Schnitt wurde angepasst.	berücksichtigt
- bei dem 0,50 m breiten Randstreifen kann es sich definitiv nicht um einen Gehweg handeln.	Der Schnitt wurde angepasst, die Bezeichnung Gehweg wurde entfernt. Aufgrund von flächensparendem Bauen wurde der Randstreifen auf 0,40 m reduziert.	berücksichtigt
- Rückenstützen müssen sich auf öffentlichen Flächen befinden (10 cm bei Rasenborden, 15 cm bei allen anderen Bordtypen). In diesem Zusammenhang ist mir nicht klar, wie bzw. woraus sich die angegebenen 0,21 m zusammensetzen.	Der Schnitt wurde angepasst, die Randstreifen befinden sich jetzt innerhalb der öffentlichen Fläche.	berücksichtigt
- der Pfeil in der Querschnittsskizze suggeriert irrtümlich, dass es sich um einen Einrichtungsverkehr handelt / handeln könnte.	Der Schnitt wurde angepasst, der Pfeil wurde entfernt.	berücksichtigt
- die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf 7,37 m (also besser: 7,40 m) zu erhöhen. Die Begründung ist unter „Schnitt C-C“ zu finden.	Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.10.2021 beschlossen, dass für den Bebauungsplan eine Straßenbreite von 7,20 m festgesetzt werden soll.	nicht berücksichtigt
4.27 <u>Hinweise zum Schnitt C-C</u> <u>zu Schnitt C-C:</u> - wofür steht die Abkürzung „BvM-Bereich“?	Die Abkürzung „BmV-Bereich“ steht für Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen. Diese Abkürzung wird in der Planzeichenerklärung erläutert.	berücksichtigt
- die im Lageplan verortete Querschnittsausrichtung stimmt nicht mit der Querschnittsskizze überein.	Die Schnittbezeichnung wurde in der Planzeichnung gedreht.	berücksichtigt
- Rückenstützen sind auf öffentlichen Flächen abzubilden.	Der Schnitt wurde angepasst, die Randstreifen befinden sich jetzt innerhalb der öffentlichen Fläche.	berücksichtigt

<p>- die Parkplätze bzw. die Bauminseln sind mit einer Breite von 2,50 m zu planen. Eine daneben verbleibende Mischflächenbreite von 4,10 m ist ok. Die Bauminseln sind mit einem Hochbord (10 cm höhenabgesetzt) zu umfassen.</p>	<p>Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.10.2021 beschlossen, dass für den Bebauungsplan eine Straßenbreite von 7,20 m festgesetzt werden soll. Die Bauminseln werden mit einem Hochbord umfasst. Es sind 2,30 m Breite für Parkplätze ausreichend.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>
<p>- der Bord zwischen Parkplätzen und verbleibender Mischverkehrsfläche ist zu überdenken. Eigentlich hat er keine Funktion. Ggf. ist lediglich unterschiedlich farbiges Pflaster zu wählen. Der Bord neben den Längsparkplätzen (zu privaten Flächen hin) ist nicht in die Breite von 2,50 m einzurechnen. Demnach ergibt sich eine Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 7,37 m.“</p>	<p>Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.10.2021 beschlossen, dass für den Bebauungsplan eine Straßenbreite von 7,20 m festgesetzt werden soll. Die detaillierte Ausgestaltung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>Da die oben hergeleiteten Gesamtbreiten der Verkehrsflächen nicht in den jetzt vorliegenden B-Plan-Entwurf berücksichtigt worden sind, werden diese Forderungen aufrechterhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die angepassten Straßenquerschnitte verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 01.12.2021)</b></p>		
<p>5.1 <u>Einfahrtsbereich - Ausweisung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u></p> <p>Auch wenn in dieser Stellungnahme bereits in Teilen eingeflossen, wird die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde zusätzlich als Anlage beigefügt.</p> <p><u>Wohngebiet</u></p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Einfahrtsbereich von 30 m nicht auch eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird. Die Begründung dafür im Verkehrsgutachten vom 27.08.2021 für die Sortierung des Verkehrs im Einmündungsbereich (s. S. 22) erschließt sich straßenverkehrsrechtlich nicht. Es wird dazu auf folgenden Grundsatz der StVO verwiesen: <i>Weil die Bedeutung von Verkehrszeichen bei durchschnittlicher Aufmerksamkeit</i></p>	<p>Der Einfahrtsbereich ist auf der Grundlage der Stellungnahme überplant worden. Die Mischfläche bzw. der Verkehrsberuhigte Bereich beginnt direkt an der Einmündung zum Steinrader Damm.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p><i>zweifelsfrei erfassbar sein muss, die Häufungen von Verkehrszeichen zu vermeiden (s. Nr. III/11 der VwV zu den §§ 39-42 StVO).</i></p> <p>Da das Wohngebiet das Ziel eines Verkehrsberuhigten Bereichs hat, sollte er direkt am Einmündungsbereich zum Steinrader Damm beginnen.</p>		
<p>5.2 <u>Bring- und Abholbereich der Kitazufahrt</u> <u>Kita-Bereich</u></p> <p>Auch wenn die Kita über einen privaten Erschließungsweg bzw. Grundstückzufahrt erreicht werden soll, ist die Breite mit 5,00 m zu schmal für einen zu erwartenden regen Begegnungsverkehr, der sich beim Bringen und Abholen der Kinder direkt am Gebäude einstellen wird. Zumal vor Ort nur 9 Stellplätze geplant sind und die Kita lt. Verkehrsgutachten vom 27.08.2021 auf a. 80 Kinder + 12 Beschäftigte ausgerichtet ist (s. S. 3 + S. 12). Sind diese Stellplätze belegt, werden die Eltern auf dem Weg/der Zufahrt parken, sodass dann dort auch der Rettungsweg blockiert ist. Einen Wendebereich am Ender der Zufahrt ist zudem nicht erkennbar.</p>	<p>Die Zufahrt zur Kita ist für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw (unter beengten Verhältnissen Pkw/Lkw) ausgelegt.</p> <p>Die Aufstellung eines schlüssigen Konzeptes zur Verhinderung des durchgängigen Haltens und Parkens im Zufahrtsbereich ist Aufgabe der Objektplanung. Ein punktuell Halten wird als für den Verkehrsfluss verträglich beurteilt.</p> <p>Ein Rückstau auf dem Steinrader Damm wird nicht entstehen (Vgl. Ergebnisse Verkehrskonzept vom 27.08.2021). Am Steinrader Damm und der Schönböckener Hauptstraße befinden sich genügend Parkplätze um den Hol- und Bringverkehr aufnehmen zu können.</p> <p>Die Planzeichnung wird um die Darstellung der Stellplätze ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>5.3 <u>Vervollständigung der Verkehrsstärken von zu Fußgehenden und Radfahrenden entlang des Steinrader Damms</u> <u>Steinrader Damm</u></p> <p>Es stimmt nicht, dass entlang des Steinrader Damms ausreichend dimensionierte Fuß- und Radwege vorhanden sind (s. S. 6 der Begründung). Es wird diesbezüglich auf die Stellungnahme vom 25.05.2021 verwiesen: Die Unfallkommission hat in ihrer diesjährigen Sitzung beschlossen, dass eine Überplanung in diesem Bereich erfolgen soll, damit dort der Zweirichtungsradverkehr aufgehoben wird.</p>	<p>Im Verkehrskonzept vom 27.08.2021 sind in den Leistungsfähigkeitsberechnungen nach HBS die Verkehrsstärken der zu Fußgehenden sowie der Radfahrenden jeweils mit 60 Fg/h und 60 Rad/h „auf der sicheren Seite“ berücksichtigt worden.</p> <p>Mit dem Verkehrskonzept wird dargelegt, dass die Knotenpunkte die prognostizierten Belastungen einschl. der genannten zu Fußgehenden und Radfahrenden leistungsfähig abwickeln können.</p> <p>Die im Straßenzug Steinrader Damm / Schönböckener Straße offenkundig vorliegenden Defizite der Radverkehrsführung erstrecken sich auf den gesamten Straßenabschnitt von der Dornbreite bis zur Fackenburger Allee.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

<p>Es wurden lt. Verkehrsgutachten vom 27.08.2021 leider immer noch nicht die Verkehrsstärken der zu Fußgehenden und Radfahrenden in diesem Bereich des Steinrader Damms erhoben (s. S. 8). Das ist aber dringend erforderlich, um diesen Straßenbereich umfassend beurteilen zu können.</p>	<p>Die Erarbeitung eines schlüssigen Gesamtkonzeptes für den Radverkehr kann daher mit diesem B-Plan nicht erfolgen.</p>	
<p><b>Nr. 6 Hansestadt Lübeck, 5.610 Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Stadtentwicklung (Schreiben vom 08.12.2021)</b></p>		
<p>6.1 <u>Anzahl der öffentlichen Besucherparkplätze ist zu hoch</u></p> <p>Das Vorsehen von 0,4 Stellplätzen im öffentlichen Raum je Wohneinheit wird kritisch gesehen. Die von Bauvorhaben ausgelösten Stellplatzbedarfe sollen auf den privaten Grundstücken gedeckt werden. Das gilt laut Landesbauordnung Schleswig-Holstein auch ausdrücklich für Besucher:innen-Stellplätze (vgl. § 50 Abs. 1 Satz 2 LBO SH).</p> <p>Den genannten 49 Wohneinheiten mit geschätzten 137 Bewohner:innen stehen im Missverhältnis zur Herstellung von 18 Parkplätzen (0,4 Parkplätze je Wohneinheit). Die Erfahrung vergangener Baugebiete sowie gängige Berechnungsmethoden der Verkehrswissenschaft führen zu einem signifikant geringeren Stellplatzschlüssel für den öffentlichen Raum.</p> <p>Mit Hilfe eines gängigen überschlägigen Verfahrens zur Abschätzung des erzeugten Verkehrsaufkommens von Bauvorhaben ergibt sich ein Wert von maximal 0,15 Parkplätzen je Wohneinheit (in absoluten Zahlen: &lt;6 Parkplätze).<sup>1</sup> Die Diskrepanz zwischen dem errechneten und dem veranschlagten Wert ist aus stadt- und verkehrsplanerischer Sicht nicht vertretbar. Auch dem Grundgedanken der Klimaanpassung und der Verkehrswende widerspricht die Ausweisung eines Überangebots von öffentlichem Parkraum.</p> <p><sup>1</sup>Berechnungsparameter wurden im „worst-case“-Szenario gewählt. Die Besucher:innen-Verkehre erfolgen des Szenarios nach zu 100% mit dem Pkw und es werden doppelt so viele Wirtschaftsfahrten je Einwohner:in als üblich getätigt.</p>	<p>Der Stellplatzschlüssel folgt dem politischen Beschluss. 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 des 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.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

<p>6.2 <u>Umweltverbund soll gefördert werden – statt MIV</u></p> <p>Im Rahmen der Verkehrswende sollen u. a. Sharing-Systeme gefördert, Fuß- und Radwege verbessert sowie der ÖPNV ausgebaut werden. Ziel ist die Schaffung einer Infrastruktur, bei der auf einen privaten PKW, insbesondere aber auch Zweit- und Drittwagen verzichtet werden kann. Mit einem Überangebot von Parkraum wird entgegengesetzt dieser Ziele gehandelt.</p>	<p>Auf den privaten Grundstücken sind Flächen für Stellplätze mit Ladeinfrastruktur/ für Carsharing/ für Lastenfahrräder grundsätzlich realisierbar. Aufgrund der relativgeringen Zahl von rund 50 Wohneinheiten wird kein Carsharingangebot gemacht/vorgegeben.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>6.3 <u>Kritik an Privatisierung des öffentlichen Raums</u></p> <p>Die Erfahrungen aus anderen Einfamilienhausgebieten zeigen darüber hinaus, dass Parkplätze in der Praxis gar nicht Besucher:innen zur Verfügung stehen, sondern weitestgehend durch Anwohner:innen als Parkplatz für den Zweitwagen genutzt werden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum verleiten darüber hinaus dazu, den eigenen Pkw dort abzustellen, selbst wenn ein privater Stellplatz zur Verfügung steht. Der öffentliche Raum ist eine knappe und begrenzte Ressource und dient, insbesondere in Einfamilienhausgebieten, nicht der Bereitstellung von Parkplätzen für die Anwohner:innen. Die partikulare Privatisierung des öffentlichen Raums steht im Widerspruch zu dem Grundsatz, dass der öffentliche Raum der Allgemeinheit dient.</p>	<p>Die Problematik, dass die Besucherstellplätze überwiegend bzw. häufig durch die Anwohner:innen genutzt werden, wird geteilt. Dem Problem könnte durch eine Parkraumbewirtschaftung entgegengewirkt werden (z. B. Parkscheibe, Parkticket). Ob und wann eine solche Steuerung erfolgt, kann durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben werden.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>6.4 <u>Stellplatzanzahl stört verkehrsberuhigten Bereich</u></p> <p>Gemäß der untergeordneten Hierarchisierung der geplanten Erschließungsstraße im Kontext des Gesamtstraßennetzes drängt sich – vor allem auch im Sinne der zukünftigen Bewohner:innenschaft – die Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches auf. Die Schaffung des Überangebots von Parkraum steht jedoch im Widerspruch zu den Eigenschaften eines verkehrsberuhigten Bereiches. Gemäß VwV-StVO sollen verkehrsberuhigte Bereiche so gestaltet sein, dass deutlich signalisiert wird, dass die entsprechende Fläche nicht vorwiegend der Abwicklung des</p>	<p>Die Planstraße wird als Bereich mit verkehrsberuhigten Maßnahmen festgesetzt.</p> <p>Die Verlangsamung des Verkehrs soll durch 18 Parkplätze und 17 Baumscheiben erfolgen. Die Parkplatzanzahl und insbesondere die Parkplätze in Reihung sind im Vergleich zu üblichen verkehrsberuhigten Bereichen sehr hoch, die Zahl folgt jedoch dem politischen Beschluss. Ein Spielstraßencharakter kann damit nicht erzeugt werden.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

<p>KFZ-Verkehrs dient, sondern die Aufenthaltsqualität überwiegt. Es erfolgt eine unangemessene Überprägung des Straßenraums durch parkende PKW.</p>		
<p>6.5 <u>Stellplatzschlüssel ist nicht im Sinne des Klimaschutzes und der Verkehrswende</u></p> <p>Bezogen auf den Klimaschutz besteht mit dem beschlossenen Klimaanpassungskonzept und hier insbesondere mit der Maßnahme 19 das Ziel, eine wassersensible Straßenraumgestaltung vorzusehen. Darüber hinaus besteht gemäß Beschluss der Bürgerschaft aus dem Jahr 2019 die Zielvorgabe zur Ansiedlung von u. a. mehr Grün im städtischen Raum. Konkret wird in diesem Zusammenhang die Umsetzung von mehr Bäumen bei der Erstellung von Bebauungsplänen gefordert (hierfür ist der öffentliche Straßenraum mit seinen ansonsten überwiegend versiegelten Flächen prädestiniert). Mit mehr Baumpflanzungen im Straßenraum können Synergien zu der wassersensiblen Straßenraumgestaltung geschaffen werden, gleichzeitig tragen die Bäume zu einer höheren Aufenthaltsqualität bei. Nicht im Einklang stehen o. g. Zielsetzungen mit der Schaffung von zahlreichen Besucher:innenparkplätzen. Der Straßenraum kann nicht zum einen der Anforderung nach mehr Grün und zum anderen der Anforderung nach mehr Stellplätzen respektive versiegelten Flächen gerecht werden. Im Übrigen gibt das Baugesetzbuch einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden vor (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Ein weit über den Bedarf hinausgehender Parkplatzschlüssel im öffentlichen Raum ist hiermit nicht vereinbar.</p> <p>Fraglich ist der Schlüssel auch vor dem Hintergrund, dass in der Vergangenheit bereits deutlich niedrigere Schlüssel umgesetzt worden sind. In den niedrigeren Schlüsseln spiegelt sich ein Bewusstsein für die voranzutreibende Verkehrswende sowie dem Klimaschutz wider. Zahlreiche Be-</p>	<p>Ursprünglich hat das Konzept weniger Stellplätze (9) und mehr Bäume (22) vorgesehen. In Folge des Beschlusses musste der Straßenentwurf auf Kosten der Bäume angepasst werden.</p> <p>Richtig ist, dass es verkehrsberuhigte Einfamilienhausgebiete mit geringeren als auch solche mit höherem Schlüssel gibt. Im Hinblick auf die neuen Anforderungen zum Klimaschutz (mehr Bäume, weniger Versiegelung, Verkehrswende) hätte die Verwaltung einen geringeren Schlüssel bevorzugt.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

<p>bauungspläne, im Übrigen auch jüngst beschlossen, zeigen auf, dass der Besucher:innenparkplatzschlüssel i. d. R. zwischen 0,11 und 0,2 liegt.</p>		
<p><b>Nr. 7 Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 6 Landesplanung und ländliche Räume (Schreiben vom 09.12.2021)</b></p>		
<p>7.1 <u>Keine Bedenken im Hinblick auf den LEP</u></p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein vom 17. November 2020 - Amtsbl. Schl.-H. 1621) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt).</p> <p>Die Hansestadt Lübeck liegt im Ordnungsraum und gehört als Oberzentrum zu den Siedlungsschwerpunkten des Landes. Nach Ziffer 3.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2020 sind Zentrale Orte Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.</p> <p>Der Ortsteil Schönböcken befindet sich innerhalb des Siedlungsachsenraumes. Die Siedlungsentwicklung soll sich schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen (Ziffer 4.1.(2) Regionalplan II). Der Plangeltungsbereich befindet im Bereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums.</p> <p>Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken. Insofern wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p>	<p>Die Fortschreibung des LEP 2021 ist am 17.12.2021 in Kraft getreten. Der aktuelle Bezug ist in der Begründung aufgeführt. Inhaltlich/fachlich ergeben sich keine Änderungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>		
<p><u>7.2 Vorrang der Innenentwicklung ist zu prüfen</u></p> <p>1. Im Hinblick auf den im § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung ist die Gemeinde gefordert, gem. § 1a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und Ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Die Begründung zum Bauleitplan ist daher regelmäßig um entsprechende Ausführungen zu ergänzen.</p>	<p>Eine entsprechende Abwägung wird in der Begründung im Kapitel 3.1 „Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a BauGB“ ergänzt.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><u>7.3 Passiver Lärmschutz nicht ausreichend</u></p> <p>2. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet deutlich überschritten. Es sind Ausführungen in der Begründung aufzunehmen, wie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere auch ein ausreichender Außenbereichsschutz gewährleistet sein sollte, da die Außenbereichsnutzung wichtiger Bestandteil der Wohnnutzung ist. Es wird empfohlen, insbesondere entlang des Steinrader Damms andere Bauformen zu wählen (z. B. geschlossene Bebauung), um einen Schallschutz der dahinter liegenden Bebauung zu erreichen. Das Abstellen auf passive Lärmschutzmaßnahmen greift zu kurz. Die geprüften Maßnahmen und der Abwägungsprozess müssen der Begründung entnehmbar sein.</p>	<p>Entsprechende Ausführungen, wie dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, erfolgen in der Begründung im Kapitel 5.5 „Lärmschutz“.</p> <p>Zwischen und neben den Reihenhausgruppen werden als aktiver Schallschutz geschlossene Schuppen mit einer Höhe von 2,2 m festgesetzt um eine geschlossene Bebauung zu erreichen. Zusätzlich ist ein passiver Schallschutz notwendig.</p>	<p>berücksichtigt</p>

**Nr. 8 Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 5 Bauen und Wohnen (Schreiben vom 09.12.2021)**

8.1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ergänzend zur Stellungnahme des MILIG vom heutigen Tag, die auch Hinweise des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht beinhaltet, wird um zusätzliche Berücksichtigung des folgenden Hinweises im weiteren Planverfahren gebeten:

In dem Verfahren ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, der folgende Rahmenbedingungen erfüllen sollte:

- Der Berichtigung ist die nächstfolgende Nummer aus der Reihenfolge der FNP – Änderungen (z. B. 5. Änderung des FNP durch Berichtigung) zu geben.
- Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Abdruck der FNP-Berichtigung mit den vorgesehenen Plandarstellungen beizufügen.
- In der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist auf die umgehende Berichtigung des FNPs hinzuweisen.

Die Berichtigung sollte unverzüglich vorgenommen werden, weil die dem B-Plan entgegenstehenden Darstellungen im FNP mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden.

Auf die umgehende 144. Änderung des FNP durch Berichtigung wird in der Bekanntmachung des Bebauungsplanes hingewiesen.

Anstelle einer Abbildung der zukünftigen FNP-Darstellung in der Begründung wird eine Beschreibung der zukünftigen Darstellung als hinreichend beurteilt, um auf die Berichtigung nach Rechtskraft hinzuweisen.

teilweise berücksichtigt

**Nr. 9 Hansestadt Lübeck, 3.700 Bereich Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 10.12.2021)**

9.1 Weitere Festsetzungen bzgl. der Versickerung/Rückhaltung und Abwasserbeseitigungspflicht

Generell haben die Entsorgungsbetriebe keine Bedenken hinsichtlich der Erschließung des B-Plangebietes.

In Anlehnung an den vorliegenden wasserwirtschaftlichen Begleitplan müssen unterschiedliche Festsetzungen zur

Der Teil B Text Nr. 9.5 und 9.6 setzt Folgendes fest:  
9.5 In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken

teilweise berücksichtigt

Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen. Für die Grundstücke auf denen eine Versickerung möglich ist, sind die dafür erforderlichen Flächen in der Planzeichnung festzusetzen. Dabei ist auf das natürliche Geländegefälle zu achten. Es ist auf die geplante Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser hinzuweisen.

Für die Regenentwässerung der Grundstücke, auf denen eine Versickerung nicht möglich ist, sind Festsetzungen zu treffen, dass auf den Grundstücken eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgen muss. Der Abfluss ist auf 50%, bezogen auf das 3-jährliche Regenereignis, auf 67 l/s\*ha, zu drosseln. Dadurch wird der Flächenbedarf für das Regenrückhaltebecken minimiert.

Für die Flächen südlich des Steinrader Damms ist eine Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich, da die öffentliche Kanalisation bereits überlastet ist. Der Abfluss ist auf den landwirtschaftlichen Abfluss (1,2 l/s\*ha) zu drosseln. Aus dem Teilgebiet zwei kann keine Entwässerung von Regenwasser über den landwirtschaftlichen Abfluss hinaus in die Kanalisation aufgenommen werden. Hier sind geeignete Maßnahmen zu definieren und festzusetzen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen, sowie bei Versagen der geplanten Versickerungsanlagen sind Notwasserwege vorzusehen.

in Speichern (z.B. Rückhalteschächte oder Mulden) zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenrückhalte mulde abzugeben (siehe Hinweis C).

9.6 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Teilgebiet WA3 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Rückhalteschächte oder Mulden) zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche RW-Kanalisation abzugeben. (siehe Hinweis C)

Damit ist die Pflicht zur Regenwasserrückhaltung hinreichend bestimmt geregelt.

Eine quantitative Festsetzung der Einleitmenge von den Grundstücken ist mangels Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht festsetzbar.

Folgende Unterscheidungen sind erforderlich und werden als Hinweis C in den Bebauungsplan aufgenommen:

WA1, WA2 und WA 4

Grundstücke die nicht versickern können:

Ableitung über Zisterne und Rückhaltung entsprechend dem genannten 3-jährigen Ereignis

Grundstücke die oberflächlich versickern können:

Versickerung über Mulden oder Mulden-/Rigolen-Elemente

Grundstücke die nur unterirdisch versickern können:

Versickerung über Rigolen oder Schächte

KITA

Versickerung oder Anschluss mit Rückhaltung und Drosselabfluss von max. 1,2 l/(s\*ha)

WA3

Versickerung oder Anschluss mit Rückhaltung und Drosselabfluss von max. 1,2 l/(s\*ha)

<p>9.2 <u>Aufforderung zur Aufnahme des Schmutzwassers in die Begründung</u></p> <p>Hinsichtlich Schmutzwasser finden sich keinerlei Angaben im Text. Dies ist nachzuholen. Ein Anschluss im Freigefälle scheint nicht für alle Grundstücke möglich zu sein. In Abstimmung mit dem Erschließungsträger ist geplant, die tief liegenden Grundstücke über private Pumpstationen an eine öffentliche Druckrohrleitung anzuschließen. Dieses ist in der Begründung zum B-Plan zu ergänzen.</p>	<p>Die Grundstücke nördlich des Steinrader Dammes, die im Freigefällekanal angeschlossen werden können, erhalten einen Übergabeschacht.</p> <p>Alle weiteren Grundstücke erhalten private Schmutzwasserpumpwerke, die gleichzeitig als Übergabeschacht dienen. Die Druckentwässerung ist mit der Entsorgungsbetrieben Lübeck bereits abgestimmt.</p> <p>Für die Grundstücke südlich des Steinrader Dammes ist die SW-Erschließung über die bestehenden Hauptsammler Steinrader Damm und Schönböckener Hauptstraße gesichert, sofern das Schmutzwasser durch eine entsprechende Maßnahme zur Minderung des SW-Abschlages ausgeglichen wird. Die Maßnahme ist noch bis Satzungsbeschluss zu benennen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>9.3 <u>Ausweisung von Gründächern</u></p> <p>Generell sollten auf allen Dächern des B-Plangebietes Gründächer festgesetzt werden, damit nach dem Erlass A-RW1 der Fall 1 erreicht wird und das RRB auf ein Minimum reduziert werden kann. Hinzu kommt, dass der Flutgraben bereits jetzt überlastet ist. In das Becken sollte nur eine Einleitung der Regenentwässerung erfolgen. Einzelne Grundstücke sind nicht direkt dort anzuschließen.</p>	<p>Für die Teilgebiete WA1 und WA2 sowie für die Gemeinbedarfsfläche wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d) im Anhang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>In allen Gebieten wird für die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen festgesetzt, dass diese mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.</p> <p>Eine Umplanung ist erfolgt. Es werden keine Grundstücke direkt an die Regenrückhaltemulde angeschlossen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>9.4 <u>Überarbeitung des Wasserwirtschaftlichen Begleitplans</u></p> <p>Die Planungen und Überarbeitungen des wasserwirtschaftlichen Begleitplanes (Entwurf) sollten sich im B-Plan wiederfinden und mit den EBL abgestimmt werden. Es ist zu</p>	<p>Die erforderlichen Notwasserwege werden festgesetzt. Die Planung wurde dahingehend überarbeitet.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>prüfen, ob die Notwasserwege wie eingezeichnet zu realisieren sind.</p>		
<p><b>9.5 <u>Dränwasser</u></b>          Es ist zu beachten, dass kein Dränwasser in die Kanalisation eingeleitet werden darf. Falls Keller für die Bebauung geplant sind, sind diese als weiße Wanne auszubilden.</p>	<p>Ein Hinweis wird im Teil B Text aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><b>Nr. 10 Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 08.12.2021)</b></p>		
<p><b>10.1 <u>Aussagen zum Flutgraben</u></b>          Unzureichend sind hingegen die Aussagen zu dem nördlich des Plangebietes verlaufenden Flutgraben (Ziff. 2.2, S. 6 der Begründung). Hierzu wäre auszuführen, ob es sich um ein Gewässer gem. § 3 WHG handelt.</p>	<p>Der Flutgraben liegt nicht innerhalb des Plangebiets und wird nur durch seine Funktion als Vorflut durch die Planung berührt.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>
<p><b>10.2 <u>Überschwemmungsgebiet</u></b>          Dabei wäre unabhängig von dem Sachverhalt einer nicht gegebenen Überschwemmungsgebietsausweisung zu erörtern, welcher Teil der Senke bei Starkregen unter Wasser gehen kann und ob davon die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke betroffen wären (nach Umfang und Eintrittswahrscheinlichkeit).          Sollte dies nicht erfolgen, ist nach einstimmigem Beschluss des Naturschutzbeirates die Plangebietsgrenze auf eine Geländehöhe von NN + 16,00 m festzulegen.          Daran hängt auch die Frage, ob ggf. ein Gewässerschutzstreifen auszuweisen wäre.</p>	<p>Die Aussagen zum Überschwemmungsschutz werden in der Planzeichnung festgesetzt und in der Begründung (Kapitel 5.4.3 „Niederschlagswasser“ und 6.6.4 „Berücksichtigung des Hochwasserschutzes“) ergänzt.</p> <p>Sämtliche Baugrundstücke sind überflutungssicher geplant worden. Es ist daher nicht erforderlich, die Baugrundstücke erst ab einer Höhenlage von 16 m üNN auszuweisen.</p> <p>In der Planzeichnung wird eine Fläche für den Überschwemmungsschutz bei Starkregen, welcher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.          Sämtliche Baugrundstücke sind überflutungssicher geplant worden. Es ist daher nicht erforderlich, die Baugrundstücke erst ab einer Höhenlage von 16 m üNN auszuweisen.</p> <p>Ein Retentionseinstau von höher 14,75 m üNN kann nicht erfolgen. Ein entsprechender Nachweis ist im WBP geführt.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>10.3 <u>Ausgleich des Verlustes an freier Natur</u>  Weiterhin besteht das Plangebiet z. Z. im Wesentlichen aus landwirtschaftlichen Flächen sowie aus Rasen und Gehölzen. Für diesen Verlust an freier Natur ist ein entsprechender Ausgleich vorzusehen.</p>	<p>Da es sich um ein §13b Verfahren handelt, sind natur- und artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, mit Ausnahme des Knicks, für welchen im Bereich des Durchbruchs am Steinrader Damm ein Ersatz für den Funktionsverlust vorgesehen wird.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p><b>Nr. 11 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein – Untere Forstbehörde (Schreiben vom 30.11.2021)</b></p>		
<p>11.1 <u>Waldflächen</u>  Waldflächen, gemäß § 2 LWaldG, sind von der Planung nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>11.2 <u>Ausgleichsfläche am Flutgraben</u>  Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Text auf S.5 beschriebene Ausgleichfläche am nördlichen Gebietsrand (naturnahe Grünfläche mit dem Entwicklungsziel „Gehölzanpflanzungen und Sukzession“), einen waldfreien Flächenstatus fortwährend und langfristig gewährleisten muss. Diesbezüglich ist, ebenso wie für die künftig im Planungsbereich vorgesehenen, öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ bzw. „Spielplatz“, eine kontinuierliche und dauerhafte Pflege und Unterhaltung erforderlich.  Unter der Voraussetzung der Beachtung des vorbezeichneten Hinweises bestehen aus hiesiger Sicht gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes 23.27.00 keine Bedenken.</p>	<p>Die Ausgleichsflächen am nördlichen Gebietsrand wird im Rahmen des Bebauungsplans als Maßnahmenfläche festgesetzt, sie dient als Ausgleichsfläche nach §1a BauGB für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme. Als Entwicklungsziel wird die Fläche als Sukzessionsfläche festgesetzt.  Es handelt sich hierbei um einen 6 m breiten Streifen entlang der Böschung des Grabens an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.  Gehölzentwicklung i.S. einer Waldbildung in den Bereichen der Grünanlagen sind nicht Planungsziel.  Die Pflege der Kinderspielflächen und der Grünflächen wird dauerhaft gesichert.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><b>Nr. 12 Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG (E-Mail vom 25.11.2021)</b></p>		
<p>12.1 <u>Höhenbeachtung bei der Aufstellung von im Gebiet der Richtfunktrassen befindlichen Baukränen o. ä.</u>  Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen</p>	<p>Eine konkrete Höhenangabe für die Höhenbeschränkung wurde nicht übermittelt. Die Festsetzungen des Plans stellen sicher, dass die festgesetzte zweigeschossige Bebauung in ihrer Höhe mit maximal 7 Metern über Gelände unterhalb der dargelegten Richtfunktrassen verbleiben wird.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 101530380\_101530381 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 28 m und 58 m über Grund

STELLUNGNAHME / Bebauungsplan 23.27.00 – Steinrader Damm/Schönböckener Hauptstraße

RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis

Richtfunkverbindung			A-Standort in WGS84				Höhen			B-Sta		
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Gelände	Gesamt	Grad
101530380	123991372	123990173	53° 51'	49.16"	N	10° 36'	48.49"	E	20	38,85	58,85	53° 5
101530381	123991372	123990173	Wie Link 101530380									

Legende  
in Betrieb

Zur besseren Visualisierung wird ein digitales Bild zur Verfügung gestellt, welches den Verlauf der Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.



Die farbige Linie versteht sich als Punkt- zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co.

Trotzdem wird in dem Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach im Baugenehmigungsverfahren bei der Gestellung von Kränen und anderen hohen Baugeräten Auflagen ergehen können.

OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Die Linie in Magenta hat keine Relevanz.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Es wird gebeten sich zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes zu beachten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Es wird um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so wird gebeten, der Telefónica die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

### **Nr. 13 Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein (Schreiben vom 19.11.2021)**

#### **13.1 Mögliche Kampfmittelverdachtsflächen**

In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Laut Auswertung des Kampfmittelräumdienstes vom 14.01.2019, 19.05.2021 und 23.06.2021 handelt es sich bei den Flächen des Plangebiets nicht um Kampfmittelverdachtsflächen.

Kenntnisnahme

<p>Vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.</p> <p>Die Untersuchung wird auf Antrag durch das:</p> <p>Landeskriminalamt  Dezernat 33, Sachgebiet 331  Mühlenweg 166  24116 Kiel</p> <p>durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Allgemein kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ vorhanden.</p>	
<p><b>Nr. 14 Hansestadt Lübeck, 4.491 Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie (Schreiben vom 03.12.2021)</b></p>		
<p>14.1 <u>Potenzielle archäologische Funde</u></p> <p>Es handelt sich hier um bisher weitestgehend ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden können. Systematische archäologische Prospektionen haben hier bislang nicht stattgefunden, vereinzelt sind Fundstellen in der archäologischen Landesaufnahme dokumentiert. Besonders hinzuweisen ist auf Funde und Befunde aus der Jungsteinzeit (4.-3. Jt. v. Chr.), die auf dem Baugebiet Schönböckener Straße 102 (ehemaliges Pflanzenschutzamt) gemacht wurden.</p> <p>Im Vorfeld einer Baumaßnahme im Landgebiet der Hansestadt Lübeck und nach erfolgter Stellungnahme der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, sind noch vor Beginn jedweder Baumaßnahmen</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ vorhanden.</p> <p>„Archäologie  Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist archäologische Verdachtsfläche; archäologisch bedeutsame Funde vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte können nicht ausgeschlossen werden. Vor Veränderungen und Bodeneingriffen sind daher Prospektionen durchzuführen, die eine archäologische Relevanz überprüfen müssen. Bei entsprechender Befundlage sind archäologische Grabungen gemäß des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein vorzusehen.“</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>o.g. Prospektionsarbeiten zur Auffindung archäologischer Kulturdenkmale durchzuführen. Diese sind auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale, Denkmalschutzgesetz - DSchG in der Fassung des Gesetzes vom 30. Dezember 2014; GVOBl. Schl.-H. Nr 1, 2015, S. 2-9, nach § 4 Nr. 1 und 3 (Öffentliche Planungen und Maßnahmen, Welterbe) zu fordern sowie nach § 14 (Kostspflicht bei Eingriffen) vom Verursacher zu tragen. Sie sind in ihrer Art sowie Durchführung mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie abzustimmen und nach § 12, Absatz 2, Nr. 4, 5 und 6 bei diesem zu beantragen. Zu allererst sind nichtinvasive Prospektionen zum Schutz des potentiellen archäologischen Kulturgutes anzuwenden.</p> <p>Diese nichtinvasiven Prospektionen dienen der Lokalisierung wie Eingrenzung größerer, zusammenhängender archäologischer Kulturdenkmalbereiche. Sollte es seitens des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie von Nöten sein, muss anschließend eine invasive Prospektion an ausgewählten Fundorten durchgeführt werden, um die archäologischen Kulturdenkmale zu überprüfen. Die Kosten hierfür sind nach § 14 DSchG SH ebenfalls vom Verursacher zu übernehmen.</p> <p>Die im Vorfeld einer Baumaßnahme durchgeführten Prospektionen ersetzen nicht eine nach § 12 DSchG SH (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) mögliche anfallende Ausgrabung.</p> <p>Alle Funde und die zugehörige Dokumentation der Prospektionen sind gemäß § 15 DSchG SH der Oberen Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck zur wissenschaftlichen Bearbeitung auszuhändigen.</p>		
<p><b>Nr. 15 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 22.11.2021)</b></p>		
<p>15.1 <u>Hinweis auf Maßnahmen bei einem möglichen Netzausbau</u></p>	<p>Der Vorhabenträgerin wird empfohlen, bei der Erstellung der Hauptanlagen Leerrohre für eine eventuell erforderliche</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Zu der o.g. Planung nimmt die Deutsche Telekom wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung hat sie keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bittet sie zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleitungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bittet der Einwender aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen:

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

Glasfaserinfrastruktur bzw. möglichen Breitbandausbau vorzusehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen standardmäßig von Leitungsträgern genutzt werden. Die Festsetzung von Leitungsrechten auf Privatwegen ist nicht erforderlich. Die Erschließung kann von den Anliegern über privatrechtliche Vereinbarungen geregelt werden. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergereicht.

<p>- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbHPTI 11, Planungsanzeigen Fackenburger Allee 31 23554 Lübeck Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de</p>		
<p><b>Nr. 16 TraveNetz GmbH (Schreiben vom 07.12.2021)</b></p>		
<p>16.1 <u>Möglicher Netzausbau und zu Erschließungskosten</u> Hinsichtlich der Nutzung der Netze für die Elektrizitäts-, Wasser-, sowie Gasversorgung teilt sie mit, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird. Sollte es, trotz Anmeldung einer Gasbedarfsmenge zu keiner Gasabnahme kommen, sind die Gasanteiligen Erschließungskosten vom Veranlasser nachträglich zu erstatten.</p>	<p>Ein Gasleitungsnetz ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>16.2 <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf nicht öffentlichen Verkehrswegen</u> Für Leitungstrassen, die zukünftig nicht in öffentlich gewidmeten Verkehrswegen liegen bzw. gelegt werden, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, inkl. einer entsprechenden Schutzstreifenbreite zugunsten der TraveNetz GmbH vorzusehen. Die Erschließungskosten innerhalb dieser Flächen sind vom Erschließungsträger zu tragen.</p>	<p>Die Festsetzung von Leitungsrechten auf Privatwegen ist nicht erforderlich. Die Erschließung kann von den Anliegern über privatrechtliche Vereinbarungen geregelt werden.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>16.3 <u>Mitverlegung Leerrohr</u> Für die folgenden Projekte möchte ich einen Nachtrag einreichen. Für den Breitbandausbau möchten wir ein Leerrohr mitverlegen:</p>	<p>Folgende Formulierung wird als Hinweis aufgenommen: „Es wird angeregt, bei der Erstellung der Hauptanlagen Leerrohre für eine eventuell erforderliche Glasfaserinfrastruktur bzw. möglichen Breitbandausbau vorzusehen.“</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>[...] Bebauungsplan 23.27.00</li> </ul>		
<b>Nr. 17 Hansestadt Lübeck, 4.401 Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 22.11.2021)</b>		
<p>17.1 <u>Bedarf eines Schulneubaus in dem Bebauungsplangebiet</u></p> <p>Im Vorwege nach dem ersten Sichten schon einmal eine Vorabstellnahme: Es wird nicht ausreichen, lediglich eine Kita aufgrund des Baugebiets zu errichten sondern wird erforderlich, ebenfalls Schulraum zu schaffen. Die Schulen Schönböcken und Groß Steinrade sind übertoll und haben keine Kapazitäten mehr frei. Insbesondere die am nächsten liegende Schule Schönböcken kann nicht ein einziges Kind aus diesem Neubauegebiet mehr aufnehmen. Sie mussten bereits einmal die Straßenzüge neu schneiden und einige Straßen zur Pestalozzi-Schule in den Zuständigkeitsbereich schieben, was zu großen Unmut unter den Eltern geführt hat. Nochmal ist dies nicht möglich. Durch dieses neue Wohngebiet tendiert die Schule in Richtung 2-Zügigkeit, heißt, es müssten 4 zusätzliche Klassenräume, 2 Gruppenräume und ein Ganztagsraum geschaffen werden, was schon aufgrund des kleinen Zuschnitts des Grundstücks nicht einfach werden dürfte. Aber dies wird genauso notwendig wie eine neue Kita. Dieses ist auf jeden Fall im Verfahren schon einmal zu berücksichtigen.</p>	<p>Am 07.07.2021 wurde vom Bereich Schule und Sport zum Aufstellungsbeschluss Stellung genommen mit der Aussage, dass es keine Bedenken bezüglich der Neubebauung von 40-50 Wohneinheiten gibt.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme ist davon auszugehen, dass der Grundschulbedarf gesichert ist und es wurde mit dieser Aussage das Verfahren gestartet. Da der Bau einer vierzügigen Kita nicht überwiegend aus dem Bebauungsplan resultiert, wird im Gegenzug von einer Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin an ggf. erforderlichen Schulplätzen abgesehen.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<b>Nr. 18 Hansestadt Lübeck, 4.401 Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 10.12.2021)</b>		
<p>18.1 <u>Bedarf einer Kostenbeteiligung zur Schulerweiterung der Grundschule Schönböcken</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Grundschule Schönböcken und soll - gem. den Ausführungen - eine Neubebauung von ca. 49 Wohneinheiten (36 WE in freistehenden Einfamilienhäusern und 13 WE in Reihenhäusern/sonstigen Hausgruppen) ermöglichen. Es ist von</p>	<p>Am 07.07.2021 wurde vom Bereiche Schule und Sport eine Stellungnahme eingereicht, aus der hervorgeht, dass es keine Bedenken gibt bei einer Neubebauung von 40-50 Wohneinheiten für den Bebauungsplan.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

<p>maximal 85 Wohneinheiten auszugehen, wenn jedes freistehende Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung versehen wird.</p> <p>Durch die Neubaugebiete im Zuständigkeitsbereich der Grundschule Schönböcken mit 49 bis 85 zusätzlichen Wohneinheiten werden je Jahrgang 3 bis 4 zusätzliche Schüler:innen erwartet (Berechnungsformel: 49 bis 85 Wohneinheiten x 2,8 Einwohner pro Wohneinheit x 1,6% Schüler:innen pro Jahrgang).</p> <p>Für die Grundschule Schönböcken liegt die Prognose der einzuschulenden Kinder bis auf eine Ausnahme bei 17 bis 24 Kindern je Jahrgang ohne eingerechnete Baugebiete. Eine Ausnahme bildet das Schuljahr 2024/2025- hier liegt die Prognose bei 28 einzuschulenden Kindern. In diesem Schuljahr könnten an der Schule zwei erste Klassen eingeschult werden.</p> <p>Insofern bestehen aus Sicht des Bereiches Schule und Sport für die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Absehbar reichen die Räumlichkeiten an der Grundschule Schönböcken nicht aus, um den Rechtsanspruch zur Ganztagsbetreuung ab dem Schuljahr 2026/27 durch die Hansestadt Lübeck umzusetzen. Erwartet wird eine benötigte Betreuungskapazität von ca. 80%. Nach dem städtischen Richtwerte-Modell für die Raumbemessung an Ganztagschulen wird für die Ganztagsbetreuung an der Grundschule Schönböcken ein Zubau erforderlich von insgesamt ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche (2 Ganztagsbetreuungsräume je 60 m<sup>2</sup>).</p> <p>Es wird gebeten, in dem B-Plan-Verfahren mit aufzunehmen, dass der Erschließungsträger an den Kosten der Schulerweiterung an der Grundschule Schönböcken finanziell beteiligt werden muss.</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme wurde davon ausgegangen, dass der Grundschulbedarf als gesichert angesehen werden kann, und es wurde im Vertrauen auf diese Aussage das Verfahren gestartet.</p> <p>Da der Bau einer vierzügigen Kita nicht aus dem Bebauungsplan resultiert wird im Gegenzug von einer Kostenbeteiligung des Investors an ggf. erforderlichen Schulplätzen abgesehen.</p>	
<p><b>Nr. 19 Stadtverkehr Lübeck GmbH - Verkehrsplanung (Schreiben vom 22.11.2021)</b></p>		
<p>19.1 <u>Mögliche Fahrbahngestaltung</u></p>	<p>Der Hinweis zum Stadtverkehr an der Bushaltestelle „Schönböckender Hauptstraße“ an Sonn- und Feiertage in</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>ÖPNV-Anbindung Mittig im Plangebiet, am Steinrader Damm, befindet sich die Bushaltestelle „Schönböckener Hauptstraße“. Die Bushaltestelle wird im 30 Minuten-Takt von der Buslinie Nr. 2 (Richtung Stockelsdorf, Ravensbusch und Sudetenstraße/Bornkamp) bedient. Mit der Buslinie kann die Lübecker Innenstadt in ca. 20 Minuten und der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von ca. 15 Minuten erreicht werden. Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck aufgenommen, vielen Dank dafür. Der Stadtverkehr befährt diesen Streckenabschnitt an Sonn- und Feiertage in einem 60 Minuten-Takt.</p>	<p>einen 60 Minuten.-Takt wird in der Begründung (Kapitel 2.1 „Bisherige Entwicklung und Nutzung“) ergänzt.</p>	
<p>19.2 <u>Anfahrt der Haltestelle „Schönböckener Hauptstraße“</u> Sie gehen davon aus, dass durch die Ein- und Ausfahrt zum Neubaugebiet ihre Bedienungen bzw. Anfahrten der Haltestelle „Schönböckener Hauptstraße“ nicht behindert werden. Der Stadtverkehr Lübeck kann sich auch ggf. auf der Seite der neuen Zufahrt eine Fahrbahnrandhaltestelle vorstellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Nr. 20 Hansestadt Lübeck, 2.500 Bereich Soziale Sicherung – Wohnungsbauförderung (Schreiben vom 10.12.2021)</b></p>		
<p>20.1 <u>Förderung der Mietreihenhäuser</u> Es wird begrüßt, dass auch Mietreihenhäuser mit gedämpften Mieten realisiert werden sollen (Miethöhe analog zum 2. Förderweg) und dieses über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden soll. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Förderung im 2. Förderweg zwar grundsätzlich nur in Kombination mit dem 1. Förderweg möglich ist, dass aber Ausnahmen hiervon möglich sind. Bei entsprechender kommunaler Stellungnahme ist also auch eine tatsächliche Förderung der Reihenhäuser im 2. Förderweg möglich, wenn das Innenministerium dem</p>	<p>Für das nördliche Plangebiet wird ein Neubaupotenzial von 4 Reihenhäusergruppen mit 13 Wohneinheiten angesetzt. Die Reihenhäusergruppen 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. Eine Inanspruchnahme der Förderung ist nicht geplant.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

zustimmt. In den Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) heißt es:

2.2 (2) Eine Förderung im 2. Förderweg ist nur in Kombination mit der Förderung im 1. Förderweg möglich. Dabei soll der Anteil der im 1. Förderweg geförderten Wohnungen an der Gesamtanzahl der geförderten Wohnungen grundsätzlich mindestens 50 Prozent betragen. Über Ausnahmen basierend auf der kommunalen Stellungnahme gemäß Absatz 1 Satz 2 entscheidet das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium.

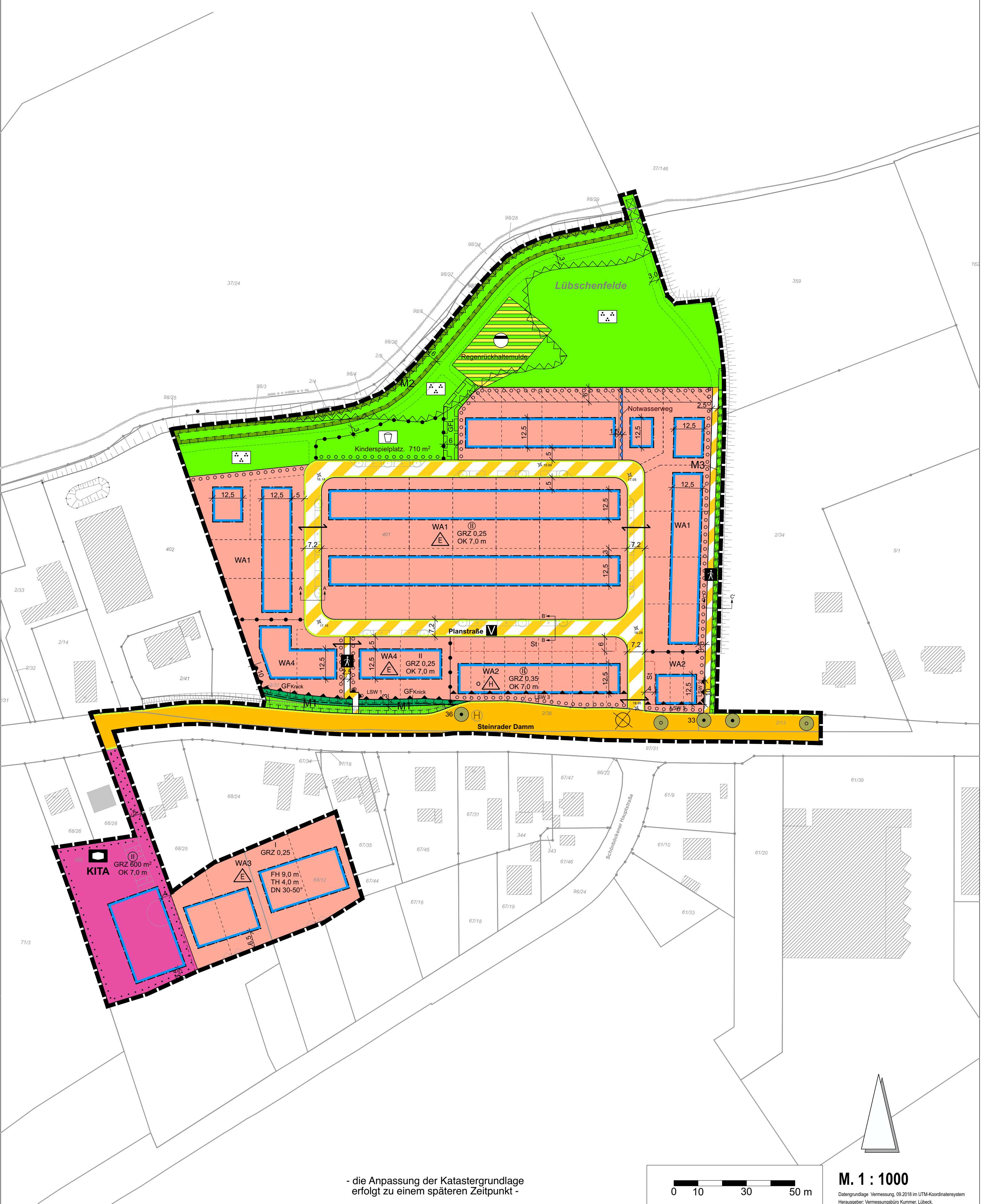
Insofern könnte man das als Option mit in den Vertrag aufnehmen, dass sofern eine Förderung möglich ist, diese auch in Anspruch genommen werden soll.

Die Originale der Stellungnahmen können bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

Aufgestellt: Lübeck, den 28.05.2022

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro:  
claussen-seggelke stadtplaner



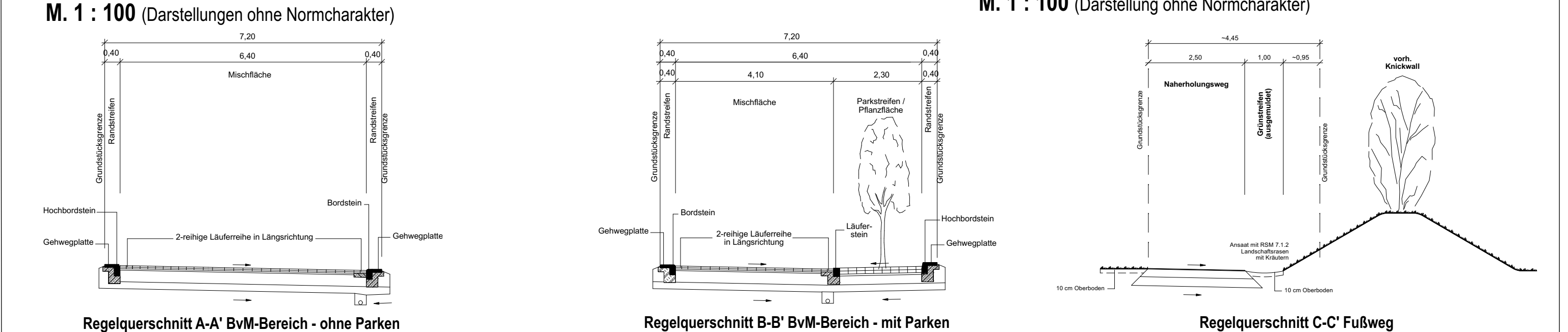
ZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Bauamtsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)...
FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
GRZ 0,35 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauVO)
GR 600 m² Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauVO)
HöH Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauVO)
OK 9,5 m Höhe baulicher Anlagen in m über Straßenniveau, als Höchstmaß (§ 16 i. V. mit § 18 BauVO)
TH 4,0 m Traufhöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß
FR 9,0 m Firsthöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO, § 22 und 23 BauVO)
offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauVO)
Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO) s. Teil B Text Nr. 3.2 - 3.5
Hauptrugpfähle zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO) s. Teil B Text Nr. 3.1
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO)
Flächen für den Gemeinbedarf
KITA: Kindertagesstätte
Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (BvM)
Fußgängerbereich
Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO)
Überlagernde Festsetzung: Öffentliche Grünfläche und Anlage für Regenwasserentsorgung
Regenrückhalteulme
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVO)
Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses - Niederschlag
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
Zweckbestimmung: Grünanlage
Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauVO)
Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO), s. Teil B Text Nr. 11.6
Erhaltung von Einzelbäumen (Nr. gemäß Baumkataster)
Anpflanzung von Einzelbäumen
Umgrünung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe Teil B Text Nr. 12.3, 12.4, 12.5
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
Lärmwandschutz, s. Teil B Text Nr. 11.1, 11.2 und 11.3
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVO)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauVO, § 16 Abs. 5 BauVO)
Ausschluss von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO), s. Teil B Text Nr. 7
Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung zum Überschwemmungsschutz im Starkregentfall freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)
Umgrünung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauVO)
Mit Nutzungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauVO)
GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, s. Teil B Text Nr. 10.1
GFL\_Nutzungsrecht zugunsten der Versorgungsgrüher, s. Teil B Text Nr. 10.2
Zuordnung gleicher Nutzung
Darstellungen ohne Normcharakter
Fuß- und Radweg in öffentlichen Grünfläche
Geplantes Überführungsbauwerk über den Fußwegen
Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)
Geplante Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
Vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen (vorhanden)
Flurstücknummern
Bemalungen in Metern
Fortfallende Einzelbaum
Straßenniveau in Metern bezogen auf NN

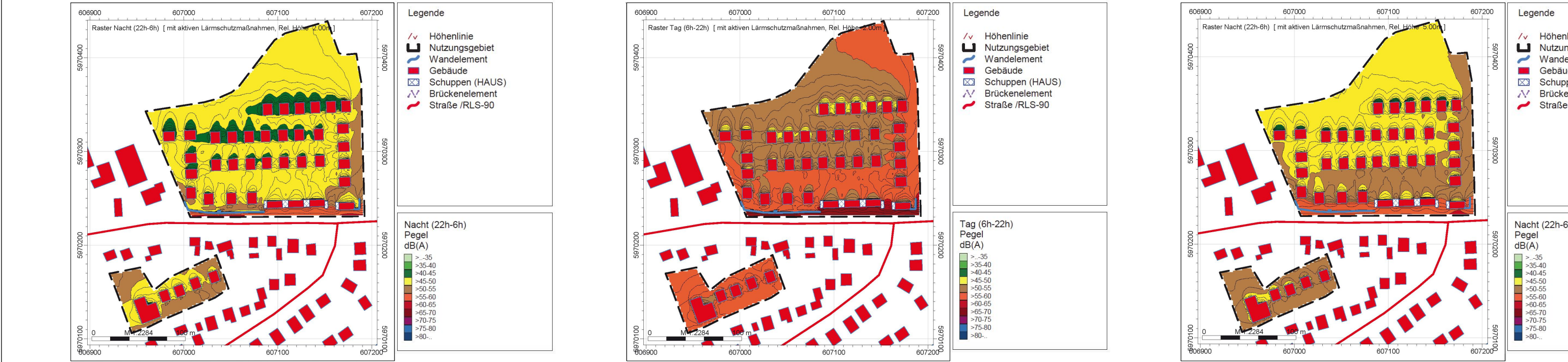
TEIL B - TEXT

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVO)
1.2. Maß der baulichen Nutzung (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauVO (Betriebsbereiche, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3. Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher BesucherInnenverkehr ausgeht.
1.4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauVO unzulässig.
2. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauVO)
2.1. In dem Teilgebiet WA 4 sind Wohnnutzungen erst zulässig, wenn der Lärmwandschutz LSW 1 errichtet wurde.
3. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, § 16 - 20 BauVO)
3.1. Die zulässige GRZ des allgemeinen Wohngebietes und die zulässige Grundfläche der Gebäude und Terrassen sind bis zu 30% überschritten werden.
3.2. In dem Teilgebiet WA 2 kann 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. Die Festsetzung 3.1 bleibt davon unberührt.
3.3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie technische Aufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrschutzschilde um bis zu 2,0 m zugelassen werden.
3.4. In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Staffelschosse / Geschosse mit Außenfenstern bzw. mit zum Außerhalb geeigneten und nicht geeigneten Räumen, Dachterrassen und weitere Aufbauten oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Hervor ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.
3.5. Bezugspunkt für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist in Abhängigkeit zur Geländetopographie
a) bei ebenem Gelände (weniger als 20 cm Unterschied zwischen der mittleren Geländeoberfläche im Bereich des Hauptbaukörpers und der Oberkante der Straßenverkehrsfläche) die Oberkante der freigegebenen öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der angrenzenden Fläche (b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudes. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln. Maßgeblich für die Bestimmung nach Satz 1 sind die Höhen der Erschließungsanlage gemäß abgegrenzter Straßenaufbauplanung.
3.6. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauVO, § 23 BauVO)
4.1. Im Teilgebiet WA 3 sind Einzelhäuser mit einer Tiefe von maximal 10 m zulässig.
4.2. Terrassen und ihre Überdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m überschreiten.
4.3. In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 sind Grundstücksflächen von mindestens 500 m² bis max. 600 m² zulässig. Abweichend sind Eckgrundstücke mit Größen bis maximal 700 m² zulässig.
4.4. Im Teilgebiet WA 3 sind Grundstücksflächen von mindestens 1,0 m bis maximal 900 m² zulässig.
5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO § 14 BauVO)
5.1. In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 sind in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenreifer Vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) - und der vorderen Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen mit Ausnahme von Garagen, Carports, Einfahrten, Abfallbehälter- und Fahrradabstellanlagen unzulässig.
5.2. In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 sind die Fläche zwischen der vorderen Straßenbegrenzungslinie und im 3,0 m tiefen Grundstücksbereich (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) festgesetzt. Nebenanlagen sind mit Ausnahme von offenen oder überdachten Fahrradabstellanlagen unzulässig.
5.3. Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Sie sind durch Einfassungen einzuzäunen. Die Hecken bzw. berankten Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
5.4. Außerhalb der in 5.1 und 5.2 genannten Festsetzungen sind Nebenanlagen (wie z.B. Gartenschuppen, Gartenhäuser, Freizeitanlagen) auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 10 m² und eine Höhe von max. 2,2 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen, Abstellanlagen für Fahrräder, Standplätze für Abfallbehälter sowie erforderliche Wege zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.
5.5. In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bzw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplätze und Wegflächen), welches nicht durch Regenwasserumlauf genutzt oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Rückhaltebehälter) zurückzuführen und gedrosselt in die Regenrückhalteulme abzugeben (siehe Hinweis C).
5.6. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Teilgebiet WA 3 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bzw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplätze und Wegflächen), welches nicht durch Regenwasserumlauf genutzt oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Rückhaltebehälter oder Mäuren) zurückzuführen und gedrosselt in die öffentliche RW-Kanalisation abzugeben (siehe Hinweis C).
5.7. Die festgesetzten Knickstrichstreifen im Bereich der Maßnahmeflächen M 1 und M 3 sind zu einer Gras- und Krautpflanzung zu entwickeln. Der bestehende Knickstrichstreifen ist dauerhaft zu erhalten und max. 1 x pro Jahr (Vorletztes ab 1. Juli) zu mähen.
5.8. Im Bereich der Maßnahmeflächen M 1 und M 3 festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Der Knick darf durch den festgesetzten Fußgängerbereich durchbrochen werden.
5.9. Die Maßnahmefläche M 2 ist eine Ausgleichsfläche mit § 16 BauVO für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme. Als Entwicklungsfläche ist Sukzessionsfläche festgesetzt. Die Verweilungen und Ablagerungen sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)
6.1. Die Fläche „GFL“ ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsgrüher zu belasten.
6.2. Die Fläche „GFLKnick“ ist mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck zur Pflege des Knicks zu belasten.
7. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
7.1. In dem mit LSW 1 gekennzeichneten Bereich ist ein mindestens 2,9 m hohe Lärmwandschutz zu errichten. Die Lärmwandschutz hat einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Grünfläche innerhalb der Maßnahmefläche M 1 an Steinrader Damm einzurichten.
7.2. In dem mit LSW 2 gekennzeichneten Bereich ist ein mindestens 2,9 m hohe Lärmwandschutz zu errichten.
7.3. Im Teilgebiet WA 2 sind Reihenhausgruppen parallel zur Straßenverkehrsfläche (Steinrader Damm) als geschlossene Baustruktur LSW 3 bis zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. Die baulichen Anlagen dürfen jeweils die Höhe von 2,2 m nicht überschreiten. Auf den straßenzugewandten Gebäudesetzen (Steinrader Damm) können Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwölbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudesätze (Planterbe) verfügen.

STRASSENQUERSCHNITTE



SCHNITT FURWEG / KNICK



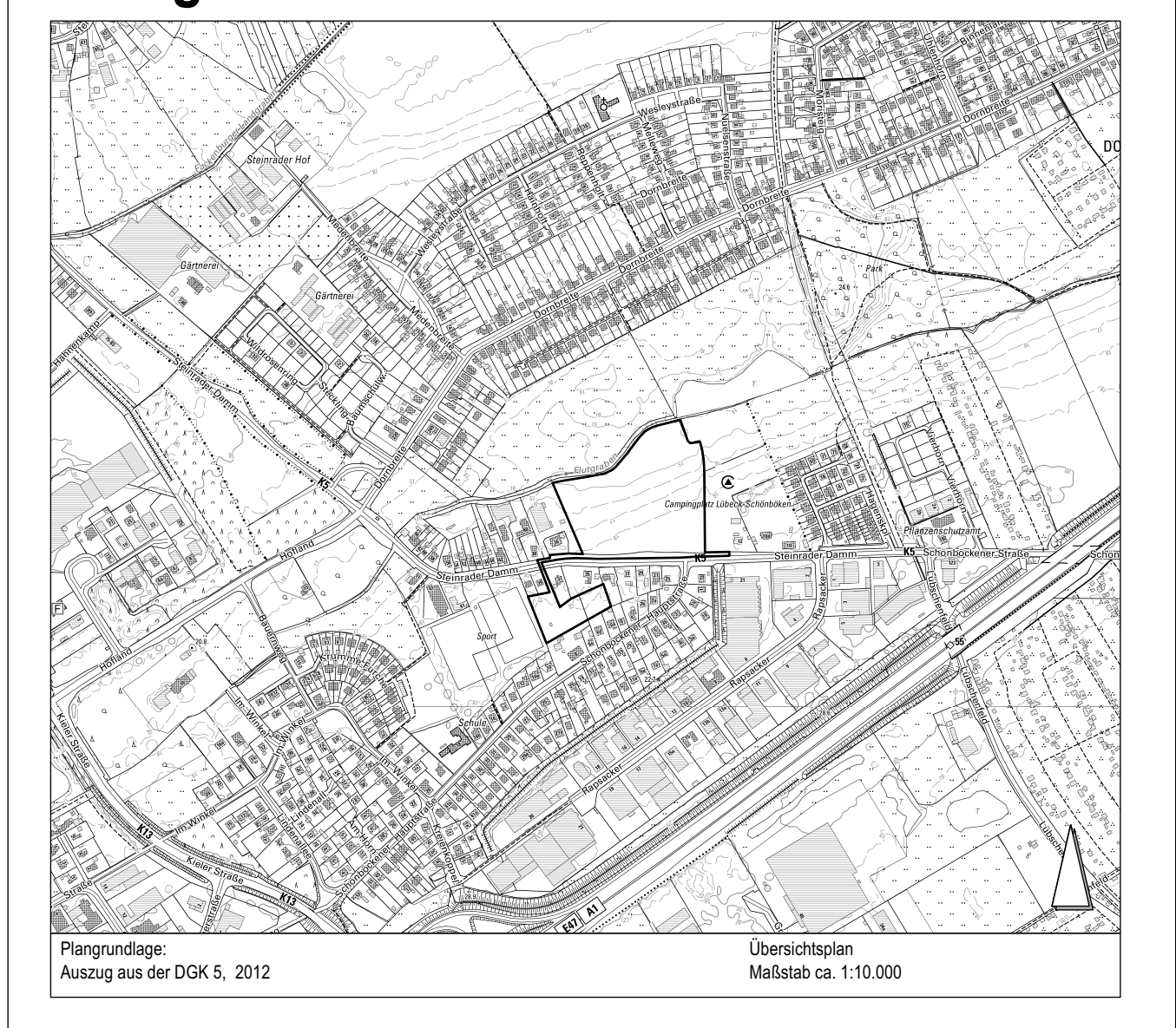
- 11. In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte nach der DIN 18005 überschritten werden, soll Folgendes gelten:
Die Außenbauteile von Außenbalkontüren müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße (Rw) gemäß DIN 4109-1:2019-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2019-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel und dem Korrekturfaktor für die jeweilige Raumart ergeben.
Für Außenbalkontüren, die überwiegend zum Schließen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenschwimmung 1 und 3 zu ermitteln. Für alle anderen Außenbalkontüren gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenschwimmung 2 und 4. Für Außenbalkontüren in Wohnungen, Unterrichts- und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturfaktor für die Raumart in die Berechnung einzusetzen.
Es kann ein geringeres Schalldämm-Maß zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudesituation der betreffende Außenbau ein entsprechender geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt wird. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2:2019-01 zu führen.
Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 50 dB(A) für zum Schließen geeignete Räume (siehe Nebenschwimmung 1 und 3) ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Außenbalkontüren, die überwiegend zum Schließen genutzt werden können, durch schallmindernde Lüftungsgerätschaften sicherzustellen. Hieran 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.
Überschreitet der Innenraumpegel von 30 dB für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, auf 0,5 zugelassen werden, zu berücksichtigen.
12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 a BauVO)
12.1. Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bepflanzungsplan eine Erhaltungspflicht festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Planzeichnung (a) im Anhang) mit einer Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
12.2. Für die in der Planzeichnung als Anpflanzung festgesetzten Bäume sind zwei Silberblinden 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 Bepflanzungsplan eine Anpflanzung festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz zu pflanzen.
12.3. In dem geplanten Gelände sind Bäume, Strauchern und Pflanzqualität siehe Planzeichnung (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen. Ausgenommen davon sind die Mittelhäuser der Reihenhausgruppen.
12.4. In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von geschlossenen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeichnung (b) im Anhang) oder Steinwällen mit Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zusätzliche Einfriedungen sind in Form von durchsichtigen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstückseitig (hinter der Hecke) anzubringen.
12.5. Auf den Anpflanzung von Hecken festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeichnung (b) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsichtigen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstückseitig anzuwenden.
12.6. Die Vorgartenbereiche - Bereich zwischen straßenreifer Vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) - und der vorderen Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit Vegetation (z. B. Gräser, Stauden, Gehölze) zu bepflanzen. Von der Begrünungsvorbereitung ausgenommen sind Flächen für Stellplätze mit Zuewegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.
12.7. Sofern Maßstäbe nicht in oder direkt an Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenbalkontüren mit mindestens 1,0 m hohen Hecken an standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeichnung (b) im Anhang) oder durch berankte Einfassungen einzuzäunen.
12.8. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - KITA - ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeichnung (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen.
12.9. Im Straßengiebel der Fläche sind mindestens 17 standortgerechte, mittelgroße Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeichnung (a) im Anhang) in offenen mindestens 10 m² großen Baumbehältern (tiefes Maß zwischen den Rückenstützen) mit einem durchwurzelbaren Substratbett von mindestens 15 cm untergebracht zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Baumbehälter sind bodenbedeckend zu bepflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeichnung (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzung zu ersetzen.
12.10. Auf dem Kinderspielfeld sind mindestens drei standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeichnung (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzung zu ersetzen.
12.11. Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind mindestens 20 standortgerechte Bäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeichnung (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzung zu ersetzen.
12.12. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ ist die Anlage einer naturnahen und betretbaren Regenrückhalteulme zulässig, eine Einfriedung der Fläche ist unzulässig.
12.13. Lärmwandschilde sind beidseitig alle 5 m mit standortgerechten, mehrjährigen Kletterpflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeichnung (a) im Anhang) dauerhaft zu begrünen.
II. Baugestalterliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauVO i. V. m. § 84 Abs. 3 LBO)
13. Fassadenmaterialien
Die Außenwände der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotem, grauem oder braunem Putz auszubearbeiten. Die Außenwände der Nebengebäude sind mit anderen Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15% der Fassaden der jeweiligen Gebäudesätze in Anspruch nehmen. Putzrisse sind unzulässig. Innerhalb einer Reihenhausgruppe sind Außenwänden und Dächer jeweils einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
14. Sockelhöhe
Im allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Rohfußbodens (Sockelhöhe) mindestens 15 cm betragen und darf max. 30 cm über dem jeweils ermittelten Straßenoberkante gemäß Festsetzung 3,5 verlaufen.
Bei abtiefendem Gelände ist die Sockelhöhe um das Maß des vorhandenen Geländeverfalls zu reduzieren bzw. zu ergänzen.
15. Dächer
In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Hauptgebäude jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.1 zu begrünen. Die Dächer der Reihenhausgruppen (WA 3) sind jeweils profilig (d.h. mit gleicher Höhe der durchwurzelbaren Substratbauten) fachgerecht auszuführen, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeichnung (c) und (d) im Anhang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substratbau (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeichnung (c) und (d) im Anhang) fachgerecht auszuführen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 50°.
Im Teilgebiet WA 3 dürfen Dachbäume jeweils eine Einzelbreite von 5,0 m nicht überschreiten und müssen ein Mindestmaß von 1,5 m untereinander und zur angrenzenden Außenwand aufweisen. Die Summe der Dachbäume darf 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachbäume sind entsprechend der Dachhaut mit einwirkenden Materialien und Farben auszuführen. Bei Gebäuden mit Satteldächern sind Zwerchgebäl nur auf einer Gebäudesätze zulässig und mittig dieser Gebäudesätze zu platzieren. Ihre Breite darf ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Außenwand eines Zwerchgebäl darf max. 0,50 m vor der Außenwand des Hauptbaukörpers vorkommen. Die Dächer von Zwerchgebäl sind als Satteldächer auszuführen. Die Traufhöhe ist auf max. 6,0 m über dem mittleren Geländeniveau entlang der betreffenden Hauswand begrenzt. Die Firsthöhe des Zwerchgebäl muss mindestens 1,5 m unter der Hauptfirstlinie liegen.
16. Solaranlagen
Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen und an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder Carports anzubringen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 9.1 und 9.2 bleibt unberührt.
17. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenfacingen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeflächen darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
17.2. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
18. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVO)
Die für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen sind auszumachen und mit einem Gefälle in Richtung Norden anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVO). Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (außer Rasen) freizuhalten.
III. Hinweise
Einreichung in Vorschriften
Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in dem Bebauungsplan Einricht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.
B. Städtebaulicher Vertrag
Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin in abgeschlossen, u. über den Anteil der mitprivatgedüngten Wohnungsbaue, die Übernahme der Erschließung, die Umsetzung der natur- und artschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Regenwasserumstellung auf privaten Grundstücken.
C. Grundstücksentwässerung
Für die Entwässerung privater Grundstücke in den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 die nicht versickern können, ist durch die Entbergungsbetriebe Lübeck eine Regenabflusssysteme von 67 l/s/ha) zu realisieren. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen. Der Abfluss aus der Regenwasserulme ist auf eine Regenabflusssysteme von 1,2 l/s/ha) zu realisieren. Das Ableiten von Drainagewässern in den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist nicht möglich. Die Notwasserwege im Einzugsgebiet der Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 4 sind durch die Ableitung des Regenabflusswassers in den Niederschlagswassers.
Für die Entwässerung der Gemeindefläche und der privaten Grundstücke im Teilgebiet WA 3, ist durch die Entbergungsbetriebe Lübeck, sofern die Abflüsse der Flächen nicht zur Versickerung gebracht werden können, eine Regenabflusssysteme von 1,2 l/s/ha) vorgegeben. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen. Das Ableiten von Drainagewässern ist nicht möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

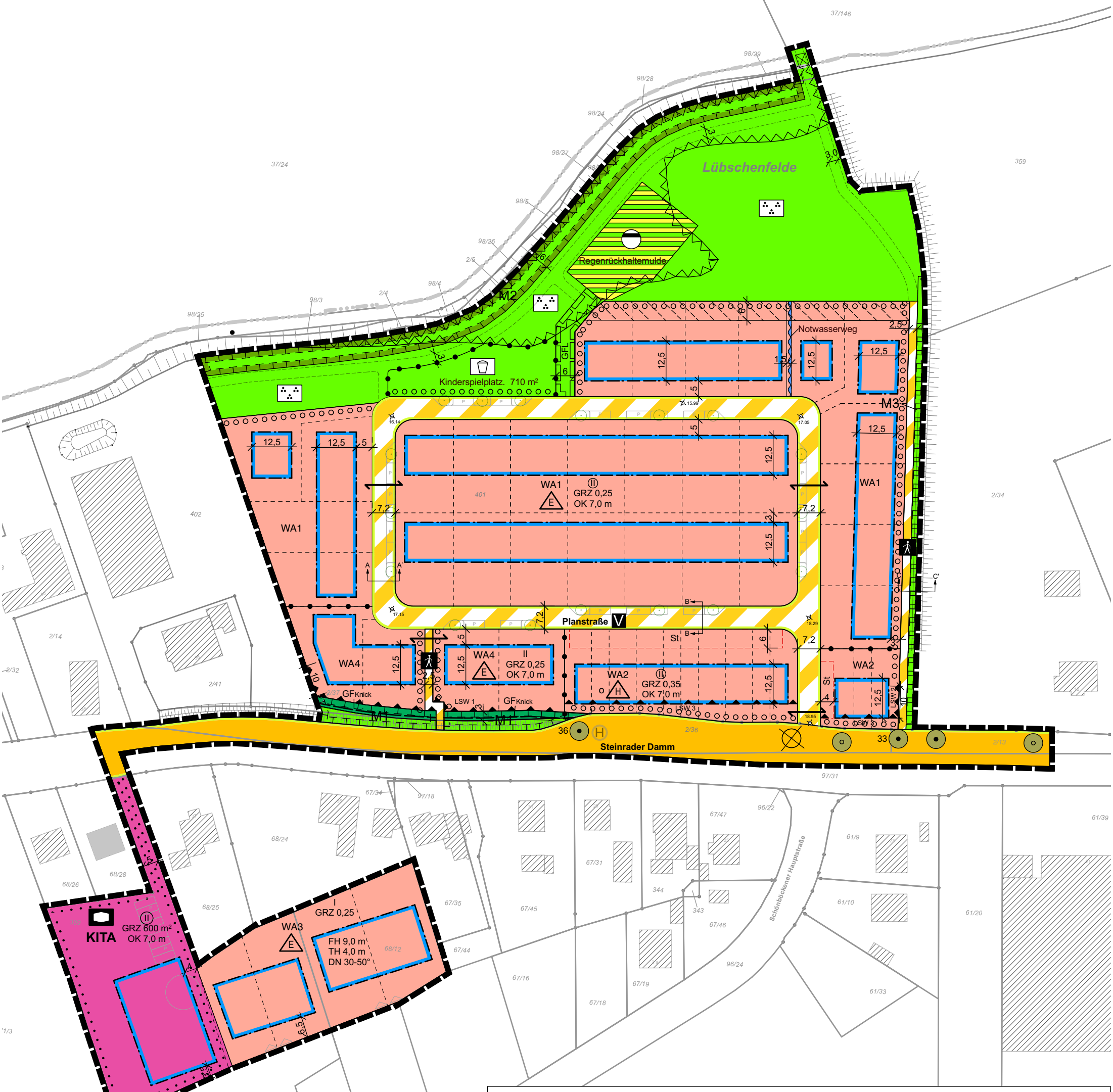
- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 16.11.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 07.12.2019 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauVO ist vom 05.07. bis zum 23.07.2021 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauVO am 18.11.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 08.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplans 23.27.00 - Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2022 bis zum 18.01.2022 nach § 3 Abs. 2 BauVO öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.01.2022 in den Lübecker Nachrichten ersichtlich bekannt gemacht und die nach § 3 Abs. 2 BauVO auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.luebeck.de in Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauVO am 18.01.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgetreu dargestellt sind.
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.01.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.01.2022 in der Bürgerversammlung öffentlich und die Begründung durch (textlichen) Beschluss begutachtet.
10. (Ausfertigung)
Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Auf die Möglichkeit einer Vertiefung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Klagen, der Abweigung, einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 715 Abs. 2 BauVO) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungen schriftlich zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauVO) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mithin am 08.01.2022 in Kraft getreten.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

BEBAUUNGSPLAN 23.27.00 Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße Anlage 4




**23.27.00 "STEINRADER DAMM / SCHÖNBÖCKENER HAUPTSTRAßE"**  
**TEIL A - PLANZEICHNUNG** (Auszug aus dem Planoriginal)

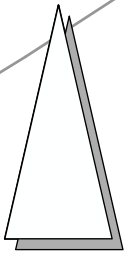


**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**  
**BEBAUUNGSPLAN 23.27.00**  
**- STEINRADER DAMM / SCHÖNBÖCKENER HAUPTSTRASSE -**

Stand des Verfahrens : **Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

**Hansestadt LÜBECK**   
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
 Bereich 5.610 - Stadtplanung

 Anlage 5

  
**Maßstabslos**

**Nebenzeichnungen und Straßenquerschnitte**  
(Auszug aus dem Planoriginal)

**Nebenzeichnung 1:** Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nachts, Höhe 2,0 m



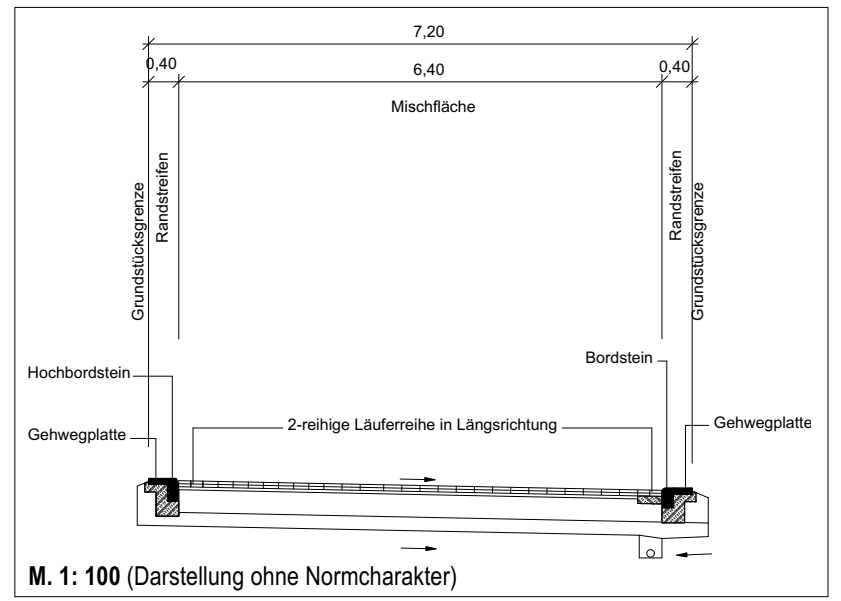
**Nebenzeichnung 2:** Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, tags, Höhe 2,0 m



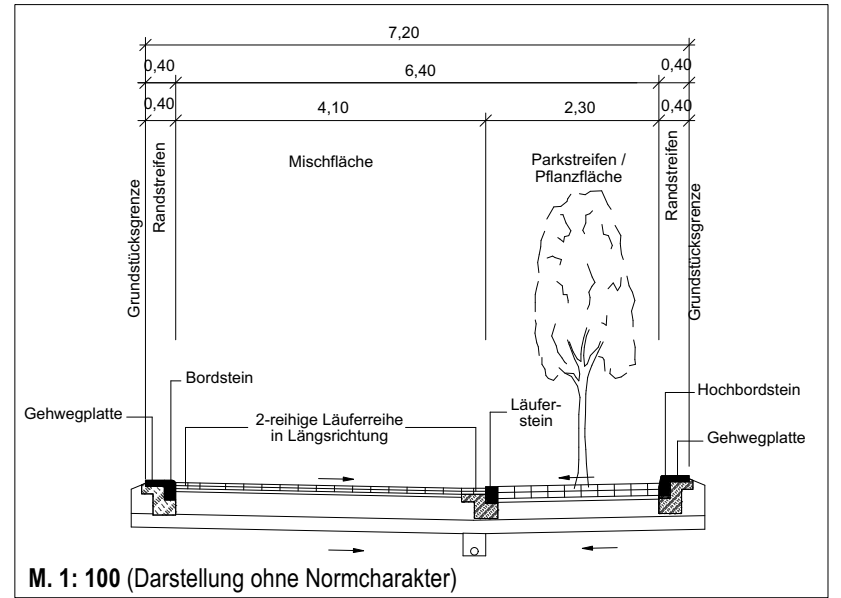
**Nebenzeichnung 3:** Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nachts, Höhe 5,0 m



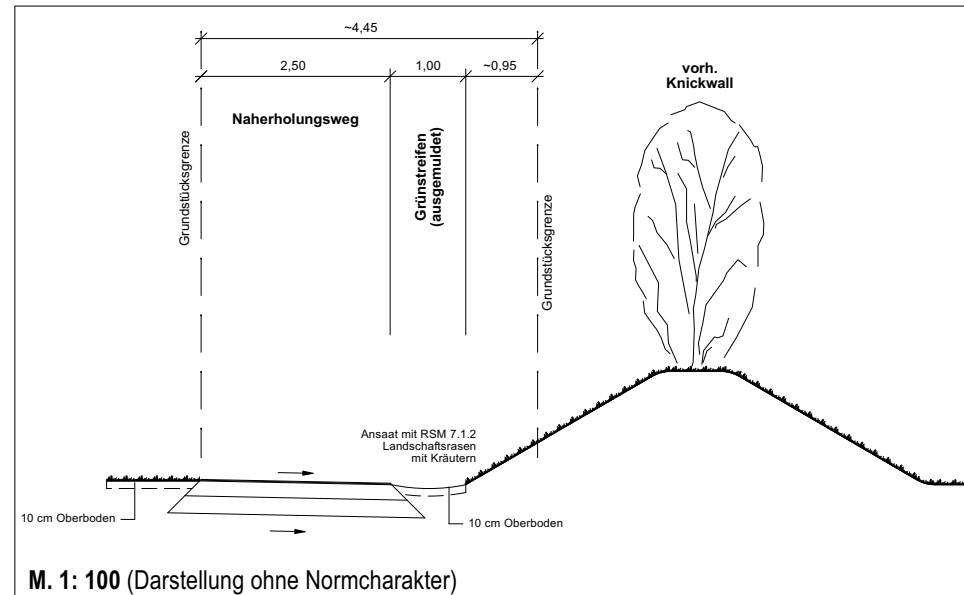
**Straßenquerschnitt 1**  
Regelquerschnitt A-A' BvM-Bereich - ohne Parken



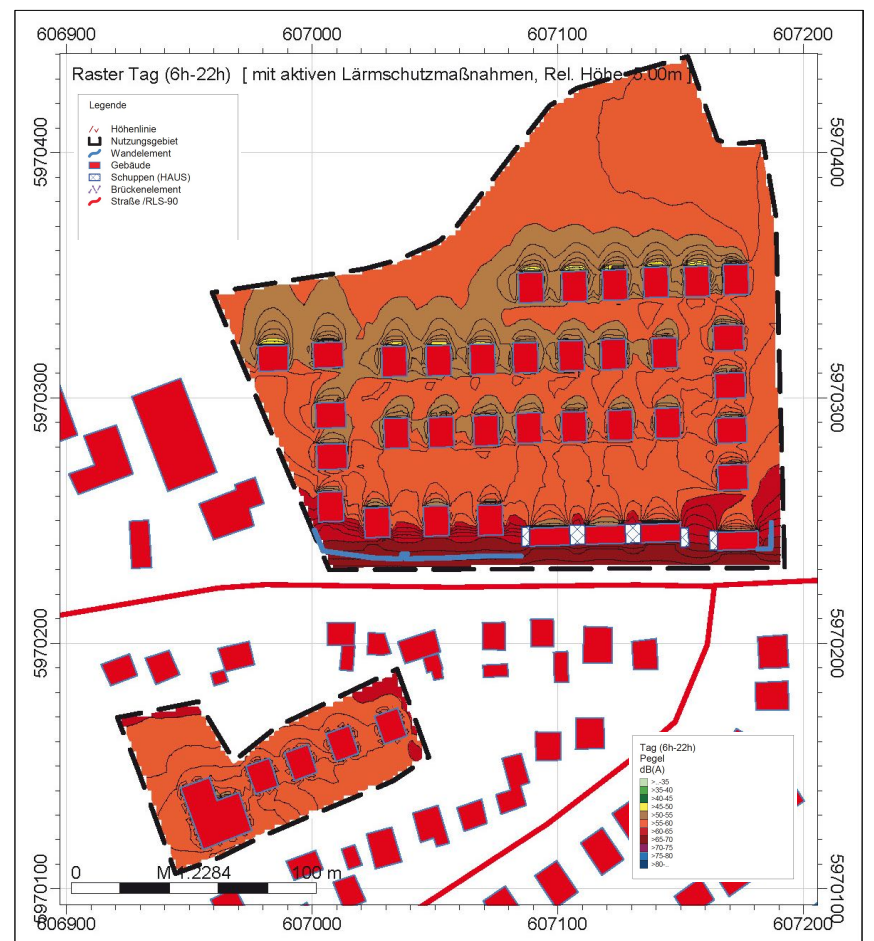
**Straßenquerschnitt 2**  
Regelquerschnitt B-B' BvM-Bereich - mit Parken



**Schnitt Fußweg / Knick**  
Regelquerschnitt C-C' Fußweg



**Nebenzeichnung 4:** Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, tags, Höhe 5,0 m



# ZEICHENERKLÄRUNG Anlage 5 (Auszug aus dem Planoriginal)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)


 WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

GR 600 m<sup>2</sup> Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)


 II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)


OK 9,5 m Höhe baulicher Anlagen in m über Straßenniveau, als Höchstmaß (§ 16 i. V. mit § 18 BauNVO), siehe Teil B Text Nr. 3.5


TH 4,0 m Traufhöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß


FH 9,0 m Firsthöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)


 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

 E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) s. Teil B Text Nr. 3.2 - 3.5

 H nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) s. Teil B Text Nr. 3.1

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)


 Flächen für den Gemeinbedarf


 KITA: Kindertagesstätte


### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche


 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (BvM)


 Fußgängerbereich

### Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

 Überlagernde Festsetzung: Öffentliche Grünfläche und Anlage für Regenwasserrückhaltung

 Regenrückhaltebecken

### Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses - Notwasserweg -

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


 Öffentliche Grünfläche


 Private Grünfläche


 Zweckbestimmung: Kinderspielplatz


 Zweckbestimmung: Grünanlage

### Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)


 Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), s. Teil B Text. Nr. 11.6

 36 Erhaltung von Einzelbäumen (Nr. gemäß Baumkataster)


 Anpflanzung von Einzelbäumen


 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe Teil B Text Nr. 12.3, 12.4, 12.5  
z.B. M1


### Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)


 Lärmschutzwand, s. Teil B Text Nr. 11.1, 11.2 und 11.3


### Sonstige Planzeichen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)


 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Ausschluss von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), s. Teil B Text Nr. 7

 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung zum Überschwemmungsschutz im Starkregenfall freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)


 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)


 Mit Nutzungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)

GFL Geh-, Fahr- und Leistungsrecht, s. Teil B Text Nr. 10.1


GF<sub>Knick</sub> Nutzungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, s. Teil B Text Nr. 10.2


 Zuordnung gleicher Nutzung

### Darstellungen ohne Normcharakter

 Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche

 Geplantes Überführungsbauwerk über den Flutgraben

 Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)

 Geplante Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen


 Vorhandene Bebauung

 Flurstücksgrenzen (vorhanden)

37/151 Flurstücksnummern

 Bemaßungen in Metern

 Fortfallender Einzelbaum

 Straßenniveau in Metern bezogen auf NN

**Bebauungsplan 23.27.00**  
**– Steinrader Damm - Schönböckener Hauptstraße –**  
**TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)**

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stand: 02.06.2022**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6  
BauNVO)**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können die allgemein zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher:innenverkehr ausgeht.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher:innenverkehr ausgeht.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

**2. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

In dem Teilgebiet WA 4 sind Wohnnutzungen erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand LSW 1 errichtet wurde.

**3. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 – 20 BauNVO)**

3.1 Die zulässige GRZ des allgemeinen Wohngebietes und die zulässige Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche dürfen durch Terrassen um bis zu 30% überschritten werden.

3.2 In dem Teilgebiet WA2 kann bei der Errichtung von Reihenhaushausgruppen 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. Die Festsetzung 3.1 bleibt davon unberührt.

3.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie technische Aufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

3.4 In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 sind Staffelgeschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen, Dachterrassen und weitere Aufbauten oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

3.5 Bezugspunkt für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist in Abhängigkeit zur Geländetopographie

a) bei ebenem Gelände (weniger als 20 cm Unterschied zwischen der mittleren Geländehöhe im Bereich des Hauptbaukörpers und der Oberkante der Straßenverkehrsfläche) die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage,

b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite,

c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite.

Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.

Maßgeblich für die Bestimmung nach Satz 1 sind die Höhen der Erschließungsanlage gemäß abgestimmter Straßenausbauplanung.

3. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, § 23 BauNVO)**

4.1 Im Teilgebiet WA3 sind nur Einzelhäuser mit einer Tiefe von maximal 14 m zulässig.

4.2 Terrassen und ihre Überdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m überschreiten.

4.3 In den Teilgebieten WA1 und WA 4 sind Grundstücksgrößen von mindestens 500 m<sup>2</sup> bis max. 600 m<sup>2</sup> zulässig. Abweichend sind Eckgrundstücke mit Größen bis maximal 700 m<sup>2</sup> zulässig.

4.4 Im Teilgebiet WA3 sind Grundstücksgrößen von mindestens 550 m<sup>2</sup> bis maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

5.1 In den Teilgebieten WA1 und WA 4 sind in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) - und der vorderen Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen oder eingehausten Abfallsammel- und Fahrradabstellanlagen unzulässig.

5.2 Im Teilgebiet WA2 wird der Vorgartenbereich, für die Fläche zwischen der vorderen Straßenbegrenzungslinie und im 3,0 m tiefen Grundstücksbereich (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) festgesetzt. Nebenanlagen sind mit Ausnahme von offenen oder eingehausten Abfall- und Fahrradabstellanlagen unzulässig.

5.3 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Sie sind durch Hecken oder berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken bzw. berankten Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.4 Außerhalb der in 5.1 und 5.2 genannten Festsetzungen sind Nebenanlagen (wie z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuser, Freisitze) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> und eine Höhe von max. 2,2 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen, Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Festsetzung 12.6 zur Begrünung ist zu beachten.

## **6. Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

6.1 In den Teilgebieten WA1 und WA 4 sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in deren seitlicher Verlängerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 In den Teilgebieten WA1 und WA 4 müssen offene Stellplätze und Carports einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu festgesetzten Wegerechten einhalten und sind einzugrünen.

6.3 In den Teilgebieten WA1 und WA 4 müssen Garagen einen vorderen Mindestabstand von 5,0 m und einen seitlichen Mindestabstand von 0,5 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

Die Pflicht zur Pflanzung einer Hecke gemäß Festsetzung 12.5 ist einzuhalten.

6.4 Im Teilgebiet WA2 sind offene Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## **7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

7.1 In den Teilgebieten WA1, WA3 und WA4 sind ausnahmsweise je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig.

7.2 In dem Teilgebiet WA2 ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.

## **8. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, zum Ausschluss von Nebenanlagen, sind auch bauliche Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedungen in Form von Hecken sind zulässig.

## **9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

9.1 In den Teilgebieten WA1 und WA2 sowie in der Gemeinbedarfsfläche sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d) im Anhang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d) im Anhang) fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9.3 Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm, Fugenteil von mindestens 10%) herzustellen.

9.4 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.

9.5 In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Rückhalteschächte oder Mulden) zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenrückhalte mulde abzugeben (siehe Hinweis C).

9.6 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Teilgebiet WA3 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Rückhalteschächte oder Mulden) zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche RW-Kanalisation abzugeben (siehe Hinweis C).

9.7 Die festgesetzten Knickschutzstreifen im Bereich der Maßnahmenflächen M1 und M3 sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Der bestehende Knickschutzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und max. 1 x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen.

9.8 Die im Bereich der Maßnahmenflächen M1 festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Der Knick darf durch den festgesetzten Fußgängerbereich durchbrochen werden.

9.9 Die Maßnahmenfläche M2 ist eine Ausgleichsfläche nach §1a BauGB für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme. Als Entwicklungsziel ist eine Sukzessionsfläche festgesetzt.

9.10 Versiegelungen und Ablagerungen sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.

### **10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

10.1 Die Fläche „GFL“ ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

10.2 Die Fläche „GFKnick“ ist mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck zur Pflege des Knicks zu belasten.

### **11. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

11.1 In dem mit „LSW 1“ gekennzeichneten Bereich ist eine mindestens 2,9 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand hat einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Grünfläche innerhalb der Maßnahmenfläche M1 am Steinrader Damm einzuhalten.

11.2 In dem mit „LSW 2“ gekennzeichneten Bereich ist eine mindestens 2,9 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

11.3 Im Teilgebiet WA2 sind Reihenhausgruppen parallel zur Straßenverkehrsfläche (Steinrader Damm) als geschlossene Baustruktur „LSW 3“ bis zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. Die baulichen Anlagen dürfen jeweils die Höhe von 2,2 m nicht unterschreiten. Auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten (Steinrader Damm) können Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite (Planstraße) verfügen.

11.4 In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte nach der DIN 18005 überschritten werden, soll Folgendes gelten:

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel und dem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ergeben.

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.

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.

Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

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.

## **12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**

12.1 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 Erhaltungsbinding festsetzt, ist innerhalb von zwei Jahren gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

12.2 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 zwei Jahren gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

12.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen. Ausgenommen davon sind die Mittelhäuser der Reihenhausergruppen.

12.4 In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 sind Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von geschnittenen standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) oder Steinwällen mit Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. 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.

12.5 Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist innerhalb eines Jahres 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 anzuordnen.

12.6 Die Vorgartenbereiche – Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und der der Erschließung des Grundstücks dienenden Straßenverkehrsfläche – sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit Vegetation (z. B. Gräser, Stauden, Gehölze) zu bepflanzen. Von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zugewegen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.

12.7 Sofern Abfallbehälter nicht in oder direkt an Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.

12.8 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Kita - ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen.

12.9 Im Straßenraum der Planstraße sind mindestens 17 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) in offenen mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben (lichtes Maß zwischen den Rückenstützen) mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

12.10 Auf dem Kinderspielplatz sind mindestens drei standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.

12.11 Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.

12.12 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ ist die Anlage einer naturnahen und betretbaren Regenrückhaltemulde zulässig, eine Einfriedung der Fläche ist unzulässig.

12.13 Lärmschutzwände sind beidseitig alle 0,5 m mit standortgerechten, mehrjährigen Kletterpflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) dauerhaft zu begrünen.

## **II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)**

#### **13. Fassadenmaterialien**

13.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotem, grauem oder braunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Putzfassaden sind unzulässig.

13.2 Innerhalb einer Reihenhaushausgruppe sind für Außenwandflächen und Dächer jeweils einheitliche Höhen und Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Dies gilt nicht für Solaranlagen.

#### **14. Sockelhöhe**

14.1 Im allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Rohfußbodens (Sockelhöhe) mindestens 15 cm betragen und darf max. 30 cm über dem jeweils ermittelten Bezugspunkt gemäß Festsetzung 3.5 liegen.

14.2 Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die Sockelhöhe um das Maß des vorhandenen Geländeverlaufs zu reduzieren bzw. zu ergänzen.

#### **15. Dächer**

15.1 In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Hauptgebäude jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.1 zu begrünen.

15.2 Die Dächer der Reihenhaushausgruppen (WA3) sind jeweils profilgleich (d.h. mit gleicher Höhe der Attikaoberkante) und mit gleicher Dachneigung zu errichten.

15.3 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.2 zu begrünen.

15.4 Die Dächer im Teilgebiet WA3 sind jeweils als symmetrische Sattel- oder Walmdächer und einheitlich in den Farbtönen rot, grau oder braun auszuführen. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 50°.

15.5 Im Teilgebiet WA3 dürfen Dachgauben jeweils eine Einzelbreite von 5,0 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander und zur aufgehenden Außenwand aufweisen. Die Summe der Breite der Dachgauben darf 2/3 der Dachlänge nicht

überschreiten. Dachgauben sind entsprechend der Dachhaut mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen.

15.6 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind Zwerchgiebel nur auf einer Gebäudeseite zulässig und mittig dieser Gebäudeseite zu platzieren. Ihre Breite darf ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Außenwand eines Zwerchgiebels darf max. 0,50 m vor die Außenwand des Hauptbaukörpers vortreten. Die Dächer von Zwerchgiebeln sind als Satteldächer auszuführen. Die Traufhöhe ist auf max. 6,0 m über dem mittleren Geländeniveau entlang der betreffenden Hauswand begrenzt. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 1,5 m unter der Hauptfirstlinie liegen.

## **16. Solaranlagen**

Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen und an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder Carports anzuordnen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 9.1 und 9.2 bleibt unberührt.

## **17. Werbeanlagen**

17.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafeln darf jeweils 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

17.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

## **18. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzte Fläche ist auszumüllen und mit einem Gefälle in Richtung Norden anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB). Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (außer Rasen) freizuhalten.

### **III. Hinweise**

#### **A Einsichtnahme in Vorschriften**

Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

#### **B Städtebaulicher Vertrag**

Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträger:in abgeschlossen, u.a. über den Anteil des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus, die Übernahme der Erschließung, die Umsetzung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Regenwasserdrosselung auf privaten Grundstücken.

#### **C Grundstücksentwässerung**

Für die Entwässerung privater Grundstücke in den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 die nicht versickern können, ist durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck eine Regenabflussspende von 67 l/(s\*ha) vorgegeben. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Der Abfluss aus der Regenwassermulde ist auf eine Regenabflussspende von 1,2 l/(s\*ha) zu drosseln. Das Ableiten von Drainagewasser aus den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 ist nicht möglich.

Der Notwasserweg im Einzugsgebiet der Teilgebiete WA1, WA2 und WA4 dient der Ableitung des bei Starkregen (100-jährig) anfallenden Niederschlagswassers.

Für die Entwässerung der Gemeinbedarfsfläche und der privaten Grundstücke im Teilgebiet WA3, ist durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck, sofern die Ablüsse der Flächen nicht zur Versickerung gebracht werden können, eine Regenabflussspende von 1,2 l/(s\*ha) vorgegeben. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das Ableiten von Drainagewasser ist nicht möglich.

#### **D Bodenverunreinigungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u. U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

#### **E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**

Das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmälern im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie über den Baubeginn zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern die Erdarbeiten einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

#### **F Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### **G Fäll- und Rodungsarbeiten**

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

#### **H Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzenbeständen**

In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

#### **I Spielplatz**

Südlich des Spielplatzes sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom Gemeinde-Unfallversicherungsverband (GUV-SI 8018) stehen.

#### **J Richtfunktrasse**

Im Bereich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke in Höhe von ca. 15 m über dem natürlichen Geländeniveau. Bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m über dem geplanten Gelände ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkbetriebs nicht zu befürchten. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, dass in den betroffenen Bereichen entsprechende Auflagen bei der Gestellung von Baukränen ergehen können.

**ANLAGEN****Pflanzlisten**

## Pflanzliste (a) Baumpflanzungen

<b>Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (kleinkronig):</b>	
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Gärten)	verschiedene Sorten
<b>Pflanzgrößen:</b>	
<b>Hochstämme (HS), mindestens Stammumfang 18/20 cm in 1,0 m Höhe für Straßenbäume, Bäume auf Privatgrundstücken und Kinderspielplätzen</b>	

## Pflanzliste (b) geschnittene Heckenpflanzungen

<b>Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:</b>	
Feldahorn	Acer campestre (kein Kugel-Ahorn)
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hunderose (Friesenwall)	Rosa canina
<b>Pflanzgrößen:</b>	
<b>Heckenpflanzen, mind. 80 cm, 2xv.</b>	

## Pflanzliste (c) Bepflanzung Lärmschutzwand

<b>Artenauswahl Bepflanzung Lärmschutzwand:</b>	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Amerikanische Klettertrompete	Campsis radicans
Efeu	Hedera helix i.S.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Rankhilfe erforderlich:	
Hopfen	Humulus lupulus

Geißblatt	Lonicera caprifolium, Lonicera periclymenum
Waldrebe	Clematis vitalba, Clematis montana, Clematis viticella
Kletterrosen in Sorten	

#### Pflanzliste (d) Extensive Dachbegrünung für sonnenexponierte Dächer

<b>Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen:</b>	
Arenaria serphyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Armeria maritima	Strand-Grasnelke
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut
Cerastium semidecandrum	Fünfmänniges Hornkraut
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus deltoides	Heidenelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Walderdbeere
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Papaver argemone	Sandmohn
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Saxifraga granulata	Knöllchensteinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Corynephorus canescens	Silbergras
Festuca ovina	Schafschwingel
<b>Saatgutmischung 1</b>	
<b>Kräuteranteil: 50%, Gräseranteil: 50%, Ansaatstärke 1,5g/m<sup>2</sup> + 25g/m<sup>2</sup> Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung</b>	

#### Pflanzliste (e) Extensive Dachbegrünung für halbschattige Dächer

<b>Artenauswahl für halbschattige Dachflächen:</b>	
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Armeria maritima	Strand-Grasnelke
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus deltoides	Heidenelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Walderdbeere
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer

Silene dioica	Rote Lichtnelke
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Brachypodium sylvaticum	Waldzwenke
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Festuca ovina	Schafschwingel
<b>Saatgutmischung 2</b>	
<b>Kräuteranteil: 70%, Gräseranteil: 30%, Ansaatstärke 1,5g/m<sup>2</sup> + 25g/m<sup>2</sup> Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung</b>	

## BEGRÜNDUNG

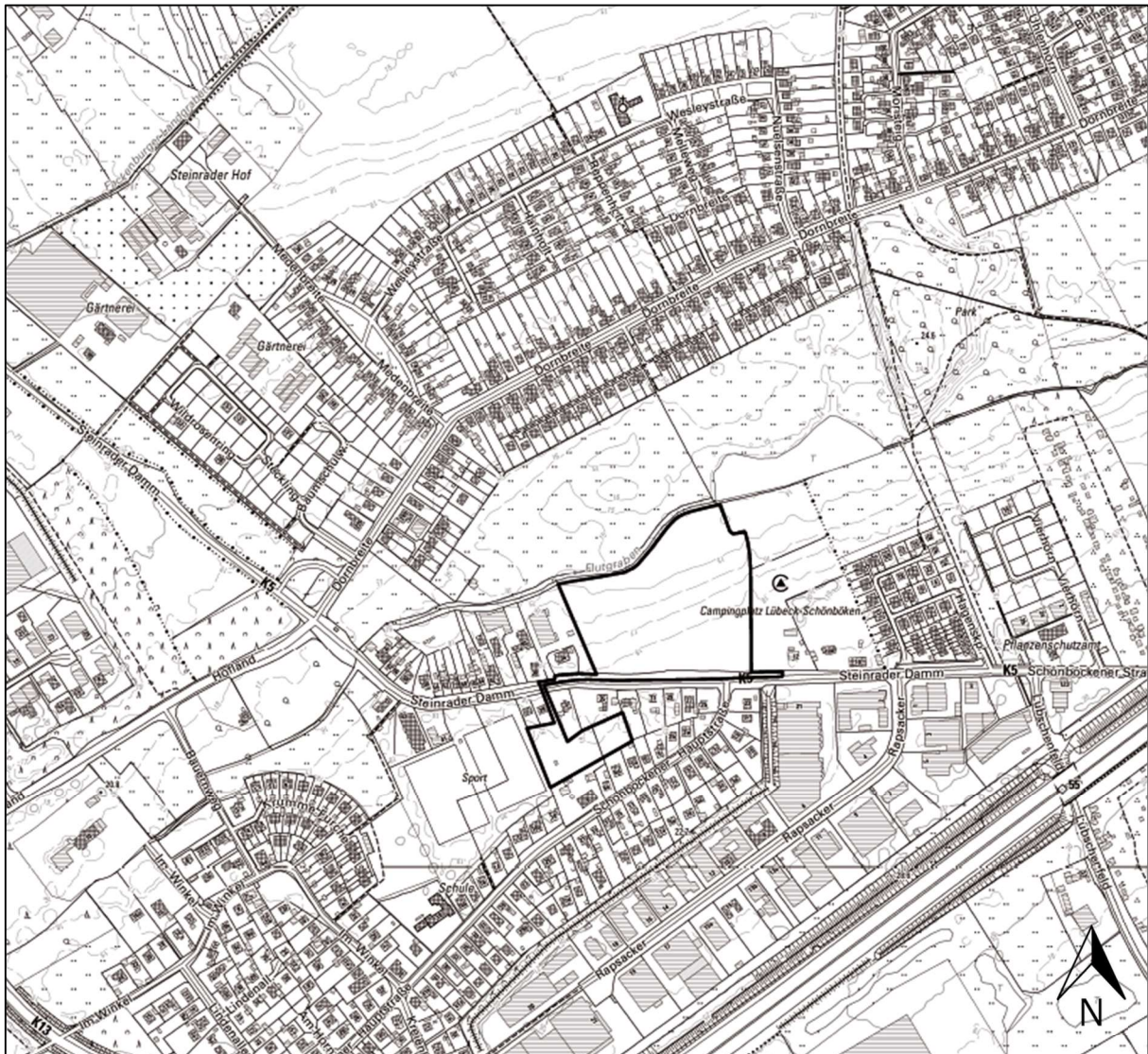
zum

### **Bebauungsplan 23.27.00 - Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße -**

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 29. Mai 2022

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



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	7
2.2	Natur und Umwelt	8
<b>2.3</b>	<b>Standorteignung nach Klimaschutzkriterien</b>	<b>10</b>
2.4	Eigentumsverhältnisse	12
2.5	Denkmalschutz und Archäologie	12
2.6	Bisheriges Planungsrecht	12
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorschriften und Planungen</b>	<b>12</b>
3.1	Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a BauGB	12
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	14
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	15
3.4	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	15
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	16
3.6	Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020	16
3.7	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck	16
3.8	Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Konzept zur Anpassung an den Klimawandel“	16
3.9	Lärmaktionsplan	17
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>17</b>
4.1	Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen	17
4.2	Grünordnerisches Konzept	19
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	<b>20</b>
5.1	Flächenbilanz	20
5.2	Zukünftige Entwicklung und Nutzung	20
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2.2	Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen	21
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung	22
5.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
5.2.5	Stellplätze, Carports Garagen und Nebenanlage	24
5.2.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	24
5.2.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	25
5.3	Erschließung	25
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	25
5.3.2	Innere Erschließung	25
5.3.3	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	25
5.3.4	Stellplätze und Fahrradstellplätze	26

5.3.5	Öffentliche Besucher:innenparkplätze	26
5.3.6	Carsharing und E-Mobilität	26
5.3.7	Wegebeziehungen für Fußgänger:innen und Radfahrende (Geh- und Radwege)	26
5.3.8	Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen	26
5.3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
5.4	Ver- und Entsorgung	27
5.4.1	Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation	27
5.4.2	Schmutzwasserentsorgung	27
5.4.3	Niederschlagswasser	27
5.4.4	Löschwasserversorgung	30
5.4.5	Abfallentsorgung	30
5.5	Lärmschutz	30
5.5.1	Gewerbelärm	31
5.5.2	Verkehrslärm	31
5.5.3	Sportlärm	33
5.5.4	Ruhige Gebiete	33
5.6	Grün, Natur und Landschaft	34
5.6.1	Private Grünflächen	34
5.6.2	Öffentliche Grünflächen	34
5.6.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
5.8	Werbeanlagen	38
5.9	Hinweise	39
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>39</b>
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	39
6.2	Wohnfolgebedarfe	39
6.2.1	Soziale Infrastruktur	39
6.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	40
6.4	Verkehrliche Auswirkungen	40
6.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	40
6.6	Auswirkungen auf die Umwelt	40
6.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	40
6.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	40
6.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	41
6.6.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	43
6.6.5	Sonstige Umweltauswirkungen	43
6.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	43
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>43</b>
<b>8.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>44</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>44</b>

9.1	Verfahrensübersicht	44
9.2	Rechtsgrundlagen	46
9.3	Fachgutachten	46

Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf, Stand 05/2022 (unmaßstäblich verkleinert)

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplan 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße – liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Ortsteil Schönböcken, zwischen dem Steinrader Damm und dem Flutgraben, westlich des dortigen Campingplatzes sowie östlich des Grundstückes Steinrader Damm Nr. 36 und zwischen dem Steinrader Damm und der Schönböckener Hauptstraße östlich des dortigen 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 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 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen 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. 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 Bauleitplanverfahren 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 einer separaten Regenrückhalte mulde 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.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB werden erfüllt. Der Bebauungsplan verfügt über eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, 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 muss erneut gefasst werden, damit der §13b BauGB 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 liegen 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, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Es besteht 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 sind nicht erforderlich. Gemäß § 13b i. V. m. § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten 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 ist somit nicht erforderlich. Unbenommen dessen sind die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

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 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 intensivlandwirtschaftliche 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.

#### 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 eine Schleifenstraße 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 an das Plangebiets, am Steinrader Damm, befindet sich die Bushaltestelle „Schönböckener Hauptstraße“. Die Bushaltestelle wird werktätig im 30 Minuten-Takt von der Buslinie Nr. 2 (Ravensbusch und Sudetenstraße/Bornkamp) bedient. An Sonn- und Feiertage 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 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

Durch die Planung wird 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.

## **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)

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei einer orientierenden Baugrunderkundung wurden keine Hinweise auf schädliche Boden- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt.

### 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 nachrichtlich übernommen.

### 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 frei gehalten 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 intensivlandwirtschaftlichen Nutzung als Gebiet mit einer geringen Wertigkeit für die Erholung eingestuft.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist im südlichen Teil Belastungen aus Sportlärm und beidseits des Steinrader Dammes Verkehrslärm ausgesetzt. Weiterhin sind potenzielle Geräuschemissionen der südöstlich liegenden gewerblich festgesetzten Flächen zu beachten. Zur Beurteilung der Geräuschemissionen 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
++	+	o	-	--

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
<b>Flächenrecycling / -aufwertung</b> <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.
<b>Verkehrsvermeidende Lage</b> <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita,</i>	o	Eine Grundschule ist vorhanden. Eine neue Kita wird aufgrund der Aufstellung des B-Planes umgesetzt. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich Naherholungsflächen.

<i>Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>		Das nächstgelegene Versorgungszentrum liegt in rund 2,5 km Entfernung. Es besteht eine mittelmäßige Busanbindung.
<b>Verkehrsreduzierende Lage</b> <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 aber nur in einem 30-Minuten-Takt. Sowohl durch das Gebiet als auch in geringer Entfernung ist ein Radwegenetz geplant/vorhanden.
<b>Gefährdung gegenüber Starkregen</b> <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 einer naturnah gestaltete Regenrückhalte mulde notwendig und Notwasserwege müssen festgesetzt werden.
<b>Stadtklimatische Verhältnisse</b> <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.
<b>Wärmeversorgungspotenziale</b> <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 Effizienzhausstandard 55 zu errichten. Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung die Gebäudetypen Einzelhäuser (Gründach/Satteldach) und Reihenhäusergruppen im Konzept im Effizienzhausstandard 55 mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen.
<b>Besitzverhältnisse</b> <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 hat nach Klimaschutzkriterien eine geringe Standorteignung.

## 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 Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a BauGB

Der §1a BauGB gibt für den Schutz der Umwelt die Ermittlung und Bewertung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange vor. Hierzu zählen neben der Bodenschutzklausel (Abs. 2) die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Abs. 3), die FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4) sowie die Klimaschutzklausel (Abs. 5).

#### 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 Eigentumbildung nachzukommen.

Gemäß dem Wohnungsmarktbericht 2020, 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.

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 die benötigten Bauflächen nicht hinreichend bedienen, da auf die Privatgrundstücke kein Zugriff besteht und daher nur sukzessive Flächen entwickelt werden. Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung eines Baugebiets für gartenbezogene Wohnformen steht in Lübeck das Plangebiet zur Verfügung.

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. Daher wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet als erforderlich erachtet. Das im Plangebiet vorgesehene Spektrum an Wohnformen (49 Wohneinheiten (WE), 13 WE in Reihenhaushausgruppen 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. Trotz der Einstufung als Außenbereich, 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. Das Plangebiet ist über den Steinrader Damm für den MIV und den ÖPNV erschlossen. Die Planung sieht eine Konzentration der Bebauung an einer Ringerschließung, ausgehend vom Steinrader Damm, vor. Entlang des Steinrader Damms wird eine geschlossene Bebauung errichtet, um den Lärmschutzanforderungen Rechnung zu tragen. Die Bebauung fügt sich in das städtebauliche Umfeld ein. Randliche Flächen im Geltungsbereich werden als Grünflächen langfristig gesichert. Durch die Errichtung von zusätzlich 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 wird das Landschaftsbild im vorhandenen Siedlungszusammenhang nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Bebauung fügt sich in der Abfolge der vorhandenen Bebauungsstrukturen am Steinrader Damm ein. Der Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum im Norden erfolgt durch eine öffentliche Grünfläche und bestehende Ausgleichsflächen. 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 reduziert.

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 oder einer Ausgleichszahlung erfolgen.

#### 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.

Der Standort ist durch eine Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden, das Stadtzentrum der Hansestadt Lübeck ist gut erreichbar. Mit der Schaffung von Wohnraum für gartenbezogenes Wohnen kann der Abwanderung von jungen Familien in das Umland entgegengewirkt werden.

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 werden Vorgaben bestimmt, wie durch städtebauliche Verträge die Energieversorgung optimiert wird. 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. Aus diesem Energiekonzept gehen Empfehlungen zur Versorgung der Wohngebäude hervor. Die Gebäude sind mindestens in einem Effizienzhausstandard 55 zu errichten. Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung die Gebäudetypen Einzelhäuser (Gründach/Satteldach) und Reihenhausergruppen im Konzept im Effizienzhausstandard 55 mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen. Die Nutzung des solaren Potenzials wird als abhängig von den zukünftigen Hauseigentümer:innen gesehen. Aufgrund der Gebäude im Einzeleigentum sind Vorrichtungen zur Nutzung der E-Mobilität grundsätzlich möglich.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausrichtung der Gebäude reduzieren eine Aufheizung des Quartiers. Die Begrünungsfestsetzungen begünstigen dieses 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 Landesentwicklungsplan 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 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).

### **3.4 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020**

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten Jahren bis 2040 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 5.300 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 auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Es wird von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgegangen. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einzelhausgrundstücken 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 und einem Drittel auf den Bau von Einzelhäusern aus.

Das im Plangebiet vorgesehene Spektrum an Wohnformen (49 Wohneinheiten (WE), 13 WE in Reihenhaushausgruppen und 36 WE im Einzelhausbau) trägt zur Deckung des dringend benötigten 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.

Das Plangebiet ist für eine Siedlungsflächenerweiterung geeignet, da es über eine infrastrukturelle Anbindung verfügt und den bisherigen Siedlungsbereich sinnvoll arrondiert. Daher wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für erforderlich erachtet.

Die Flächen am Steinrader Damm werden im Wohnungsmarktbericht 2020 als „Projekte in Bearbeitung (B-Planverfahren)“ dargestellt. Die Schaffung von Planungsrecht bietet die Möglichkeit, Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage zeitnah bereit zu stellen.

### **3.5 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.

### **3.6 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.

### **3.7 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 Plangebietes 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.

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

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.

### **3.9 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. Hafengebieten 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.

Mit der geplanten Bebauung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen zu einem bebauten Ortsteil arrondiert. Die Ackerfläche ist bereits heute als isolierte Fläche im Stadtgebiet zu betrachten. Sie wurde lange Zeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Am Steinrader Damm finden sich in unmittelbarer Umgebung überwiegend Wohnbauflächen sowie Flächen eines Campingplatzes und gewerblich genutzte Flächen. Die straßenbegleitenden Baustrukturen prägen das Stadtbild und begrenzen die hochwertigen Grünflächen der Flutgrabbenniederung.

Durch ein umfassendes und hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung differenziertes 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.

Die Planung beinhaltet folgende Maßnahmen (Liste ist nicht abschließend):

- 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 Wohnsiedlung mit direkter Anbindung an den Naherholungsraum des Flutgrabens.
- Rückhaltung des Regenwassers in einer naturnahen Regenrückhaltegrube.
- Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum durch preisgedämpfte Mietreihenhäuser im Sinne der sozialen Wohnraumförderung (zweiter Förderweg).

### **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 sich durch Parkplätze und Baumpflanzungen im Straßenraum, der Gestaltung grüner Vorgärten und einer fußläufigen Anbindung an die umgebende Landschaft widerspiegelt. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen vorgesehen:

### Einzelhäuser

Für das nördliche Plangebiet wird ein Neubaupotenzial von insgesamt 32 Einzelhäusern angesetzt. Die Erschließung des nördlichen Teilgebiets ist über den Steinrader Damm mit einer verkehrsberuhigten Schleifenstraße vorgesehen. 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 m<sup>2</sup> großen Kinderspielplatzes, nordwestlich der Einzelhausbebauung geplant. Darüber hinaus soll eine naturnahe Regenrückhalte mulde nördlich der Einzelhausbebauung angelegt werden, diese nimmt Regenwasser auf, welches auf der Erschließungsstraße und einen 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. Die Erschließung erfolgt über die südlich gelegene Schönböckener Hauptstraße.

### Kindertagesstätte

Südlich des Steinrader Damms soll eine Kindertagesstätte mit ca. 80 Betreuungsplätzen realisiert werden. Die Erschließung der Kindertagesstätte im südlichen Teilbereich 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, verläuft ein Fußweg am östlichen Randbereich des Wohnquartiers, welcher ebenfalls für Radfahrende frei gegeben werden soll. Dieser dient der Naherholung und Erschließung der Grünflächen nördlich des Plangebiets.

## 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 der Breite von 1 m festgesetzt, sodass 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 und die Pflege des Knickes 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 m<sup>2</sup> 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 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 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 Planstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich - Spielstraße - gestaltet werden. Insgesamt sind in dem Plangebiet (pro Wohneinheit 0,4 Parkplätze) 18 Besucher:innenparkplätze und 17 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 den für die Kinder des Neubaugebiets 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 Bäumen auf dem Kinderspielplatz festgesetzt.

Über einen Weg und ein Überführungsbauwerk über den Flutgraben soll die angrenzende Landschaft der Flutgrabenniederung erschlossend 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 Laubbäume gepflanzt werden.

### Regenrückhaltemulde

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen, von Unterhaltungswegen, dazugehörigen Grünflächen sowie von nicht versickerungsfähigen Grundstücksflächen wird in eine naturnah gestaltete Regenrückhaltemulde eingeleitet. Die Mulde wird in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche eingebunden und Teil der öffentlichen Grünfläche. Von daher ist festgesetzt, dass die Mulde nicht eingezäunt wird. 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 <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinbedarf (KITA)	ca. 2.650 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen incl. Retentionsmulde	ca. 9.235 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 225 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 6.500 m <sup>2</sup>

## **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 benötigte Wohnungsbau vorzuhalten. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung 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 Wohnungsbau 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 zwingend zwei 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 Reihenhaushausgruppen geplant, daher wird festgesetzt, dass bei den Mittelreihenhaushausgrundstücken eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ bis 0,5 zugelassen werden kann. Die GRZ ist bei den Baugrundstücken, die mit Reihenhaushausgruppen 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.

Um trotz der 0,25-GRZ für die Hauptnutzung ausreichend große Terrassen zu ermöglichen, dürfen für Terrassen die festgesetzte GRZ des allgemeinen Wohngebietes und die zulässige Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche um bis zu 30% überschreiten werden.

#### 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 50 % 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 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 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 das Teilgebiet WA3 ist die Errichtung von Dachgeschossen zulässig, sodass Sattel- und Walmdächern 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 Teilgebieten 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 eine bestimmte Nachfrage zu bedienen und 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 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> zulässig. Für Eckgrundstücke werden Grundstücksgrößen bis 700 m<sup>2</sup> ermöglicht. Um eine harmonische Anpassung an die Bestandsbebauung zu erzeugen, werden für das Teilgebiet WA3 im südlichen Plangebiet Grundstücksgrößen von mindestens 550 m<sup>2</sup> bis maximal 800 m<sup>2</sup> 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 Reihenhausergruppen 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 Reihenhausergruppen festgesetzt. Um zu schmale Reihenhaustypen zu vermeiden wird eine Mindestbreite von 5,5 m festgesetzt. Zusätzlich wird eine Tiefe von maximal 12,0 m festgesetzt, damit eine Gartenzone verbleibt..

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

### **5.2.5 Stellplätze, Carports Garagen und Nebenanlage**

Die erforderlichen Stellplätze der Teilgebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Die Fläche für Gemeinbedarf – KITA – erhält eine Stellplatzanlage auf dem Grundstück.

Um den gewünschten Charakter eines durchgrüntes 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 zu errichtet werden. Die Grundfläche dieser Nebenanlage darf 10 m<sup>2</sup> und die Höhe 2,2 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten.

Im Vorgartenbereich werden Nebenanlagen bis auf Abfall- und Fahrradabstellanlagen, ausgeschlossen, damit der Eindruck eines durchgrüntes, gartenbezogenes 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. berankten Einfassungen zu begrünen, welche dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

### **5.2.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Um ein Einfamilienhausgebiet zu erreichen, wird in den Baugebieten die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Die Festsetzung erlaubt in den Teilgebieten WA1, WA3 und WA4 max. zwei Wohneinheiten. Im Teilgebiet WA 2 ist je Grundstück nur eine Wohnung zulässig. Hier wird ein kleinteiligeres Konzept mit kleineren Grundrisszuschnitten und kleinen Grundstücken im Rahmen von Reihenhausergruppen verfolgt, welches eine weitere Wohneinheit innerhalb eines Hauses der Reihenhausergruppe nicht möglich macht.

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

### **5.2.7 Von Bebauung freizuhaltende 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 Abstandsstreifen von 6,0 m Breite zur Einhaltung der 15 m-Linie von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

## **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 (Planstraße) sind auf dem Bebauungsplan Straßenquerschnitte dargestellt.

Das nördliche Plangebiet wird über eine Spielstraße 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 das nördliche Quartier vorgesehen, der zusätzlich kurze und vielfältige Wege ermöglicht.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird über ein 40 m langes 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 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.

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 vorgesehen. Dem jeweiligen Grundstückseigentümer:innen, steht es frei weitere Stellplätze auf ihren Grundstücken vorzusehen, welche über eine Zufahrt nutzbar sein müssen. Eine zweite Zufahrt zu einem Grundstück wird nicht genehmigt.

Der öffentliche Straßenraum soll dadurch von parkenden Pkw's entlastet werden.

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

#### **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 Planstraße 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 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 Plangebietes vorhanden.

#### **5.3.8 Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen**

Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen öffentliche Straßen 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 der Regenrückhalte mulde zugunsten der Versorgungsträger.
- Die mit „GF<sub>Knick</sub>“ bezeichnete Fläche 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 bzw. 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 bzw. in der Schönböckener Hauptstraße eingeleitet werden.

### **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, einer im Norden des Gebiets angeordneten Regenrückhaltemulde zugeführt und anschließend in den im Norden an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flutgraben eingeleitet werden. Es wird eine Abflussdrosselung, 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  $67 \text{ l/(s*ha)}$  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 die Regenrückhaltemulde 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 zur Zeit 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 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 geplanten Ringstraße führt ein Unterhaltungsweg zur Regenrückhalte mulde.

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 die Regenrückhalte mulde im Norden des Plangebiets geführt. Von

dort kann es schadlos, ohne Schäden an Gebäuden zu verursachen, dem Flutgraben zufließen.

Im nordöstlichen Kurvenbereich der Ringstraße 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 Planstraße 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 Reihenhausergruppe 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 um 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 diese 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 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 23.27.00 vom 18.10.2021.

Im östlichen Bereich 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 Radwegs. Mit diesen Maßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sicher eingehalten.

Zwischen und neben Reihenhausgruppen müssen als aktiver Schallschutz geschlossene Schuppen mit einer Höhe von 2,2 m ausgebildet werden „LSW3“. Zusätzlich ist ein passiver Schallschutz notwendig. Parallel zur Straßenverkehrsfläche (Steinrader Damm) müssen sie 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 festgesetzt, dass die Kindertagesstätte an Samstagen, Sonn- und Feiertagen nicht geöffnet sein darf.

### 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 Grünflächen gesichert. Diese wird durch Baulasten oder grundbuchliche Vereinbarungen 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 Ringstraße 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 m<sup>2</sup>, auch die übrigen öffentlichen Grünflächen mit Fuß-/ Radwegen auf ca. 9.200 m<sup>2</sup> 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 Einfahrtsbereich in das nördliche Plangebiet ein Baum entfällt, werden zur Aufrechterhaltung und Weiterführung der Halallee 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 Reihenhausergruppen 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 geschrittene Laubholzhecken 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.

Zusätzliche Einfriedungen sind nur grundstücksseitig und in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. 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 Laubbäume in offenen mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> im öffentlichen Straßenraum der Planstraße (Ringstraße) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung und langfristigen Entwicklung der Bäume.

Auf der Kinderspielplatzfläche sind mind. drei 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 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 Bestandvielfalt (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 der Regenrückhaltemulde handelt es sich um eine natürlich angelegte Retentionsfläche, in Form einer in den Park eingebundenen Vertiefung, die nicht ständig mit Wasser gefüllt sein wird.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mindestens ein 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 in den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

Hinweis: In der Pflanzenliste wird für die Pflanzung von Straßenbäumen die Verwendung von einheimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht einheimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen, da diese gegenüber den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

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 Festlegung 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**

#### Extensive 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 mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau festgesetzt. 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 die Regenrückhalte mulde abzugeben.

#### Knickflächen

Der Knick im Bereich der Maßnahmenfläche M1 parallel zum Steinrader Damm wird im Bereich der Wegeverbindung unterbrochen. Der Bereich des Knickverlustes wird außerhalb des Grundstücks in Form einer Neuanlage oder einer Ausgleichszahlung erfolgen.

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 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.

#### 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 festgesetzt.

### **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 Reihhausgruppen 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 m<sup>2</sup> 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. Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 6.1 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 Reihenhausgruppen (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 Reihenhausgruppen ist bei vollständiger Umsetzung der Planung für das neue Wohngebiet mit ca. 137 neuen Bewohner:innen zu rechnen.

### 6.2 Wohnfolgebedarfe

#### 6.2.1 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

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

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 m<sup>2</sup> vor.

### **6.3 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

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

### **6.4 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.

### **6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur**

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

### **6.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **6.6.1 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 hinausgehenden 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.

#### **6.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

##### Pflanzen

Das Plangebiet wird zurzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Im Einfahrtbereich wird ein Baum gefällt, welcher unter den Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung fällt. Als Ersatzmaßnahme werden zwei Neupflanzungen in der Verkehrsfläche Steinrader Damm festgesetzt.

### Brutvögel

Das Plangebiet wird von diversen Brutvögeln regelmäßig zur Nahrungssuche genutzt. Diese können jedoch ausweichen, wodurch die Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden wird. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten.

### Fledermäuse

Fledermäuse haben potenziell keine Quartiere im Plangebiet. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden demnach nicht beschädigt. Bei der Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans kommt es nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG.

Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden, sofern die vorgeschriebenen Schonzeiten und Fällfristen eingehalten werden.

### Haselmaus

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Haselmaus fehlen dem Plangebiet geeignete Vegetationsstrukturen. Da sie streng an Gehölze gebunden ist, kommt für sie das relativ offene Untersuchungsgebiet und seine Umgebung nicht als Lebensraum in Frage. Mit ihrem Vorkommen ist nicht zu rechnen

### Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV

Eine Betroffenheit weiterer Arten des Anhangs IV ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes und fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

## **6.6.3 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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde 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 19.03.00“ 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 CO<sub>2</sub>-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 Effizienzhausstandard 55 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 CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktors im Strom-Mix Deutschland bis 2050 stützt die Wärmeförderung mittels Wärmepumpen.

Aus den Ergebnissen der CO<sub>2</sub>-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 werden 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 Reihenhausergruppen 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.

#### **6.6.4 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 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.

#### **6.6.5 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.

#### **6.7 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 Einfamilienhäuser in der Hansestadt Lübeck.

### **7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### Städtebauliche Verträge

Im städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens durch den Grundstücksentwickler geregelt und festgehalten, dass weitere Verträge abzuschließen sind.

Der Grundstücksentwickler verpflichtet sich darüber hinaus zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser, zur Umsetzung mitpreisgedämpften Wohnungsbaus und sonstiger Begrünungsmaßnahmen.

In einem ergänzenden Erschließungsvertrag werden 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 fällenden Baum.

## **8. 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 Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten.

### **b) mittelbare Kosten**

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

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 18.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße – mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

#### 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 Jugendlichenbeteiligung

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 28.11.2019 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.

## Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2)

### Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes zur öffentlichen Auslegung

#### Satzungsbeschluss

## **9.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, G aufgeh. durch Artikel 5 Satz 3 des Gesetzes vom 6. Dezember 2021 (GVObI. S. 1422) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 geändert (Ges. v. 02.02.2022, GVObI. S. 91)

## **9.3 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 Schalltechnische 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, den 02.06.2022

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Büro clausen-seggelke-stadtplaner



## 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

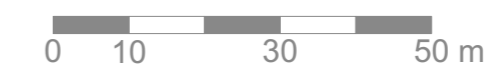
#### Private Flächen

Anzahl EH: 4

Bauland Kita: ca. 2.630 m<sup>2</sup>

Stellplätze: 8

M 1 : 1.000 (DIN A2)



Grundstücksentwicklungsgesellschaft  
**HOWINGSBROOK**

**Eckpunkte der städtebaulichen Verträge zum****BEBAUUNGSPLAN 23.27.00  
- STEINRADER DAMM / SCHÖNBÖCKENER HAUPTSTRAÙE -****Städtebaulicher Vertrag Teil I (Abschluss vor Auslegung)**

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 für die,
- die Errichtung von mietpreisgedämpftem Wohnungsbau für 13 Wohneinheiten in Form von Mietreihenhäusern im frei finanzierten Wohnungsbau, innerhalb von 36 Monaten nach Sicherstellung der Erschließung,
- der Verkauf von einer Gemeinbedarfsfläche von 2644 m<sup>2</sup> zur Errichtung einer Kindertagesstätte zum reduzierten Preis für Gemeinbedarfsflächen,
- der Verkauf Einfamilienhaus-Grundstücke innerhalb einer Frist von 18 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes,
- die Vergabe von mindestens 60% der Einfamilienhaus-Grundstücken bevorzugt an Haushalte mit minderjährigen Kindern, innerhalb von 5 Monaten nach dem Vertriebsstart,
- die Aufnahme der Eigennutzungsverpflichtung für die Einfamilienhaus-Grundstücke in den Kaufvertrag,
- die Herstellung von Pumpenschächten als Übergabeschacht für Schmutzwasser für einzelne Grundstücke und – soweit eine Versickerung nicht in Betracht kommt – mit Übergabeschächten für Regenwasser in Form von Zisternen.

**Erschließungsvertrag (Abschluss vor Satzungsbeschluss)**

Im Erschließungsvertrag werden die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich öffentlicher Wege, öffentlicher Grünanlagen mit Baumpflanzungen und Spielplätzen sowie die Sicherung öffentlicher Wegerechte auf privaten Flächen geregelt. Es werden die Kostenübernahme und die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger und die Übereignung der zukünftig öffentlichen Flächen an die Stadt vereinbart.

Die Erschließung umfasst insbesondere:

- die erstmalige Herstellung der im Bebauungsplan 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße – festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einschließlich Wegen und Baumpflanzungen,
- die Herstellung der im Erschließungsgebiet zukünftig öffentlichen Entwässerungsanlagen,
- die Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Herstellung und Ausstattung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Spiel- und Bewegungsfläche,

- die Herstellung des Verbindungsbauwerks über den Flutgraben,
- die grundbuchliche Sicherung der im Vertragsgebiet festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Dritter, der Stadt und der Allgemeinheit vor Verkauf.

Die Umsetzung der Maßnahmen aus den Verträgen werden entweder durch Bürgschaften (z.B. Erschließung) oder durch Vertragsstrafen (z.B. Bauverpflichtung in der bestimmten Frist, Umsetzung geförderter Wohnungsbau) gesichert.

### **Städtebaulicher Vertrag Teil II (Abschluss vor Satzungsbeschluss)**

- die Umsetzung der Maßnahmen des Energiekonzeptes.