



► **Nr. VO/2022/11552**
öffentlich

Lübeck, 10.10.2022

Vorlage **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 23.27.00 - Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.10.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.11.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
08.11.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.11.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus vorangehenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan noch von Belang sind.

Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan entsprechend dem beiliegenden Entwurf (Anlage 7) zu berichtigen.

4. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplans ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 1) verwiesen.

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

Ja

Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 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, zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 8 der Begründung

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

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. 6.6.3).

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

siehe Anlage 5.

Anlagen:

- Anlage 1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2 Bebauungsplan 23.27.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- Anlage 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende und Nebenzeichnungen (DIN-A4-Druckfassung)
- Anlage 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan 23.27.00, Fassung zum Satzungsbeschluss
- Anlage 6 Ausschnitt aus dem geltendem Flächennutzungsplan und Entwurf zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes, 144. Änderung

Senatorin Joanna Hagen

Anlage 1

**Bebauungsplan 23.27.00- Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 06.10.2022**

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und ggf. Abwägung der Stellungnahmen aus den folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Teil C: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In dem Teil C werden all jene Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren behandelt, die für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan nach wie vor von Belang sind, z. B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.

Soweit den Stellungnahmen bzw. den darin enthaltenen Anregungen, Bedenken und Hinweisen im weiteren Planungsverfahren jedoch gefolgt worden ist, kann eine erneute Prüfung und Abwägung entfallen. In diesen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Berücksichtigung der Stellungnahme im Planentwurf zur öffentlichen Auslegung die Grundlage für die zuvor vorgebrachten Einwände entfallen ist. Gleiches gilt, wenn Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ihre zuvor bei der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise nicht mehr vorbringen, z. B. weil Bedenken im Zuge der fortgeschrittenen Bauleitplanung ausgeräumt werden konnten oder konkrete Anregungen aufgrund der veränderten Planung nicht mehr relevant sind.

Bebauungsplanverfahren 23.27.00 – Steinrader Damm/Schönböckener Hauptstraße –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

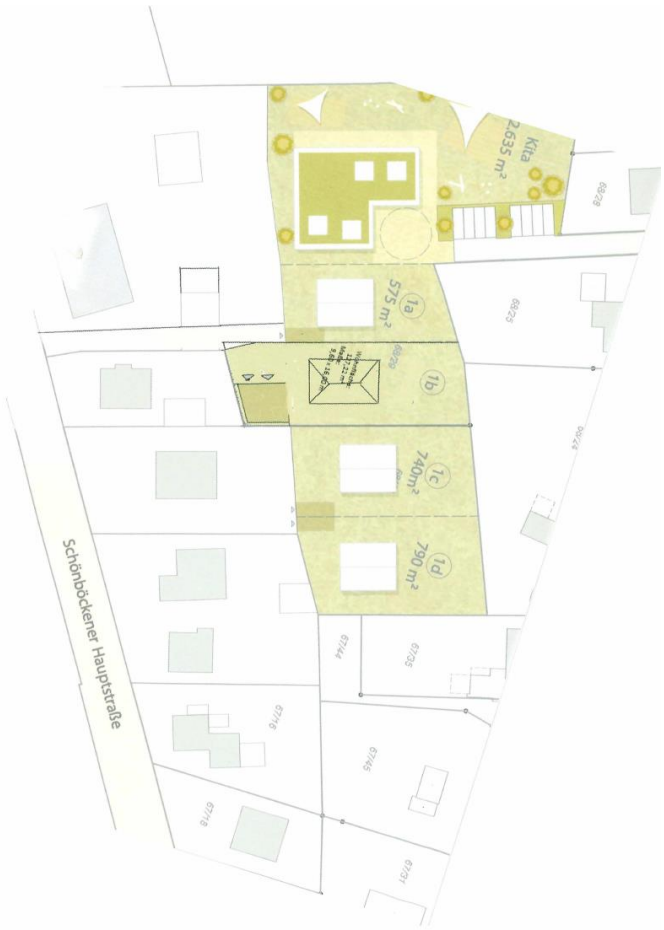
Stand: 06.10.2022

Teil A: Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 13.07.2022 bis 12.08.2022 mittels Aushang im Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 durchgeführt. Zusätzlich konnten die ausgelegten Unterlagen im Internet eingesehen und heruntergeladen werden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 2 Stellungnahmen von Anwohnern, Bauherren und sonstigen Bürgerinnen und Bürgern mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein (Nr. 1 und Nr. 2).

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Bürger:in 1 (Schreiben vom 26.07.2022)		
<u>1.1 Traufhöhe</u> Laut Bebauungsplan wird eine Traufhöhe von 4,00m vorgegeben. Das Haus soll mit zwei Vollgeschossen, einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach bis zu 10 Grad Neigung gebaut werden. Wenn die Traufhöhe allerdings bei 4,00m liegt, können keine 2 Vollgeschosse bei einer Dachneigung von 10 Grad gebaut werden. Angenommen, das 1. Vollgeschoss hätte eine Geschosshöhe von 2,75m, somit hätte das 2. Vollgeschoss eine Höhe von 1,25m bei einer Traufhöhe von 4,00m. Es würde also nur ein Flachdach gehen?	In den Gebieten WA1 und WA2 wird keine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Hier ist eine zwingende II-Geschossigkeit mit einer Höhe der baulichen Anlagen von 7,0 m zulässig. Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe bezieht sich nur auf das Gebiet WA3. Im Gebiet WA 3 soll eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Im Sinne einer städtebaulichen Einfügung in die Umgebung wird als planerisches Ziel die Anlehnung der Bebauung an den Bestand verfolgt. Im unmittelbaren Umfeld finden sich vorwiegend Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebauten Dachgeschoss. In gleicher Weise sind die Festsetzungen des Bebauungsplans formuliert. Es wird eine eingeschossige Bebauung (TH 4,0 m) mit einem Satteldach (FH 9,0 m) festgesetzt.	nicht berücksichtigen
<u>1.2 Dachbegrünung</u>	Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist das Niederschlagswasser vorrangig zu verdunsten bzw. zu versickern. Ein Gründach spart zudem ansonsten anfallende Kosten für	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Das auf der kompletten Dachfläche vorgeschriebene Gründach, verursacht bei einer Wohnfläche von 125,00 m² Mehrkosten in Höhe von circa 40.000€. Des Weiteren fallen jährliche Wartungsarbeiten für Dachdecker + Pflege von rund 200€ im Jahr an. Für eine Photovoltaikanlage ist ein aufwendiges Ständerwerk anzubringen, sodass die Photovoltaikplatten nicht auf dem Gründach liegen. Bei der Installation des Ständerwerks muss aufgepasst werden, dass die empfindliche Dachhaut nicht zerstört wird und Undichtigkeiten entstehen. Wenn das Dach mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet ist, bleibt der Sinn des Gründachs aus, da durch die Photovoltaikplatten ein Großteil der Dachfläche keine Sonneneinstrahlung und Regen mehr bekommen und die Pflanzen eingehen.</p> <p>Aufgrund der Aktuellen Situation sind die Zinsen und die Baukosten extrem angestiegen. Durch den Wegfall eines Gründachs könnten unnötige Mehr- und Wartungskosten eingespart werden, was die Finanzierung eines Bauvorhabens für viele Familien ggf. noch möglich machen würde.</p>	<p>weitere Rückhalteanlagen auf dem Grundstück sowie Kosten für ansonsten anfallende Einleitungsgebühren.</p> <p>Für die Kombination mit einer Solaranlage eignen sich vor allem extensive Dachbegrünungen mit niedrigwüchsigen Pflanzen (Sedumpflanzen, Sukkulenten, Moose). Denn die Pflanzen dürfen die PV-Module nicht verschatten und müssen selbst Schatten gut vertragen. Eine extensive Dachbegrünung wiegt in etwa so viel wie ein lose verlegter Kiesbelag. Das reicht, um eine Solaranlage bei Sturm zu sichern, ohne dass sie, wie sonst üblich, am Dach festgeschraubt werden muss. Eine Dachdurchdringung bei der möglicherweise die Dachabdichtung beschädigt wird und Wasser eindringen kann, ist somit nicht nötig.</p> <p>Für den Ertrag der PV-Anlagen ist die Kombination zudem hilfreich, da das Gründach durch Verdunstung die Umgebung und damit die Module im Sommer kühlt. Mit steigender Temperatur erhöht sich der elektrische Widerstand und die PV-Anlage verliert an Leistung. Mit jedem Grad über dem Normwert von 25 Grad Celsius Zelltemperatur liefern die Solarzellen im Schnitt etwa 0,5 Prozent weniger Strom. Bei einer Erhitzung auf 65 Grad Celsius (Temperaturen die bei Kies- oder Bitumendächer im Sommer erreicht werden) verringert sich die Stromausbeute also um 20 Prozent. Dieser Effekt kann in Kombination mit einem Gründach deutlich verringert werden.</p>	
<p>Nr. 2 Bürger:in 2 (Schreiben vom 11.08.2022)</p>		
<p>Anbei sendet die Person eine Zeichnung der Grundstücke zur Ansicht.</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
		
<p>2.1 Bebauungstiefe Hierzu bittet er um Änderung auf Erhöhung der Bautiefe max. 14 m auf 16 m zu erhöhen. Begründung: Da das Grundstück sehr schmal und tief ist, würde er gern ein altengerechtes ebenerdiges Haus für sich und seine Söhne von ca. 9,60 x 16 m bauen wollen.</p>	<p>Die mögliche Bebauungstiefe wird auf 16 m erhöht.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>2.2 Bedachung (unglasiert)</u> Hierzu bittet er um Änderung, dass auch lasierte Dacheindeckung zugelassen wird, weil im Ortsteil Schönböcken schon einige Dächer mit glasierte Dachpfannen eingedeckt sind.</p>	<p>Glasierte Dacheindeckungen sind zur Vermeidung störender Wirkungen zu vermeiden. Je nach Stellung und Ausrichtung der Gebäude können nachbarschaftliche Belange durch Blendung eintreten, auch sind auch artenschutzfachlicher Sicht blendende und reflektierende Materialien zu vermeiden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><u>2.3 Bebauungstiefe</u> Das Grundstück für den Kindergarten der dort entstehen soll, neben den Bauplätzen WA3, Bauplatz 1a und 1b, wurde nur verkauft, weil ihnen zugesichert wurde, das sie auf den Grundstücken 1a und 1b je ein eineinhalbstöckiges Haus bauen können. Da die Grundstücke sehr schmal sind, kann er nur ein schmales Haus bauen, deshalb benötigt er 16 m, da er Platz für sich und seine Kinder braucht.</p>	<p>Die mögliche Bebauungstiefe wird auf 16 m erhöht.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>2.4 Grundstückszuschnitt</u> Er bittet zusätzlich um Berücksichtigung, dass zum Bauplatz 1b noch ein Stück Land im südlichen Teil dazu kommt, siehe beigefügte Zeichnung.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu eigentumsrechtlichen Fragestellungen. Der Bebauungsplan basiert auf den geltenden Grundstücksgrenzen. Die Ermittlung des Maßes der Nutzung ist auf die ausgewiesenen Flächen des geltenden Planrechts zu beziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>2.5 Erschließung WA 3</u> Die Zufahrt für die Grundstücke 1a und 1b erfolgt über die Schönböckener Hauptstraße 8.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

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

Bebauungsplanverfahren 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen Stand: 06.10.2022

Teil B: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2022 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 12.08.2022 aufgefordert. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 60 Behörden und sonstige Träger öffentlicher beteiligt um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 23 Stellungnahmen eingegangen.

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

1. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 11.08.2022)
2. Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abfall, Boden, Wasser (Schreiben vom 12.08.2022)
3. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 16.08.2022)
4. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 17.08.2022)
5. Hansestadt Lübeck Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 18.08.2022)
6. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 5 Naturschutz und Forst (Schreiben vom 10.08.2022)
7. Hansestadt Lübeck Abteilung Bauaufsicht (Schreiben vom 29.08.2022)
8. Hansestadt Lübeck, 4.491 – Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie (Schreiben vom 02.08.2022)
9. Hansestadt Lübeck, 4.491 – Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie (Schreiben vom 22.09.2022)
10. Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 02.08.2022)
11. Hansestadt Lübeck, 4.041 – Fachbereichsdienste Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 14.07.2022)
12. HL, Bereich Soziale Sicherung (Schreiben vom 09.12.2021)
13. Landeskriminalamt Schleswig- Holstein (Schreiben vom 15.08.2022)
14. Amt Nordstormarn (Schreiben vom 11.08.2022)
15. Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege Abt. Denkmalpflege (Schreiben vom 13.07.2022)
16. Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 19.07.2022)

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

- Gemeinde Badendorf (Schreiben vom 25.07.2022)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 12.07.2022) 15. Stadtverkehr Lübeck GmbH - Verkehrsplanung - (Schreiben vom 22.11.2021)
- Wasser und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 13.07.2022)
- Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 14.07.2022)
- Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 19.07.2022)
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (Schreiben vom 28.07.2022)
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 05.08.2022)
- Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 19.08.2022)

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, 1.201 Bereich Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck, 2.280 Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, 4.510 Bereich Familienhilfen/ Jugendamt
- DB Netz AG, Regionalbereich Nord
- Gasunie Deutschland Services GmbH
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR) Abt. 2 Landwirtschaft, Regionaldezernat Südost (Dezernat 22)
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR) Abt. 7 Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
- Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (MILIG), Abteilung IV 6 Landesplanung und ländliche Räume
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Abt. VII 4 - Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3

- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH - Planung und Steuerung
- TraveNetz GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG und E-Plus Mobilfunk GmbH
- Vodafone GmbH – Region Nord
- Wasser- und Bodenverband Ostholstein
- Gemeinde Stockelsdorf
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Beirat für Menschen mit Behinderung, Lübeck
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (Landesverband)
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
- Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Stadtbeauftragter für Naturschutz/ Beirat für Naturschutz
- Stadtschülersprecher
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein

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

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 11.08.2022)		
<p><u>1.1 Niederschlagswasser</u> Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung in der Grünfläche sind mit einer überlagernden Festsetzung, <i>öffentliche Grünfläche und Regenwasserrückhaltung</i>, versehen. Dieses entspricht nicht den Vorgaben der EBL und des Bereiches Stadtgrün. Da diese Flächen bei jedem Regenereignis eingestaut werden, sind diese Flächen als Abwasseranlagen im Bebauungsplan festzusetzen. Dieses entspricht auch den gemeinsamen Gesprächen mit allen Beteiligten, um auch die stadtinterne Zuständigkeit bereits im B-Plan zu regeln. Daher sollte nach Auffassung der EBL die Fläche der Regenrückhalte mulde eindeutig den EBL zugeordnet werden, da es sich dabei um ein abwassertechnisches Bauwerk handelt. Einer Überlagernden Festsetzung wird nicht zugestimmt. Die Flächen für Abwasserbeseitigung, wie in der Zeichenerklärung nach §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB definiert, sieht eine Festsetzung von Flächen für die „...Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser...“ vor. Dazu zählt demnach nicht die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen. (Überlagernde Festsetzungen sind aus Sicht der EBL hier nur möglich, wenn die Anlagen getrennt voneinander ausgeführt werden. (z.B. durch den Einbau von unterirdischen Speicherrigolen unterhalb der Grünfläche)</p>	<p>Es wird richtiggestellt, dass die Fläche nicht bei jedem Regenereignis einstaut. Gemäß der hydraulischen Abflusskurve des Drosselorganes kommt es für das Einzugsgebiet des Regenrückhalterums ab einem Regenereignis von 8,7 l / (s x ha) zu einem Einstau. Bis zum Regenereignis von 8,7 l / (s x ha) durchfließen die dann anfallenden 2,7 l/s der Regenrückhalterum in der Trockenrinne, ohne einen Aufstau zu verursachen. Die Bürgerschaft hat das Klimaanpassungskonzept mit der Maßnahme Nr. 18 „Freiräume multifunktional und wassersensibel entwickeln“ beschlossen. Zielsetzung der Maßnahme ist die Förderung einer wassersensiblen Stadtentwicklung und des zeitweisen Regenrückhalts in Freiräume gemäß dem Motto: „Leben „mit dem Wasser“ statt „gegen das Wasser“. Diese Maßnahme geht mit der bundesweiten Zielsetzung zur Schaffung multifunktionaler Flächen im Umgang mit anfallendem Regenwasser einher. Hierfür sind mittlerweile zahlreiche Arbeitshilfen und praktische Beispiele vorhanden, die den Nachweis führen, dass eine multifunktionale Nutzung möglich ist. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser in den Zeiten, in denen kein Einstau stattfindet zugänglich und für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen. Die Maßnahme beinhaltet zudem einen ökologischen Mehrwert für die Tier- und Pflanzenwelt. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass ein Gefahrenpotenzial ausgeschlossen werden kann. Bei einer maximalen Einstautiefe im Bereich des Regenrückhalterums von rund 20 cm ist ein Gefahrenpotenzial weitestgehend auszuschließen. Ergänzend sind Beschilderungen, eine sachgemäße Unterhaltung und</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>andere visuelle und physische Maßnahmen möglich. Im Zusammenhang mit der Prüfung multifunktionaler Flächen wurden festgestellt, dass die betroffenen Flächen nur selten von Kindern oder anderen Mitgliedern der Öffentlichkeit bei Regenereignissen genutzt werden. Die Fläche soll als zusammenhängende Grünfläche wahrnehmbar sein und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.</p> <p>Praxiserfahrungen weisen die Möglichkeit der Mehrfachnutzung nach, die konkreten Maßnahmen sind ortsabhängig und obliegen der Ausführungsplanung. Sollte der üblicherweise pflegende Bereich, die EBL, nachweislich hierfür keinen Versicherungsschutz haben, wird alternativ der Bereich Stadtgrün und Verkehr den Regenrückhalteraum pflegen. Zumal 60% des zugeführten Regenwassers von öffentlichen Erschließungsflächen stammen.</p>	
<p><u>1.2 Auslaufbauwerk</u> Zur Erreichbarkeit des Auslaufbauwerkes in den Flutgraben ist eine öffentliche oder gesicherte Wegeverbindung dorthin vorzusehen.</p>	<p>Ein technisches Auslaufbauwerk in den Flutgraben ist nicht geplant, es handelt sich hierbei lediglich um einen natürlich angelegten Überflutungsfließweg, welcher nicht unterhalten werden muss. Die Flächen liegen ohnehin in öffentlichen Grünflächen und sind somit zugänglich.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>
<p><u>1.3 Notwasserwege</u> Ist ein Notwasserweg bzw. Notüberlauf aus dem Regenrückhalteraum (Mulde) geplant, ist die Fläche ebenfalls in der Planzeichnung festzulegen.</p>	<p>Formale Notwasserwege befinden sich nicht im Bereich der Grünflächen. Als solche werden die Planstraße und der tatsächlich festgesetzte Notwasserweg auf privater Fläche bezeichnet. Im Übrigen handelt es sich um natürliche Überflutungsfließwege, die nicht unterhalten werden müssen. Dies gilt gleichermaßen für den Überflutungsschutz des Regenrückhalterausms, der im Überlastungsfall, welcher nur sehr unwahrscheinlich eintreten kann, in den Flutgraben ableiten kann. Ein Auslaufbauwerk im formalen Sinne ist hier nicht erforderlich, es handelt sich auch hier um Überflutungsfließwege.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>1.4 Versickerungsfläche</u> Auf den privaten Grundstücken, auf denen eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, sind Flächen für die Versickerung festzusetzen.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan ist die Machbarkeit im Umgang mit anfallendem Regenwasser nachgewiesen. Konkrete Maßnahmen sind im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen und umzusetzen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><u>1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Für die Erschließung des Teilgebietes 2 (Grundstücke 1a bis 1d) sind GFL auf den Baugrundstücken festzusetzen.</p>	<p>Die bebaubaren Flächen sind Teil der bestehenden Grundstücke/Flurstücke, welche über eine Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße verfügen. Im Rahmen einer Grundstücksteilung und möglicher Baumaßnahmen ist im Genehmigungsverfahren die Erschließung durch Pfeifenstiele oder Dienstbarkeiten sicherzustellen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><u>1.6 Regenrückhalteraum</u> <i>„...von daher ist festgesetzt, dass die Mulde nicht einzäunt wird.“</i></p> <p>Aus Sicht der EBL ist für eine Abwassertechnische Anlage eine solche „Festsetzung“ in der Begründung des Bebauungsplans nicht möglich. Es kann lediglich der Vorschlag gemacht werden, die Mulde nicht einzuzäunen. Sollten die EBL, als Unterhaltungspflichtige zu dem Ergebnis kommen, dass eine Einzäunung erforderlich ist, werden die EBL das auch veranlassen. Hier kann durch eine bautechnische Ausführung einer unterirdischen Rückhalteanlage Abhilfe geschaffen werden. Der Verbleib bzw. weitere Umgang des Regenwassers nach Einleitung in die Mulde ist nicht beschrieben.</p>	<p>Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser in den überwiegenden Zeiten, in denen kein Einstau stattfindet zugänglich und für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen. Auch ein ökologischer Mehrwert für die Tier- und Pflanzenwelt ist mehrfach nachgewiesen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dafür Sorge zu tragen das ein Gefahrenpotenzial ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><u>1.7 Wasserwirtschaftlicher Begleitplan</u> Der Wasserwirtschaftliche Begleitplan (WBP) ist nicht beigefügt. In der Begründung wird auf den WBP verwiesen.</p> <p>Punkt 5.6.2</p>	<p>Dem Anschreiben zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 12.07.2022 wurde folgender Hinweis gegeben: „Die folgenden zum Planverfahren zur Verfügung stehenden Gutachten bzw. Untersuchungen können Sie mit Beginn der</p>	<p>teilw. berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><i>Bei der Regenrückhalte mulde handelt es sich um eine natürlich angelegte Retentionsfläche, in Form einer in den Park eingebundenen Vertiefung, die nicht ständig mit Wasser gefüllt sein wird</i></p> <p>Es handelt sich nicht um eine Retentionsfläche, sondern um eine Regenrückhaltefläche. Die Mulde wird bei jedem Regenereignis durch das zufließende Niederschlagswasser geflutet, welches dann erst gedrosselt in den Flutgraben eingeleitet wird. Um die Funktionsfähigkeit aufrecht zu halten muss diese Mulde mehrmals im Jahr durch Mahd erhalten werden. Anpflanzungen sind in dem Bereich nicht möglich und werden im Zuge der Unterhaltungsmaßnahmen entfernt.</p>	<p>Behördenbeteiligung auf der nachfolgend genannten Internetseite der Hansestadt Lübeck einsehen und herunterladen:</p> <p>https://www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/stadtplanung/bauleitplanung/bebauungsplaene-im-verfahren.html</p> <p>Der Wasserwirtschaftliche Begleitplan wurde mit den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung zur Einsichtnahme bereitgestellt und war verfügbar.</p> <p>Auf Nachfrage wären die Unterlagen auch zusätzlich verschickt worden.</p> <p>Der Begriff Retentionsfläche wird in der Begründung zu Punkt 5.6.2 ersetzt durch den Begriff der Regenrückhaltefläche.</p> <p>Bei dem festgesetzten Regenrückhalteraum besteht die freiraumplanerische städtebauliche und ökologische Zielsetzung einer naturnah gestalteten Fläche, die auch mehrmals im Jahr eine Mahd erhalten kann. Anpflanzungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.</p>	
<p><u>1.8 Baumpflanzungen</u></p> <p><i>„Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind mindestens 20 Laubbäume zu pflanzen.“</i></p> <p>Diese Baumpflanzungen müssen außerhalb des Regenrückhaltebeckens erfolgen.</p>	<p>Der Bereich des Regenrückhalterausms ist nicht mit der ausschließlichen Zweckbestimmung „Grünanlage“ bestimmt, sodass dieser Bereich nicht der Festsetzung 12.11 zuzuordnen ist.</p>	berücksichtigen
<p><u>1.9 Schmutzwasser</u></p> <p>Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung fehlen und sind zu ergänzen.</p>	<p>Der Umgang mit Schmutzwasser ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.4.2 beschrieben. Die Aussagen im Wasserwirtschaftlichen Begleitplan zum Umgang mit Schmutzwasser werden in der Begründung ergänzt.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Auszug aus dem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan: „Das im B-Plan-Gebiet anfallende Schmutzwasser kann gemäß Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck in die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Steinrader Damm bzw. in der Schönböckener Hauptstraße eingeleitet werden.“</p> <p><u>Baugebiet nördlich Steinrader Damm</u> Aufgrund des Geländegefälles wird für den überwiegenden Teil der Grundstücke nördlich des Steinrader Damms eine Druckentwässerung erforderlich, ansonsten eine Entwässerung im Freigefälle, mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Steinrader Damm.</p> <p><u>Baugrundstück Kindertagesstätte</u> Das Kita-Gelände kann über Freigefällekanäle an den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Steinrader Damm angeschlossen werden.</p> <p><u>Hinterlandbebauung Schönböckener Hauptstraße</u> Die Hinterlandbebauung südlich des Steinrader Damms kann über Freigefällekanäle in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Schönböckener Hauptstraße entwässern.“</p>	
Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abfall, Boden, Wasser (Schreiben vom 12.08.2022)		
<p>Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde</p> <p><u>2.1 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 in der Begründung unter Punkt 2.2 berücksichtigt und in der Formulierung angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>2.2 Vorsorgender Bodenschutz</u> 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 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. Ab einer Eingriffsfläche von >3000m² 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>Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 BauGB wird entsprochen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter 3.1 dargelegt. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dem Mutterboden ist bereits in im Teil B Text unter „Hinweise“ vorhanden.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>2.3 Methan</u> 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. 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. Sofern sich künftig im Bereich von geplanten Bauvorhaben Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weichschichten mit Gesamtmächtigkeiten von mehr als 2</p>	<p>Die Hinweise zu Methanvorkommen werden dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Ein Vorkommen ist aufgrund fehlender Weichschichten im Plangebiet unwahrscheinlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>m ergeben (z.B. aus Baugrunderkundungen), sollte das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unter Bodenschutzbehörde (Kronsforder Allee 2-6, 23560 Lübeck, Tel.: (0451) 115, E-Mail: BODENSCHUTZ@luebeck.de) bewertet werden. Kann ein Methan-Risiko nicht ausgeschlossen werden, sind ggf. technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.</p>		
<p>Stellungnahme untere Wasserbehörde</p> <p><u>2.4 Grundwasser:</u> Erlaubnispflichtig nach §§ 8 und 9 WHG sind folgende Benutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer • das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser • das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z. B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser) <p>Zum Schutz des Grundwassers ist der Eintrag von Treib- und Schmierstoffen sowie von Beschichtungsstoffen für den Korrosionsschutz grundsätzlich auszuschließen. Ein Konzept zum Umgang mit Havariesituationen ist der uWB vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen. Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren</p>	<p>Die Hinweise werden dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Diese werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.</p> <p>Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.</p>		
<p><u>2.5 Geothermie:</u></p> <p>Bei einer geothermischen Nutzung sind im Hinblick auf die (aktuell nicht bekannte) Anlagengröße weitere Vorplanungen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (UWB) erforderlich. Bei einer Anlagengröße mit einer Heizleistung ≥ 30 kW bis 100 kW ist grundsätzlich eine analytische Berechnung in Verbindung mit einer Geothermal-Response-Test/s erforderlich. Sollte die Heizleistung der Anlage >100 kW sein, ist darüber hinaus eine thermohydrodynamische Modellierung vorzunehmen. Die allgemeinen Forderungen der UWB im Rahmen der Vorplanung wurden in der Stellungnahme vom 10.12.2021 erwähnt.</p>	<p>Es ist keine Geothermienutzung durch den Vorhabenträger vorgesehen. Ggf. werden Einzelanträge gestellt, eine weitere Vorplanung ist demnach nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>2.6 Drainagen:</u></p> <p>Eine dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in das Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig. Grund ist die Überlastung des Kanalnetzes sowie die Schädigung des Wasserhaushalts. Sollten Gebäude durch Keller, Tiefgaragen etc. tiefer in den Boden eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne.</p>	<p>Die Hinweise der Stellungnahme werden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt (siehe hierzu auch Teil B Text Nr. III. Hinweise Punkt C Grundstücksentwässerung).</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>2.7 Notwasserweg:</u></p>	<p>Im Kurvenbereich vor dem Notwasserweg (Notwasserweg auf dem Grundstück Nr.7) sind die Deckenhöhen derart geplant, dass das Oberflächenwasser von Stat. 0+093 (17,14</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Die Bedenken der unteren Wasserbehörde für die geplante Entwässerung bei starken Regenereignissen bleiben bestehen. Unter Anderem wird bezweifelt, dass der Notwasserweg zwischen den Grundstücken 6 und 7 ausreichend dimensioniert, bzw. dass das schießende Wasser den Weg in die Mulde findet.</p>	<p>mNN) dem größten Gefälle folgend zum Notwasserweg bei 16,88 mNN bzw. 16,89 mNN fließen wird. Im Normalfall wird das Oberflächenwasser dann weiter am Bord in Richtung Stat. 0+110 abgeführt. Ab einer Einstauhöhe von 2 cm erfolgt ein Übertritt in den Notwasserweg.</p> <p>Im Deckenhöhenplan zum Wasserwirtschaftlichen Begleitplan ist das resultierende Einzugsgebiet der Notentwässerung zwischen den Grundstücken 6 und 7 dargestellt.</p> <p>Das Einzugsgebiet des Notwasserweges auf dem Grundstück Nr. 7 besteht lediglich aus den Grundstücken 1 bis 4 sowie aus den im EZB gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Es handelt sich um 2.000 m² Baugrundstücke und 516 m² Verkehrsflächen.</p> <p>Ein Starkregenereignis von 150 mm in 2 Stunden entspricht einem Regen von 208,3 l / (s x ha). Unter Berücksichtigung, dass die weiteren Entwässerungssysteme im Starkregenereignis bereits von Beginn an überlastet sind und auf den Grundstücken und auf den Verkehrsflächen ein Spitzenabflussbeiwert von 1,0 einstellt (ungünstige Annahme auf der sicheren Seite), erfolgt in der Mulde der Notentwässerung eine Einleitung von</p> <p>$208,3 \text{ l / (s x ha)} \times 0,25 \text{ ha} \times 1,0 = 52 \text{ l/s}$</p> <p>Aufgrund der Topografie der Grundstücke 6 und 7 wird die Mulde der Notentwässerung ein Gefälle von ca. 4,6 % aufweisen. Die ca. 20 cm tiefe Mulde wird problemlos in der Lage sein, die anfallenden 52 l/s schadlos in die Niederung abzuführen (zum Vergleich: Eine Rohrleitung DN 200 mit 4,6 % Gefälle hat bei Vollfüllung eine Leistung von ca. 72 l/s).</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Der Nachweis Dauerregen 150 mm in drei Tagen kann entfallen, da kein Zufluss/Aufstau von weiteren Gebieten besteht und der Abfluss in l/s in der Mulde somit geringer ausfällt.	
<u>2.8 Unterhaltung privater Notwasserweg</u> Ebenfalls bestehen Bedenken im Hinblick auf die Unterhaltung der Mulde auf privatem Grundstück.	Vorliegend handelt es sich lediglich um einen Notwasserweg in einer Länge von ca. 25 m, dessen Funktion alle paar Jahre eintritt. Der Notwasserweg wird als Mulde ausgebildet, die vom Eigentümer wie der restliche normale Rasen gemäht werden muss. Dies wird grundbuchlich gesichert. Die Umsetzung hierfür wird über den Erschließungsvertrag gesichert.	Kenntnisnahme
<u>2.9 Notwasserweg</u> Die Notwasserwege im Westen des B- Plangebietes wurden nicht im B- Plan dargestellt. Die Notwasserwege sind mit einem Starkregenereignis von 150 mm in zwei Stunden und einem Dauerregenereignis von 150 mm in drei Tagen zu ermitteln.	Der formal geltende Notwasserweg wurde in der Planzeichnung festgesetzt. Bei den weiteren Darstellungen im Wasserwirtschaftlichen Begleitplan handelt es sich um natürliche Überflutungsfleißwege, die nicht unterhalten werden müssen und somit keiner Festsetzung bedürfen. Der Notwasserweg wurde mit einem Starkregenereignis von 150 mm in zwei Stunden und einem Dauerregenereignis von 150 mm in drei Tagen ermittelt.	nicht berücksichtigen berücksichtigen
<u>2.10 Höhenfestlegungen Entwässerung</u> Zentrale Höhen aus dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan sind in den B- Plan zu übernehmen.	Die Höhen werden in der Ausführungsplanung abschließend festgelegt. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.	nicht berücksichtigen
<u>2.11 Dachbegrünung Kita</u> Die KITA soll laut Begründung und Wasserwirtschaftlichem Begleitplan ein intensives Gründach bekommen. Eine Festsetzung der Dachbegrünung mit der in der Wasserhaushaltsbilanz angesetzten Aufbauhöhe (> 15 cm) ist im B- Plan zu erfolgen.	Die Textfestsetzung 9.1 für die Kita ist versehentlich nicht erfolgt und wird entsprechend angepasst. Es wird eine intensive Dachbegrünung mit einem Mindestsubstrataufbau von 15 cm festgesetzt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.	berücksichtigen
<u>2.12 Versickerung WA 3</u> Für die Grundstücke südlich Schönböckener Straße liegt laut WBP noch keine Baugrunduntersuchung vor. Wenn	Der Hinweis wurde bereits im Teil B (Text) unter III. Hinweise Nr. C Grundstücksentwässerung berücksichtigt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
die Untersuchung ergibt, dass die Möglichkeit der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser möglich ist, ist diese Möglichkeit anzuwenden. Dies gilt auch für alle anderen Grundstücke im Plangebiet.		
<u>2.13 Schmutzwasser</u> Keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 16.08.2022)		
<u>3.1 Erreichbarkeit durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr</u> Die öffentlichen Verkehrswege müssen geeignet sein die Gebäude mit Feuerwehrfahrzeugen erreichen zu können. Siehe hierzu die auch Anforderungen der §§ 4 & 5 LBO-SH sowie VVTB „Flächen für die Feuerwehr“ Diese Anforderungen erscheinen für die dargestellten Baufelder im „WA3 / Kita“ nicht sicher erfüllt. Im Bereich WA1 sollten die Anforderungen für die Baufelder in „2. Reihe“ überprüft werden.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und das zugrundeliegende städtebauliche Konzept ermöglichen einen entsprechenden Ausbau der Erschließungsflächen. Die konkrete Planung und Bemessung gemäß den geschilderten Anforderungen obliegt der Ausführungsplanung. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Kita“ wird eine Durchfahrtsbreite von 5 m vorgesehen, diese gewährleistet eine Zufahrt zum Gebäude, da ein Abstand des Gebäudes von rund 60 m zur öffentlichen Verkehrsfläche möglich ist. Die konkrete Erschließung des WA 3 wird im Rahmen der Ausführungsplanung definiert und beurteilt. Die Grundstücke werden in angemessener Breite an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden, sodass dem Grundsatz des § 4 LBO SH entsprochen wird. Die Rettungswege gemäß § 5 LBO SH können nachgewiesen werden.	bereits berücksichtigt bereits berücksichtigt bereits berücksichtigt
<u>3.2 Löschwasserbedarf</u> Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung zu er-	Das Maß und die Art der Bebauung sind mit dem Bebauungsplan festgesetzt. Die Hinweise zum Löschwasserbedarf werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>mitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundschutz für das Bebauungsgebiet festgelegt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.</p>		
<p><u>3.3 Löschwasservorratsbecken</u> Für die Deckung des Löschwasserbedarfes kann bei eventueller Eignung als „Löschwasservorratsbecken“ unter entsprechenden Rahmenbedingungen auch das Regenrückhaltebecken mit herangezogen werden. Hierzu müsste das Mindestvolumen gemäß Berechnungsgrundlagen sichergestellt sein. Weiter wären genormte Saugstellen erforderlich. Auf dem Wege können ggf. Trinkwasserressourcen geschont werden.</p>	<p>Der Regenrückhalteraum soll naturnah hergestellt und nicht dauerhaft eingestaut werden, sodass eine Eignung als Löschwasservorratsbecken nicht gegeben ist.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 17.08.2022)</p>		
<p><u>4.1 Leistungsfähigkeit Steinrader Damm</u> Gemäß beigefügter Abwägungstabelle aus der Beteiligung gemäß BauGB § 4(1) (Anlage 3 – Pkt. 4.6) ergibt sich, dass die seinerzeitige Forderung nach einer umfassenden konzeptionellen Untersuchung des gesamten Streckenabschnittes des Steinrader Damms nicht berücksichtigt wurde. ➤ <i>Die Straßenverkehrsbehörde behält diese Forderung nach wie vor aufrecht.</i></p>	<p>Die konzeptionelle Untersuchung mit der daraus ggf. resultierenden Überplanung des gesamten Straßenabschnittes des Steinrader Damms ist Aufgabe der Hansestadt Lübeck, da sie nicht als Forderung aus dem Neubaugebiet hergeleitet werden kann. Mit dem vorliegenden Verkehrskonzept vom 27.08.2021 wird festgestellt, dass die Erschließung des B-Planes aus verkehrlicher Sicht unproblematisch ist.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>4.2 Fußgängerquerung</u> Insbesondere ist eine gesicherte und barrierefreie Fußgängerquerung über den Steinrader Damm zum Erreichen der KITA erforderlich (siehe Pkt. 6.4 der Begründung).</p>	<p>Die verkehrssicheren fußläufigen Wege zur Kita erfolgen über die bestehenden Verkehrsnebenflächen (Gehwege) am Steinrader Damm. Querungsmöglichkeiten des Steinrader Dammes sind östlich der Kita-Zuwegung mit der vorhandenen Querungsinsel an der Schönböckener Hauptstraße und westlich mit der vorhandenen Lichtsignalanlage „Hofland/Dornbreite“ vorhanden. (vgl. Verkehrskonzept vom 8. März 2022, Erläuterungsbericht, Kap. 10.) Querungen sind somit vorhanden.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>4.3 Straßenquerschnitt Planstraße</u> In der Planzeichnung sind nachrichtlich, ohne Normcharakter, die Straßenquerschnitte dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr behält sich vor, die Randstreifenbreiten im Planungs- und Ausführungsprozess dahingehend zu ändern, dass auf der Seite der späteren Straßenbeleuchtung ein 50 cm breiter Randstreifen zu Lasten der gegenüberliegenden Seite entsteht. 	<p>Die konkrete Ausführungsplanung ist dem Bebauungsplanverfahren nachgestellt, eine Anpassung der Verkehrsflächen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>4.4 Anschlussstelle Planstraße / Steinrader Damm</u> Für die -gegenüber den Darstellungen des §4(1)er-Verfahrens- nunmehr in Richtung Süden erweiterte Mischfläche im Einmündungsbereich fordert der Bereich Stadtgrün und Verkehr die Beibehaltung der bisher geplanten Verkehrsflächenbreite von 8,55 m (anstatt 7,20 m). Beim Separationsprinzip mit einer Breite von 8,55 m wurde unsererseits bemängelt, dass ein fahrdynamisches Linksabbiegen problematisch ist. Zur „Verbesserung“ der Schleppkurvensituation sollte eine Mischfläche dienen. Eine Verbesserung entsteht aber nur dann, wenn die Ursprungsbreite auch beibehalten wird. Gemäß den zu berücksichtigenden Verwaltungsvorschriften zur StVO bedürfen die Vz 325 eines bestimmten Abstandes zur über-</p>	<p>Zum Beteiligungsverfahren Bau GB § 4 (1) war im Einfahrtsbereich ein Separationsprinzip geplant. Aufgrund der Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde mit dem Hinweis, dass das Wohngebiet das Ziel eines verkehrsberuhigten Bereichs hat und dieser direkt am Einmündungsbereich zum Steinrader Damm beginnen sollte, erfolgte eine Umplanung zu einer Mischfläche.</p> <p>Die Schleppkurvennachweise des Verkehrskonzeptes vom 8. März 2022 belegen die Befahrbarkeit bei einer Breite von 7,2 m im Zufahrtsbereich des Steinrader Dammes. Eine breitere Querschnittsgestaltung über das notwendige Maß hinaus zulasten des Wasserhaushaltes (Stand der Technik Regelwerk A-RW 1) ist nicht erforderlich.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
geordneten Straße. Insofern benötigt der Straßenbau- lastträger zur Schaffung einer funktionierenden Lösung die 8,55 m, weil ggf. nach wie vor ein kurzer Abschnitt separiert werden muss.		
<p><u>4.5 Abstand der Baumscheiben</u> Der Abstand zwischen den wechselseitigen Baumschei- ben sollte 11,0 m nicht unterschreiten.</p>	<p>Der Forderung wird bereits entsprochen. Die geringste Ver- satzlänge lv beträgt 13,36 m. Für die Versatztiefe von tv = 2,30 m und einer Fahrbahnbreite b von 4,10 m müsste die Versatzlänge nach den Richtlinien lediglich ca. 7 m für Pkw und Lkw sowie 10,50 m für Sattelzüge betragen (vgl. RAST 06, Kap. 6.2.1.2 Versätze). Innerhalb der gewählten Versatzlänge von mindestens 13,36 m ist somit auch die Begegnung Pkw / Lkw möglich.</p>	berücksichtigen
<p><u>4.6 Knickschutzstreifen</u> In der Planzeichnung ist der Fußweg/Naherholungsweg an der östlichen Seite des B-Plangebiets mit einer Breite von 2,50 m ausgewiesen. In dem Schnitt C-C´ liegt ne- ben dem 2,50 m breiten „Naherholungsweg“ ein 1 m brei- ter „Grünstreifen (ausgemuldet)“. Im Teil B – Textteil steht unter 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.“ ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, in der Planzeichnung die „Straßenverkehrsfläche besonde- rer Zweckbestimmung“ des Fußwegs auf 3,50 m zu verbreitern, und im Schnitt C-C´ den Text „Grünstreif- en (ausgemuldet)“ zu ersetzen mit: „Mulde“. Denn in § 4 Satz 1 BNatSchG „Funktionssicherung bei Flä- chen für öffentliche Zwecke“ steht: „Bei Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf Flächen, die ausschließlich oder überwiegend Zwe- cken [...] 3. des öffentlichen Verkehrs als öffentliche Verkehrswege, [...] 5. der Versorgung, einschließlich</p>	<p>Der Knickschutzstreifen dient vornehmlich dem Schutz der Knickanlagen im Plangebiet. Ergänzend ist die Nutzung die- ser Fläche für die erforderliche Entwässerung der Gehweg- flächen vorgesehen, damit durch die Bewässerung ein posi- tiver Synergieeffekt ausgelöst werden kann. Der Schutzstreif- en für die Knickanlagen ist entsprechend zu reglementieren und der Maßnahmenfläche zuzuordnen. Dies entspricht der gängigen Praxis und wurde in dieser Weise mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Streifen dient nicht überwiegend der Wegeentwässe- rung, sondern überwiegend dem Knickschutz. Der Weg soll jedoch hier hinein entwässern, so dass der Streifen beiden Belangen dient.</p> <p>Die Benennung als „Grünstreifen (ausgemuldet)“ wird beibe- halten.</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>der hierfür als schutzbedürftig erklärten Gebiete, und der Entsorgung, [...] dienen oder in einem verbindlichen Plan für die genannten Zwecke ausgewiesen sind, die bestimmungsgemäße Nutzung zu gewährleisten. [...]“ Die Funktion der Mulde ist zwingend zur Entwässerung des Fußweges zu sichern, damit das anfallende Regenwasser versickert und nicht steht bzw. sich auf dem Fußweg Eisflächen bilden. Deswegen ist für die 1 m breite Mulde die Funktionssicherung für den Fußweg zu gewährleisten. Vorgaben oder Abstimmungen hinsichtlich des Naturschutzes sind in diesem Bereich deswegen nicht erforderlich. Dies ist im B-Plan deutlich auszuweisen.</p>		
<p>4.7 Festsetzung Regenrückhaltemulde In der Planzeichnung ist die „Regenrückhaltemulde“ mit einer „überlagernde Festsetzung: öffentliche Grünfläche und Anlage für Regenrückhaltung“ markiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt diese Festsetzung ab. Da diese Fläche für den von der Straße und von privaten Flächen abgeleiteten Regen dient, ist diese Fläche eindeutig eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, wie es im Planstand zur frühzeitigen Behördenbeteiligung eingezeichnet war, und keine öffentliche Grünfläche. Die Funktionssicherung gemäß § 4 Satz 1 Punkt 5 BNatSchG (s. o.) hat hier Vorrang. Und die Nähe zum Kinderspielplatz unterstreicht die Ablehnung noch zusätzlich. ➤ Bei der ähnlichen Schraffur auf dem B-Plan 03.50.00 „St. Lorenz-Brücke, ehemaliger Güterbahnhof“ handelt es sich um eine unterirdische Regenrückhaltung in Rigolen und hier ist eine oberirdische Rückhaltung in einer Mulde geplant. 	<p>Die Bürgerschaft hat das Klimaanpassungskonzept mit der Maßnahme Nr. 18 „Freiräume multifunktional und wassersensibel entwickeln“ beschlossen. Zielsetzung der Maßnahme ist die Förderung einer wassersensiblen Stadtentwicklung und des zeitweisen Regenrückhalts in Freiräume gemäß dem Motto: „Leben „mit dem Wasser“ statt „gegen das Wasser“. Diese Maßnahme geht mit der bundesweiten Zielsetzung zur Schaffung multifunktionaler Flächen im Umgang mit anfallendem Regenwasser einher. Hierfür sind mittlerweile zahlreiche Arbeitshilfen und praktische Beispiele vorhanden, die den Nachweis führen, dass eine multifunktionale Nutzung möglich ist. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser in den Zeiten, in denen kein Einstau stattfindet zugänglich und für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen. Die Maßnahme beinhaltet zudem einen ökologischen Mehrwert für die Tier- und Pflanzenwelt. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass ein Gefahrenpotenzial ausgeschlossen werden kann. Bei einer maximalen Einstautiefe im Bereich des Regenrückhalteriums von rund 20 cm ist ein Gefahrenpotenzial weitestgehend auszuschließen. Ergänzend sind Beschilderungen, eine sachgemäße Unterhaltung und</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	andere visuelle und physische Maßnahmen möglich. Im Zusammenhang mit der Prüfung multifunktionaler Flächen wurden festgestellt, dass die betroffenen Flächen nur selten von Kindern oder anderen Mitgliedern der Öffentlichkeit bei Regenereignissen genutzt werden. Die Fläche soll als zusammenhängende Grünfläche wahrnehmbar sein und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.	
<p><u>4.8 Lage Regenrückhalteraum</u> In der Planzeichnung wird die „Regenrückhaltermulde“ von zwei Wegen begrenzt, der Weg von der Straße in die Grünanlage führt direkt darauf zu und sie liegt im Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung zum Überschwemmungsschutz im Starkregenfall freizuhalten sind.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt die Verlegung der Mulde an die Stelle des Kinderspielplatzes zu planen, dort ist auch der tiefste Punkt der Straße, und den Kinderspielplatz nach Nordosten zu verlegen. Dort steht eine viel größere Grünfläche zur Verfügung, die nicht an eine Straße angrenzt, nicht an allen vier Seiten, sondern nur an einer Seite von einem Weg begrenzt und weiter entfernt vom Flutgraben ist.</p>	<p>Der Kinderspielplatz ist seit Beginn der Planung hier verortet (bereits zur §4(1) Beteiligung). Der Vorhabenträger hat verlässlich seine Vermarktung hierauf abgestellt. Der Regenrückhalteraum (Ausformung als Mulde mit zeitweisem, flachem Einstau) wurde entsprechend geplant und festgesetzt. Eine Änderung greift zu sehr in das Gefüge ein, eine erneute Auslegung wäre erforderlich.</p>	nicht berücksichtigen
<p><u>4.9 Baumpflanzung Verkehrsflächen</u> Im Teil B – Textteil steht unter 12.9: „Im Straßenraum der Planstraße sind [...] Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) [...] zu pflanzen“. In der Begründung steht unter 5.6.2 „Öffentliche Grünflächen – Pflanz- und Erhaltungsbindung“: „Hinweis: In der Pflanzenliste [...] einheimische Laubbäume empfohlen. [...] ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht einheimische Baumarten [...] zu berücksichtigen [...].“</p>	<p>Die Begründung und Pflanzliste (a) werden angepasst. Folgender Zusatz wird in die Pflanzliste aufgenommen: „In der Pflanzenliste (a) wird für die Pflanzung von Straßenbäumen die Verwendung von heimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht heimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen (z. B. GALK-Straßenbaumliste), da diese den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt diese Festsetzung auf die Pflanzliste a) ab. Damit würde suggeriert, dass diese Bäume im Straßenraum wachsen würden, mit diesem unnatürlichen Standort zurecht kämen und die Funktion für den Straßenraum gerecht werden würden (z. B. Lichtraumprofil, Salzverträglichkeit). Es ist auf die Liste der „Zukunftsbäume für die Stadt“ der GALK zu verweisen. Diese Forderung bleibt gemäß der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung bestehen und entspricht dem § 4 Satz 1 BNatSchG (s. o.). Solange keine Einigung mit der Klimaleitstelle besteht, soll auf allgemein anerkannte und aktuelle Forschungsergebnisse verwiesen werden und nicht an einer überholten Pflanzliste festgehalten werden. Der „Hinweis“ in der Begründung ist weder ausreichend noch insofern sachlich richtig, dass die Artenauswahl von „nicht einheimischen“ Straßenbäumen nicht „zukünftig ggf. notwendig“ ist, sondern dies schon längst notwendig, erforscht, Stand der Technik ist und deswegen auch so umgesetzt wird. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, diesen Hinweis zu löschen.</p>		
<p><u>4.10 Pflanzliste b</u> Im Teil B – Textteil steht unter 12.10: „Auf dem Kinderspielplatz [...] Pflanzliste (a) [...]“ und unter 12.11: „Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche [...] Pflanzliste (a) [...]“ In der Begründung steht unter 5.6.2 „Öffentliche Grünflächen – Pflanz- und Erhaltungsbindung“: „Die für die Baum- und Heckenpflanzung zulässigen Pflanzen sind in den Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen aufgelistet. [...] gleichartiger Ersatz gemäß der Pflanzliste (a) [...]“</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert folgendermaßen zu formulieren: „sind überwiegend heimische Baumarten zu pflanzen“ und den Verweis auf die</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Teil B Text wird angepasst und der Verweis auf die Pflanzliste entfällt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Pflanzliste zu löschen. Denn die Eingrenzung auf eine jahrzehntelang festgesetzte Pflanzliste mit 9 verschiedenen Baumarten plus Obstbäumen steht dem Gebot der Vielfalt entgegen. Es gibt noch erheblich mehr heimische Gehölze. Die Formulierungen in der Begründung wäre entsprechend zu löschen bzw. entsprechend zu ändern, um nicht widersprüchliche Aussagen zu haben.</p>		
<p><u>4.11 Regenrückhalteraum</u></p> <p>Im Teil B – Textteil steht unter 12.12: „Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ ist die Anlage einer naturnahen und betretbaren Regenrückhaltermulde zulässig, eine Einfriedung der Fläche ist unzulässig.“ Und in der Begründung steht unter 5.6.2 „Öffentliche Grünflächen – Pflanz- und Erhaltungsbindung“: „Bei der Regenrückhaltermulde [...] in Form einer in den Park eingebundenen Vertiefung [...]“</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt diese Punkte komplett ab. Auf eine Begründung wird verzichtet, da dies in internen Besprechungen in unseren Augen in ausreichender Form bereits geschehen ist.</p>	<p>Die Bürgerschaft hat das Klimaanpassungskonzept mit der Maßnahme Nr. 18 „Freiräume multifunktional und wassersensibel entwickeln“ beschlossen. Zielsetzung der Maßnahme ist die Förderung einer wassersensiblen Stadtentwicklung und des zeitweisen Regenrückhalts in Freiräume gemäß dem Motto: „Leben „mit dem Wasser“ statt „gegen das Wasser“. Diese Maßnahme geht mit der bundesweiten Zielsetzung zur Schaffung multifunktionaler Flächen im Umgang mit anfallendem Regenwasser einher. Hierfür sind mittlerweile zahlreiche Arbeitshilfen und praktische Beispiele vorhanden, die den Nachweis führen, dass eine multifunktionale Nutzung möglich ist. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser in den Zeiten, in denen kein Einstau stattfindet zugänglich und für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen. Die Maßnahme beinhaltet zudem einen ökologischen Mehrwert für die Tier- und Pflanzenwelt. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass ein Gefahrenpotenzial ausgeschlossen werden kann. Bei einer maximalen Einstautiefe im Bereich des Regenrückhalterums von rund 20 cm ist ein Gefahrenpotenzial weitestgehend auszuschließen. Ergänzend sind Beschilderungen, eine sachgemäße Unterhaltung und andere visuelle und physische Maßnahmen möglich. Im Zusammenhang mit der Prüfung multifunktionaler Flächen wurden festgestellt, dass die betroffenen Flächen nur selten von Kindern oder anderen Mitgliedern der Öffentlichkeit bei Regenereignissen genutzt werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Die Fläche soll als zusammenhängende Grünfläche wahrnehmbar sein und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Praxiserfahrungen weisen die Möglichkeit der Mehrfachnutzung nach, die konkreten Maßnahmen sind ortsabhängig und obliegen der Ausführungsplanung.</p> <p>Verwaltungsintern wurde festgelegt, dass die Mulde der Doppelnutzung zugeführt werden soll und eine Einzäunung nicht erfolgt. Die Pflege erfolgt entweder durch EBL oder Stadtgrün und Verkehr.</p>	
<p><u>4.12 Heckenpflanzung Kinderspielfläche</u> Im Teil B – Textteil steht unter „Pflanzliste (b)“: „geschnittene Heckenpflanzung“.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr teilt mit, dass die Hecke auf dem Kinderspielplatz nicht als geschnittene, sondern als freiwachsende Hecke ausgebildet wird, damit Kinder und Insekten Blüten und Früchte erleben können. Dazu ist die Pflanzenauswahl einschränkend. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt die Festsetzung, dass der Kinderspielplatz zum Straßenbereich abgesichert werden muss, ohne dies genauer zu differenzieren.</p>	<p>Die Festsetzung zur Heckenpflanzung bleibt wie festgesetzt. Eine geschnittene Hecke erreicht eine Breite von ca. 1 m bis 1,50 m, diese Breite ist auskömmlich. Eine freiwachsende Hecke erreicht 3 m bis 5 m und würde die erforderliche Spielplatzgröße minimieren.</p>	nicht berücksichtigen
<p><u>4.13 Pflanzliste c</u> Im Teil B – Textteil steht unter „Pflanzliste (c) Bepflanzung Lärmschutzwand“ „Campsis radicans“ im ersten Block.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt die Klettertrompete in die Liste unter „Rankhilfe erforderlich“ zu schreiben, weil sie erst mit windenden Trieben an Höhe gewinnt. Kletterwurzeln bildet sie nur selten und zur Unterstützung aus.</p>	<p>Die Pflanzliste (c) wird angepasst. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.</p>	berücksichtigen
<p><u>4.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Das WA 3 verfügt über Grundstücke, die offensichtlich auch über die Zufahrt zur KITA erschlossen werden.</p>	<p>Über das Grundstück der KITA werden keine weiteren Grundstücke erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die jeweiligen Grundstücke, auf denen eine Bebauung in zweiter</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass zu prüfen ist, ob für diese Grundstücke ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht über diese Zufahrt festzusetzen ist. 	<p>Reihe ermöglicht wird. Die Erschließung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen und zu sichern.</p>	
<p><u>4.15 Grundstücksüberfahrten</u> Die Grundstücke in dem Neubaugebiet werden ihre Überfahrtsgenehmigungen beantragen. Die angeordneten Parkplätze im Straßenraum schränken mögliche Verortungen bereits ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Für den Bereich Stadtgrün und Verkehr wäre es für die zukünftige Bearbeitung von Überfahrtsanträgen hilfreich, wenn im Textteil B unter Pkt. 6 die Unzulässigkeit einer zweiten Überfahrt (pro Grundstück) festgesetzt wird. 	<p>Die Beschränkung von Überfahrten auf eine Zufahrt/Grundstück kann im Rahmen der Genehmigungsverfahren erfolgen. So obliegt es dem beteiligten Bereich Stadtgrün und Verkehr bei der Beantragung von Überfahrtsgenehmigungen zu steuern. Städtebaulich wird das Anliegen unterstützt.</p>	nicht berücksichtigen
<p><u>4.16 Kita-Zufahrt</u> Die Zufahrt zur KITA wird in der Planzeichnung mit einer Breite von 5,00 m angegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht –wie bereits im Beteiligungsverfahren nach §4(1)- 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. 	<p>Die Zufahrt zur Kita ist für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw (unter beengten Verhältnissen Pkw/Lkw) ausgelegt. Die Aufstellung eines schlüssigen Konzeptes zur Verhinderung des Haltens und Parkens im Zufahrtsbereich ist Aufgabe der Objektplanung. Ebenso die Verhinderung/Eindämmung der Hol- und Bringverkehre. Ein Rückstau auf dem Steinrader Damm wird nicht entstehen (Vgl. Ergebnisse Verkehrskonzept vom 08.03.2022). Am Steinrader Damm und der Schönböckener Hauptstraße befinden sich genügend Parkplätze um den Hol- und Bringverkehr aufnehmen zu können.</p>	Kenntnisnahme
<p><u>4.17 Kinder- und Jugendlichenbeteiligung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Weiterhin merkt der Bereich Stadtgrün und Verkehr zum Thema KITA-Zuwegung an, dass bezüglich der Ausführungen unter Pkt. 9.1 der Begründung, ggf. eine Kinder- und Jugendlichenbeteiligung –auch über das §4(1)er-Verfahren hinaus– angemessen gewesen wäre. 	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden lediglich die Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte und ihrer Zufahrt geschaffen. Die Grundvoraussetzungen sind auf Grundlage fachplanerischer Expertisen zu beurteilen. Eine Kinderbeteiligung ist bei Flächen, die für Kinder bestimmt sind, sinnvoll, wie z. B. zu den Freiflächen der Kita oder dem Spielplatz.</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>4.18 Stellplätze im Einfahrtsbereich</u> Gemäß Planzeichnung befinden sich im unmittelbaren Einmündungsbereich in das Neubaugebiet rechts Stellplatzflächen, die eine Tiefe von 4,00 m aufweisen.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt diese Stellplatzfläche an der Stelle und in der Tiefe ab. Die Lage der Stellplätze ist –gegenüber der Darstellung aus dem §4(1)er-Verfahren- in Richtung Süden verschoben worden. Dem wird aufgrund der unmittelbaren und somit konfliktbehafteten Nähe zum Steinrader Damm nicht zugestimmt. Weiterhin ist die Tiefe –gegenüber der Darstellung aus dem §4(1)er-Verfahren- von 5,00 auf 4,00 m reduziert worden. Dem wird von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr nicht zugestimmt, weil 4,00 m als Pkw-Abstellfläche nicht ausreicht. Sogar eine –an dieser Stelle jedoch ungeeignete- Schrägaufstellung benötigt richtlinienkonform mehr Platz.</p>	<p>Für die Grundstücke im Bereich der östlich gelegenen Reihenhäuser sind Stellplatznachweise zu erbringen. Diese werden straßenbegleitend als Längsparker angeordnet. Der Verkehrssicherheit wird durch eine Breite der Stellplätze von 4 m und einer Länge von 6 m ausreichend entsprochen. Die Stellplätze werden etwas nach Norden verschoben. Das städtebauliche Konzept und die Planzeichnung werden angepasst. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.</p>	<p>teilw. berücksichtigen</p>
<p>Nr. 5 Hansestadt Lübeck Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 18.08.2022)</p>		
<p>I. Landschaftsplanerische Stellungnahme <u>5.1 Ausgleichsfläche</u> Die Ausführungen zur bestehenden Ausgleichsfläche in der UNV-Stellungnahme vom 19.11.2021 wurden nur zum Teil berücksichtigt. Die bestehende lineare Kompensationsfläche im B-Plan, derzeitiges Entwicklungsziel Sukzessionsfläche, wurde im aktuellen Entwurf beibehalten mit dem derzeitigen Entwicklungsziel Sukzessionsfläche. Die Entwicklung einer Sukzessionsfläche -die bisher nicht stattgefunden hat- wird an dieser Stelle aus den folgenden Gründen nicht (mehr) befürwortet:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung der Optionen für eine Renaturierung des Flutgrabens und Anpassung an den Klimawandel: Der Flutgraben ist derzeit hydraulisch an seiner Belastungsgrenze. Das Profil ist nicht naturnah. Im Zuge 	<p>Da im Verfahren keine Ersatzfläche für die festgesetzte Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden konnte, muss der 6 Meter Streifen dort weiterhin verbleiben. Eine Einzäunung ist nicht erforderlich, ein sporadisches Begehen/Aufenthalt ist mit dem Entwicklungsziel vereinbar.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>der erforderlichen Anpassung an den Klimawandel sind Renaturierungsmaßnahmen an technisch ausgebauten Gewässern erforderlich. Mit der Entwicklung eines durchgehenden Gehölzgürtels würde man sich die Option auf eine Profilaufweitung des Gewässers und naturnahe Böschungsprofilierung verbauen. Die Gewässerniederung kann unter Grünlandnutzung ihre Funktion für die Produktion von Kaltluft und als Kaltluftleitbahn optimal erfüllen, während Gehölzbewuchs in Bezug auf diese Landschaftsfunktionen hinderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Umsetzbarkeit: Um Funktionen für den Naturschutz zu erfüllen, wäre an dieser Stelle eine Einzäunung erforderlich, da eine öffentliche Grünfläche mit voraussichtlich intensiver Nutzung angrenzt. Ein Zaun ist jedoch an dieser Stelle nicht wünschenswert, siehe auch Landschaftsbild. – Landschaftsbild: Vor dem Hintergrund der aktuellen B-Planung soll der Flutgraben als Gewässer für die Anwohner:innen erlebbar bleiben und nicht durch einen durchgehenden, mit der Zeit hoch aufwachsenden Gehölzgürtel sowie einen Zaun abgeriegelt werden. <p>Aus diesen Gründen ist die jetzige Ausgleichsfläche, wie in der Stellungnahme vom 19.11.2021 bereits dargelegt, mit dem Entwicklungsziel extensives Grünland (2-schürige Mahd) festzusetzen und der öffentlichen Grünfläche zuzuschlagen. Der Ausgleich ist an einen externen Standort im Verhältnis 1:1 zu erbringen.</p>		
<p>II. Eingriff in die Natur <u>5.2 Knickausgleich und Knickeingriff</u></p>	<p>Die Hinweise zum Knickausgleich werden berücksichtigt. Auf der Suche nach einer geeigneten Ausgleichsfläche wurde bereits die Möglichkeit der Nutzung eines Knickökokontos in Betracht bezogen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Durch den Bau eines öffentlichen Weges in der Breite von 2,50 m im westlichen Teil des B-Plangebietes wird ein Knickdurchbruch erforderlich. Dafür ist ein externer Ausgleich als Knick im Verhältnis 1:2 vorzusehen. Es wird empfohlen, dabei auf ein Knickökokonto zurückzugreifen. Hinweise erteilt die Untere Naturschutzbehörde.</p>	<p>Der Ausgleich ist auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Dummersdorf der Hansestadt Lübeck auf den Flurstücken 17/1 und 418 der Flur 5 Gemarkung Dummersdorf vorgesehen. Die Umsetzung wird im Erschließungsvertrag gesichert.</p>	
<p>Der Bau eines öffentlichen Fußweges entlang des Knicks im Osten des B-Plangebietes findet im Wurzelbereich des Knicks, einem nach § 30 BNatSch geschützten Biotop statt.</p> <p>Wegebau und Wegeentwässerung sind so durchzuführen, dass Eingriffe in den Wurzelbereich des Knicks minimiert werden. Dazu ist der Fußweg überhöht und mit deutlichem Seitengefälle in Richtung Knick bauen sowie mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Der 1 m-Streifen entlang des Knicks ist mit Zweckbestimmung Naturschutz als Knickschutzstreifen zu erhalten, mit artenreichem Landschaftsrasen zu begrünen und maximal 1 mal pro Jahr zu mähen.</p>	<p>Die Hinweise zur Herstellung des Weges werden im Erschließungsvertrag übernommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>	berücksichtigen
<p>Eine Profilierung als Mulde unter der jetzigen Geländeoberfläche und deren intensive Unterhaltung so dicht am Knickwallfuß wird abgelehnt, da nicht mit dem Knickschutz vereinbar. Durch eine entsprechende Materialwahl bei der Oberflächenbefestigung wird der oberflächige Abfluss minimiert und durch die Überhöhung des Fußweges sowie die Profilierung eines Seitengefalles kann der Knickschutzstreifen das verbleibende Oberflächenwasser aufnehmen und versickern.</p> <p>Alternativ könnte eine Entwässerungsmulde im Westen des Fußweges angelegt werden, was jedoch dazu führen würde, dass die Tiefe der dort befindlichen Grundstücke um 1 m reduziert werden müsste.</p>	<p>Die Mulde entlang des Weges an der östlichen Geltungsgrenze soll nicht unterhalb der jetzigen Geländeoberkante erfolgen. Mit der Aufbauhöhe//Überhöhung des Fußweges aufgrund des technisch notwendigen Aufbaus, ist eine Mulde in ausreichender Tiefe im Bereich des Knickschutzstreifens möglich, ohne in dessen Wurzelraum einzugreifen.</p>	nicht berücksichtigen

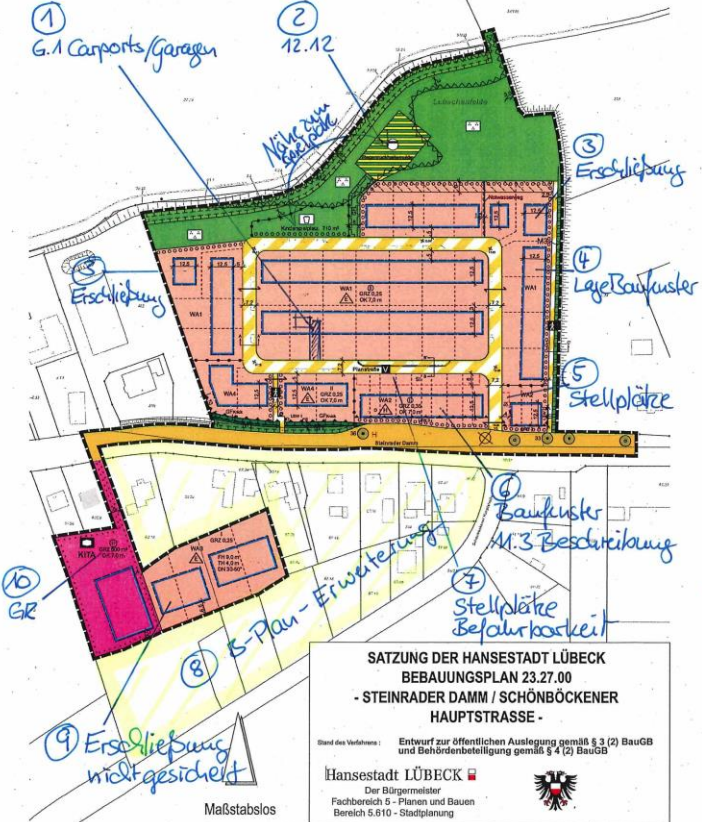
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>5.3 Verlegung der Sukzessionsfläche</u> Wie unter Punkt I bereits dargestellt, ist die Funktion und Zweckbestimmung der Ausgleichsfläche ist bei der geplanten angrenzenden Nutzung als Grün- und Erholungsfläche nicht aufrecht zu erhalten und unter den heutigen Erfordernissen der Anpassung an den Klimawandel auch nicht mehr sinnvoll. Eine Verlegung der festgesetzten Sukzessionsfläche an eine andere Stelle ist daher erforderlich. Dafür ist Ausgleich im Verhältnis 1 :1 zu erbringen. Das Kap. 6.6.1 ist zu überarbeiten. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten und wie dargestellt auszugleichen.</p>	<p>Die Ausgleichsfläche konnte durch die Hansestadt Lübeck nicht verlegt werden, da keine entgeltfreie Verlagerungsfläche zur Verfügung steht. Für die Buchung auf das städtische Ökokonto wurde keine kostenfreie Überlassung in Aussicht gestellt. Die Ausgleichsfläche bleibt somit am Uferstreifen festgesetzt.</p> <p>Die Maßnahmenfläche M2 dient als Ausgleichsfläche nach §1a BauGB für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme im Bereich des östlich angrenzenden Campingplatzes in einer Breite von 6 m. Als Entwicklungsziel wird die Fläche als Sukzessionsfläche festgesetzt. Die Flächen gehen in das Eigentum der Hansestadt Lübeck über. Im Zuge der Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen wird eine dauerhafte, waldfreie Flächenentwicklung sichergestellt.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>III. Artenschutz</p> <p><u>5.4 Artenschutz</u> Es bestehen keine erheblichen Bedenken gegen die Planung aus der Sicht des Artenschutzes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>IV. Anpassung an den Klimawandel</p> <p><u>5.5 Klimaanpassung</u> Auf die bereits unter Punkt I. aufgeführten Aspekte in Bezug auf den Flutgraben wird aus Sicht der Überflutungs- und Hitzevorsorge verwiesen.</p>	<p>Die Ausgleichsfläche konnte durch die Hansestadt Lübeck nicht verlegt werden, da keine entgeltfreie Verlagerungsfläche zur Verfügung steht. Für die Buchung auf das städtische Ökokonto wurde keine kostenfreie Überlassung in Aussicht gestellt. Die Ausgleichsfläche bleibt somit am Uferstreifen festgesetzt.</p> <p>Die Maßnahmenfläche M2 dient als Ausgleichsfläche nach §1a BauGB für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme im Bereich des östlich angrenzenden Campingplatzes in einer Breite von 6 m. Als Entwicklungsziel wird die Fläche als Sukzessionsfläche festgesetzt. Die Flächen gehen in das Eigentum der Hansestadt Lübeck über.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Im Zuge der Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen wird eine dauerhafte, waldfreie Flächenentwicklung sichergestellt.	
<p><u>5.6 Höhenfestlegungen Entwässerungsanlagen</u> Zentrale Höhen aus dem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan sind in den B-Plan aufzunehmen, um die geplante Entwässerung bei Starkregen sicherstellen zu können.</p>	Die Höhen werden in der Ausführungsplanung abschließend festgelegt. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.	nicht berücksichtigen
<p><u>5.7 Notwasserweg</u> Alle Notwasserwege sind im B-Plan einzutragen.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit des Notwasserweges zwischen den Grundstücken 6 und 7 bleibt nach wie vor fraglich hinsichtlich der Höhengestaltung sowie der langfristigen Unterhaltung durch Private.</p>	<p>Der formal geltende Notwasserweg wurde in der Planzeichnung gesichert. Als solche werden die Planstraße und der tatsächlich festgesetzte Notwasserweg bezeichnet. Im Übrigen handelt es sich um natürliche Überflutungsfleißwege, die nicht unterhalten werden müssen und somit keiner Festsetzung bedürfen.</p> <p>Im Kurvenbereich vor dem Notwasserweg (Notwasserweg auf dem Grundstück Nr. 7) sind die Deckenhöhen derart geplant, dass das Oberflächenwasser von Stat. 0+093 (17,14 mNN) dem größten Gefälle folgend zum Notwasserweg bei 16,88 mNN bzw. 16,89 mNN fließen wird. Im Normalfall wird das Oberflächenwasser dann weiter am Bord in Richtung Stat. 0+110 abgeführt. Ab einer Einstauhöhe von 2 cm erfolgt ein Übertritt in den Notwasserweg.</p> <p>Im Deckenhöhenplan zum Wasserwirtschaftlichen Begleitplan ist das resultierende Einzugsgebiet der Notentwässerung zwischen den Grundstücken 6 und 7 dargestellt.</p> <p>Das Einzugsgebiet des Notwasserweges auf dem Grundstück Nr. 7 besteht lediglich aus den Grundstücken 1 bis 4 sowie aus den im EZB gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Es handelt sich um 2.000 m² Baugrundstücke und 516 m² Verkehrsflächen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p> <p>Kennntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Ein Starkregenereignis von 150 mm in 2 Stunden entspricht einem Regen von 208,3 l / (s x ha). Unter Berücksichtigung, dass die weiteren Entwässerungssysteme im Starkregenereignis bereits von Beginn an überlastet sind und auf den Grundstücken und auf den Verkehrsflächen ein Spitzenabflussbeiwert von 1,0 einstellt (ungünstige Annahme auf der sicheren Seite), erfolgt in der Mulde der Notentwässerung eine Einleitung von</p> <p>$208,3 \text{ l / (s x ha)} \times 0,25 \text{ ha} \times 1,0 = 52 \text{ l/s}$</p> <p>Aufgrund der Topografie der Grundstücke 6 und 7 wird die Mulde der Notentwässerung ein Gefälle von ca. 4,6 % aufweisen. Die ca. 20 cm tiefe Mulde wird problemlos in der Lage sein, die anfallenden 52 l/s schadlos in die Niederung abzuführen (zum Vergleich: Eine Rohrleitung DN 200 mit 4,6 % Gefälle hat bei Vollfüllung eine Leistung von ca. 72 l/s).</p> <p>Der Nachweis Dauerregen 150 mm in drei Tagen kann entfallen, da kein Zufluss/Aufstau von weiteren Gebieten besteht und der Abfluss in l/s in der Mulde somit geringer ausfällt.</p> <p>Der Notwasserweg wird als Mulde ausgebildet, die vom Eigentümer wie der restliche normale Rasen gemäht werden muss. Dies wird privat grundbuchlich und durch Baulast gesichert. Die Umsetzung hierfür wird über den Erschließungsvertrag gesichert.</p>	
<p><u>5.8 Dachbegrünung Kita</u> Das intensive Gründach der KITA ist im B-Plan festzusetzen (> 15 cm Aufbauhöhe).</p>	<p>Die Textfestsetzung 9.1 wird entsprechend angepasst. Es wird eine Dachbegrünung mit einem Mindestsubstrataufbau von 15 cm festgesetzt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>5.9 Pflanzliste</u> Bei der Pflanzliste sollte Crataegus crus galli durch Crataegus x prunifolia ersetzen werden, da dieser bereits seit 1783 in Deutschland in Kultur ist und zudem ein gutes Vogelschutz- und -nährgehölz darstellt.</p>	<p>Die Pflanzliste wird angepasst. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>V. Klimaschutz <u>5.10 Klimaschutz</u> Von Seiten des Klimaschutzes gibt es keine weiteren Anmerkungen. Das Energiekonzept wurde nach der frühzeitigen Beteiligung nachgebessert und ist für das Gebiet anzuwenden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anwendung des Energiekonzeptes ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>VI. Immissionsschutz <u>5.11 Immissionsschutz</u> Von Seiten des Immissionsschutzes gibt es keine weiteren Anmerkungen, da die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt wurden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nr. 6 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 5 Naturschutz und Forst (Schreiben vom 10.08.2022)</p>		
<p><u>6.1 Grünflächen/Waldfläche</u> Das o.g. Anschreiben sowie die zugehörigen Planungsunterlagen wurden durch das LLUR in Flintbek übermittelt. Hinsichtlich der Inhalte zum Entwurf des Bebauungsplanes 23.27.00 für das vorbezeichnete Planungsgebiet wird forstbehördlicherseits wie folgt Stellung genommen: Ziel des vorbezeichneten Bebauungsplanes - der zwei Teilflächenareale beidseitig des Steinrader Damms in Lübeck umfasst - ist einerseits die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines neuen Wohngebietes und einer Kindertagesstätte</p>	<p>Es ist eine dauerhafte waldfreie Flächenentwicklung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans angestrebt. Die Maßnahmenfläche M2 dient als Ausgleichsfläche nach §1a BauGB für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme im Bereich des östlich angrenzenden Campingplatzes in einer Breite von 6 m. Als Entwicklungsziel wird die Fläche als Sukzessionsfläche festgesetzt. Die Flächen gehen in das Eigentum der Hansestadt Lübeck über. Im Zuge der Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen wird eine dauerhafte, waldfreie Flächenentwicklung sichergestellt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>sowie andererseits die Aktivierung von wohnbaulichen Nachverdichtungspotenzialen geplant.</p> <p>Die beiden, betreffenden Flächenareale sind unbebaut bzw. werden anteilig intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Waldflächen, gemäß § 2 LWaldG, sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>In dem nördlichen Flächenareal des Bebauungsplanes, welches vor allem großflächig, öffentliche Grünflächenbereiche mit verschiedenen Zweckbestimmungen (u.a.: 82 -Ersatzmaßnahme in Form eines 6 m breiten Sukzessionsstreifens, Park-/Grünflächen, ein Regenrückhaltebecken und ein Kinderspielplatz) vorsieht, ist eine dauerhafte, waldfreie Flächenentwicklung durch entsprechend kontinuierliche Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen sicherzustellen und langfristig zu gewährleisten.</p> <p><u>Unter der Voraussetzung der Beachtung der vorgenannten Anmerkung bestehen aus hiesiger Sicht keine weiteren Bedenken.</u></p>		
<p>Nr. 7 Hansestadt Lübeck Abteilung Bauaufsicht (Schreiben vom 29.08.2022)</p>		
<p>Die folgenden aufgeführten Einzelpunkte sind der Zuordnung der beigefügten Skizze zu entnehmen.</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>23.27.00 "STEINRADER DAMM / SCHÖNBÖCKENER HAUPTSTRAßE" TEIL A - PLANZEICHNUNG (Auszug aus dem Planoriginal)</p>  <p>26.8.2022 Anlage Stellungnahme Bauordnung</p>		
<p><u>7.1 Grundstückszufahrt</u></p>	<p>Zugunsten ausreichend besonnener Grundstücksflächen ist eine Bebauung und in diesem Zusammenhang auch den gestalterischen Vorgaben entsprechend, eine Anordnung von</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Innerhalb des Baufensters - WA 1 Mitte, südliche Reihe - hat die Anordnung der Carports und Garagen gem. Punkt 6.1 sehr lange Grundstücksauffahrten zur Folge.</p>	<p>Garagen und Carports derart angeordnet, das die freibleibenden Flächen nach Süden ausgerichtet sind, was längere Zufahrten bedingt.</p>	
<p><u>7.2 Regenrückhalteraum</u> Die Einfriedung der Regenrückhaltemulde ist laut Text Nr. 12.12 unzulässig. Hier besteht ein direkter Bezug zum nahegelegenen Kinderspielplatz. Eventuell geht von der Mulde eine Gefahr für spielende Kinder aus, falls die Mulde nach starkem Niederschlag mit Wasser gefüllt ist.</p>	<p>Die Bürgerschaft hat das Klimaanpassungskonzept mit der Maßnahme Nr. 18 „Freiräume multifunktional und wassersensibel entwickeln“ beschlossen. Zielsetzung der Maßnahme ist die Förderung einer wassersensiblen Stadtentwicklung und des zeitweisen Regenrückhalts in Freiräume gemäß dem Motto: „Leben „mit dem Wasser“ statt „gegen das Wasser“. Diese Maßnahme geht mit der bundesweiten Zielsetzung zur Schaffung multifunktionaler Flächen im Umgang mit anfallendem Regenwasser einher. Hierfür sind mittlerweile zahlreiche Arbeitshilfen und praktische Beispiele vorhanden, die den Nachweis führen, dass eine multifunktionale Nutzung möglich ist. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser in den Zeiten, in denen kein Einstau stattfindet zugänglich und für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen. Die Maßnahme beinhaltet zudem einen ökologischen Mehrwert für die Tier- und Pflanzenwelt. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass ein Gefahrenpotenzial ausgeschlossen werden kann. Bei einer maximalen Einstautiefe im Bereich des Regenrückhalterausms von rund 20 cm ist ein Gefahrenpotenzial weitestgehend auszuschließen. Ergänzend sind Beschilderungen, eine sachgemäße Unterhaltung und andere visuelle und physische Maßnahmen möglich. Im Zusammenhang mit der Prüfung multifunktionaler Flächen wurden festgestellt, dass die betroffenen Flächen nur selten von Kindern oder anderen Mitgliedern der Öffentlichkeit bei Regenereignissen genutzt werden. Die Fläche soll als zusammenhängende Grünfläche wahrnehmbar sein und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>7.3 Kinderspielplatz</u> Zudem ist die Anordnung der Spielfläche ohne räumlichen Bezug und verhindert Sichtbeziehungen, die ausdrücklich gewünscht sind. Rücksprache Kinder/ Jugend</p>	<p>Ziel von Kinderspielflächen ist es, einer breiten Mehrheit zugänglich und für diese auch wahrnehmbar zu sein. Für die Bewohnenden bietet die Spielfläche eine gute Einsehbarkeit und im Bereich höherer öffentlicher Frequenz auch ein höheres Maß an Sicherheit</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><u>7.4 Erschließung WA 3</u> Die Erschließung der beiden einzeln gelegenen Randgrundstücke muss gesichert sein. Da hier keine planungsrechtliche Erschließung geplant ist, werden Bauanträge in diesen Baufenstern nur in einem ordentlichen Bauantrag plus Baulast möglich.</p>	<p>Die Erschließung kann über die jeweiligen Grundstücke gesichert werden, dies wird im Bauantragsverfahren nachgewiesen.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>
<p><u>7.5 Anordnung Baugrenze</u> Die Anordnung des Baufensters - WA1, Osten – befindet sich sehr weit östlich. Der Garten hinter den Wohnhäusern ist damit auf ein sehr geringes Maß reduziert, womit die Grundstückseigentümer gezwungen sind, die Gartenutzung vorrangig in Richtung Straße auszurichten.</p>	<p>Zugunsten ausreichend besonnener Grundstücksflächen ist die mögliche Bebauung derart angeordnet, dass eine größere zusammenhängende Gartennutzung möglich ist.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>
<p><u>7.6 Stellplatznachweis</u> Die ausgewiesene Stellplatzfläche für die kleine Hausgruppe – WA2 Osten – reicht für die 3 geplanten Wohneinheiten nicht aus.</p>	<p>Für die Grundstücke im Bereich der östlich gelegenen Reihenhäuser sind Stellplatznachweise zu erbringen. Diese werden straßenbegleitend als Längsparker angeordnet. Der Verkehrssicherheit wird durch eine Breite der Stellplätze von 4 m und einer Länge von 6 m ausreichend entsprochen. Die Stellplätze werden etwas nach Norden verschoben. Das städtebauliche Konzept und die Planzeichnung werden angepasst. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>
<p><u>7.7 Festsetzung Schallschutzbebauung</u> Die Beschreibung des Textes 11.3 ist unverständlich! Die Anordnung von „Außenwohnbereichen“ auf der Nordseite der/s Gebäude/s (WA2, Süden, große Hausgruppe) in Richtung der ausgewiesenen Stellplatzfläche ist trotz Berücksichtigung der Lärmimmissionen seitens der Hauptstraße nicht schlüssig.</p>	<p>Die Festsetzung 11.3 sichert die geschlossene Bebauung in einer Mindesthöhe von 2,2 m zum Schutz vor Schalleintrag. An der verlärmten Seite zum Steinrader Damm sind Außenbereiche trotzdem genehmigungsfähig, sofern ein zweiter Außenwohnbereich lärmabgewandt angeordnet wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>7.8 Stellplatzflächen WA 2</u> Die Befahrbarkeit der Stellplätze vor der großen Hausgruppe ist nicht gegeben. Ein Ein- und Ausparken ist bei einer vorgesehenen Fahrbahnbreite von 4,10m – siehe Straßenschnitt B-B - nicht möglich, insofern ein ‚Querparken‘ vorgesehen ist, was die Stellplatztiefe von 6,0 m suggeriert.</p>	<p>Die StVO (§ 12, 1 und 3) verbietet das Parken an engen Stellen und gegenüber Einfahrten, die auf schmalen Fahrbahnen liegen. Die Definition von "engen Stellen" und "schmalen Fahrbahnen" erfolgt nicht in der Straßenverkehrsordnung (StVO) oder deren Verwaltungsvorschrift (VwV). In der Regel definiert sich diese verbleibende Restbreite aus maximaler Fahrzeugbreite (2,55 m) sowie zweimal dem Sicherheitsabstand von 25 cm als dann insgesamt 3,05 m. Vom Oberverwaltungsgericht S-H gibt es sogar ein entsprechendes Urteil zu: "Eine enge Stelle im Sinne von § 12 Abs. 1 Nr. 1 StVO liegt vor, wenn ein gefahrloses Vorbeifahren unter Berücksichtigung der Sicherheitsabstände zu beiden Seiten nicht oder nicht mehr ohne ungewöhnliche Schwierigkeiten möglich ist. Dies erfordert unter Berücksichtigung der nach § 32 Abs. 1 Satz 1 StVO zulässigen Fahrzeugbreiten und eines Sicherheitsabstandes von 50 cm eine übliche Durchfahrtsbreite von 3 bis 3,5 m." (Aktenzeichen 5 LA 207/20) Der nachfolgende Schleppkurvennachweis belegt die Befahrbarkeit der Grundstückszufahrten bzw. der privaten Stellplätze in Senkrechtaufstellung. Der Schleppkurvennachweis ist mit der CAD-Straßenplanungssoftware „Geovision“ aufgestellt worden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>der gelb markierte Bereich in den Bebauungsplan integriert werden, um auch anderen Grundstückseigentümern die gleichen Möglichkeiten einer hinteren Bebauung ihrer Grundstücke einzuräumen. Andernfalls müsste hier weiterhin gem. § 34 / ggf. § 35 BauGB beurteilt werden.</p>		
<p><u>7.10 Erschließung WA 3</u> Der Bereich WA3 kann nicht im Verfahren der Genehmigungsfreistellung behandelt werden, da die planungsrechtliche Erschließung nicht gesichert ist.</p>	<p>Die Erschließung kann über die jeweiligen Grundstücke gesichert werden, dies wird im Bauantragsverfahren nachgewiesen.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>
<p><u>7.11 GRZ KITA</u> Bereich KITA - Die Ausweisung einer GRZ mit 600m² ist nicht korrekt.</p>	<p>Hier müsste es korrekter Weise GR (Grundfläche) heißen. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Nr. 8 Hansestadt Lübeck, 4.491 – Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie (Schreiben vom 02.08.2022)</p>		
<p><u>8.1 Archäologische Kulturdenkmale</u> Die Abteilung Archäologie des Bereichs 4.491 Archäologie und Denkmalpflege nimmt zu dem o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Anzumerken ist, dass die Stellungnahme vom 03.12.2021 nicht in den Teil B (Text) zum Bebauungsplan übernommen wurde. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um bisher weitestgehend ungestörte Landschaftsteile handelt, 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</p>	<p>Im Rahmen des Erschließungsvertrags wird verbindlich geregelt, dass vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen systematische archäologische Prospektionen zur Auffindung archäologischer Kulturdenkmale in Abstimmung mit der Abteilung Archäologie durchzuführen sind.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>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 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. Schi.-H. Nr. 1, 2015, S. 2-9, nach § 4 Nr. 1 und 3 (Öffentliche Planungen und Maßnahmen, Welterbe) zu fordern sowie nach § 14 (Kostenpflicht 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</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>(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>Die in der Textfassung dargelegten Hinweise unter E sind nicht ausreichend!</p>		
<p>Nr. 9 Hansestadt Lübeck, 4.491 – Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie (Schreiben vom 22.09.2022)</p>		
<p><u>9.1 Verdacht auf Kulturdenkmale</u> Es handelt sich hier um Bereiche, in denen nach § 12 (2) 6 der begründete Verdacht besteht, dass Kulturdenkmale vorliegen. Daher besteht hier Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe (Erdarbeiten). Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Entwickler sind Prospektionsarbeiten zur Auffindung archäologischer Kulturdenkmale durchzuführen. Diese sind auf der Grundlage des DSchG S-H in der Fassung des Gesetzes vom 30. Dezember 2014 zu fordern sowie nach § 14 (Kostenpflicht 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><u>9.2 Hinweis Teil B Text</u> Für den Teil B Text kann dann der allgemeine Hinweis verwendet werden (dieser wird auch – sofern notwendig</p>	<p>Im Rahmen des Erschließungsvertrags wird verbindlich geregelt, dass vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen systematische archäologische Prospektionen zur Auffindung archäologischer Kulturdenkmale in Abstimmung mit der Abteilung Archäologie durchzuführen sind.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>– durch die Bauordnung jeder Baugenehmigung beigelegt):</p> <p><u>9.3 baubegleitend archäologische Untersuchungen</u> Aufgrund älterer archäologischer Funde/Untersuchungen ist im Bereich des o.g. Bauvorhabens mit archäologischen Kulturdenkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit, dem Mittelalter und der Neuzeit zu rechnen. Daher sind baubegleitend archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeitern der Abteilung Archäologie ist ggf. Zutritt zu Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten unter Angabe der ausführenden Baufirma mit Kontaktdaten des Bauleiters zu informieren. Funde und Befunde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz S-H unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Befunde können sein: Steinbefunde aus Natur- und Kunststeinen, Holzkonstruktionen, Erdverfärbungen und Gruben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist auch der ausführenden Baufirma mitzuteilen. Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155, e-mail: archaeologie@luebeck.de, zu richten.</p>		
Nr. 10 Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 02.08.2022)		
<p><u>10.1 Bedarf Schulerweiterung</u> 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 maximal 55 Wohneinheiten auszugehen, wenn jedes</p>	<p>Am 07.07.2021 hat der Bereich Schule und Sport zur vorangegangenen Auftaktgespräch mitgeteilt, dass zum Ziel des B-Planes (geplante Bebauung von 40-50 Wohneinheiten) keine Bedenken bestehen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>sechste freistehende Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung versehen wird.</p> <p>Durch die Neubaugebiete im Zuständigkeitsbereich der Grundschule Schönböcken mit 49 bis 55 zusätzlichen Wohneinheiten werden je Jahrgang 3 zusätzliche Schüler:innen erwartet (Berechnungsformel: 49 bis 55 Wohneinheiten x 2,8 Einwohner pro Wohneinheit x 1,6% Schüler:innen pro Jahrgang = 2,2 bis 2,5).</p> <p>Für die Grundschule Schönböcken liegt die Prognose der einzuschulenden Kinder in den kommenden Schuljahren bis auf zwei Ausnahmen bei 15 bis 22 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 Grundschule Schönböcken zwei erste Klassen eingeschult werden.</p> <p>Die zweite Ausnahme bildet das Schuljahr 2027/2028 - hier liegt die Prognose bei 24 einzuschulenden Kindern. In diesem Schuljahr werden an der Grundschule Groß Steinrade, deren Zuständigkeitsbereich an den Zuständigkeitsbereich der Grundschule Schönböcken angrenzt, prognostiziert nur 9 Schüler:innen eingeschult. Durch eine Anpassung der Zuständigkeitsbereiche oder der Zusammenlegung der beiden Schulen besteht die Möglichkeit, alle Schüler:innen in den beiden Zuständigkeitsbereichen zu beschulen.</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</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme wurde davon ausgegangen, dass die Grundschulversorgung gesichert ist und es wurden keine Verhandlungen mit dem Entwickler aufgenommen.</p> <p>Die Berechnung des Bedarfs unter Einbeziehung von 20% möglicher Einliegerwohnungen ist im Übrigen nicht sachgerecht bzw. entspricht nicht der Praxis. Mit der Ermöglichung zur Errichtung von Einliegerwohnungen soll dem altersgerechten Wohnen Rechnung getragen werden. Aufgrund der untergeordneten Größe werden Einliegerwohnungen nur sehr unwahrscheinlich von Familien bewohnt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>die Hansestadt Lübeck umzusetzen. Erwartet wird eine benötigte Betreuungskapazität von ca. 80 Prozent. 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 m² Nutzfläche (2 Ganztagsbetreuungsräume je 60m²).</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>Nr. 11 Hansestadt Lübeck, 4.041 – Fachbereichsdienste Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 14.07.2022)</p>		
<p><u>11.1 Kita - Schallimmission</u> Im Kita-Bedarfsplan ist eine viergruppige Kita für St. Lorenz Nord am Steinrader Damm vorgesehen. Die Kitabedarfsplanung war frühzeitig am Prozess beteiligt. Die Kindertageseinrichtung ist in der B-Planung berücksichtigt.</p> <p>Unter Zi. 5.5.3 der Begründung wird folgende Einschränkung des zukünftigen Kitabetriebes im Hinblick auf den Sportlärm beschrieben: „Zur Schaffung gesunder Aufenthaltsverhältnisse wird festgesetzt, dass die Kindertagesstätte an Samstagen, Sonn- und Feiertagen nicht geöffnet sein darf.“ Um spätere mögliche Nutzungen der Kita auch an Samstagen, Sonn- und Feiertagen nicht pauschal auszuschließen, sollte hier ein Kompromiss gefunden werden. Dem Lärmschutz könnte begegnet werden, wenn der Kitabetrieb während großer Sportveranstaltungen mit entsprechender Lärmentwicklung auf die Innenräume der Kindertageseinrichtung eingegrenzt wird.</p> <p>Es wird gebeten, diesen Einwand zu berücksichtigen.</p>	<p>Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung wird tagsüber an Werktagen und Sonntagen der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) an der Westfassade der Kindertagesstätte um bis zu 4 dB überschritten. Zur Schaffung gesunder Aufenthaltsverhältnisse wird empfohlen, dass die Kindertagesstätte an Samstagen, Sonn- und Feiertagen nicht regelmäßig geöffnet sein darf. Von dieser Regelung kann gemäß Stellungnahme des beauftragten Gutachterbüros vom 26.09.2022 abgewichen werden, sofern alternativ folgende Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden, keine offenen Fenster an den betroffenen Fassaden, Ausführung von verglasten Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten oder gleichwertig) vor den Fenster an den betroffenen Fassaden, Ausführung einer Lärmschutzwand auf der westlichen Bebauungsplangrenze im südlichen Teilgebiet mit einer Länge von 45 m, von der Südwest-Ecke des Plangebietes nach Norden verlaufend und einer Höhe der Lärmschutzwand von mindestens 5,5 m betragen, Einschränkung der Betriebszeiten der Sportanlage oder Ausweisung des Gebiets, indem</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>sich die Kindertagesstätte befindet als Kern-, Dorf- oder Mischgebiet.</p> <p>Die baulichen Maßnahmen am Gebäude sind an den Fassaden auszuführen, an denen es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV kommt, also an der West- und Nordfassade im Erdgeschoss und an der West- und Nordfassade und den westlichen 10 m auf der Südfassade.</p> <p>Sofern eine Nutzung an Samstagen, Sonn- und Feiertagen für den Regelbetrieb erforderlich werden sollte, ist dies im Rahmen der hochbaulichen Ausführungsplanung zu berücksichtigen, es wären entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die einen gesunden Aufenthalt in der Kita während der Spielzeiten auf dem Sportplatz gewährleisten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.</p>	
<p>Nr. 12 HL, Bereich Soziale Sicherung (Schreiben vom 09.12.2021)</p>		
<p><u>12.1 Geförderter Wohnungsbau</u> Es wird nochmal auf die Stellungnahme vom 10.12.21 verwiesen, die keine Berücksichtigung fand und es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich Soziale Sicherung nicht für die Umsetzung und Einhaltung dieser zu treffenden vertraglichen Regelungen zuständig ist.</p> <p>Anbei ein link zur Arbeitshilfe des zuständigen Ministeriums, was bei der Ausgestaltung der Verträge zu beachten ist, da ohne Inanspruchnahme der Förderung nicht auf die vorhandenen Regelungen des SHWoFG zurückgegriffen werden kann.</p>	<p>Die Anregung, im städtebaulichen Vertrag vorzugeben, dass Fördermittel dann in Anspruch zu nehmen sind, wenn der Fördermittelgeber eine Förderung allein für den 2. Förderweg in Aussicht stellt, wird nicht umgesetzt, weil der Entwickler dies nicht möchte.</p> <p>Eine Inanspruchnahme der Förderung ist weiterhin nicht vorgesehen. Die Umsetzung der Regelungen, dass die Wohnungen ohne Förderung errichtet werden und zu den Konditionen des 2. Förderweges vermietet werden, wird durch den Bereich Stadtplanung und Bauordnung geprüft.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/W/wohnen/Downloads/LeitfadenSozialerWohnungsbau.pdf?__blob=publicationFile&v=1</p> <p>Weitere Anmerkungen gibt es nicht.</p>		
<p>Nr. 13 Landeskriminalamt Schleswig- Holstein (Schreiben vom 15.08.2022)</p>		
<p><u>13.1 Kampfmittel</u> In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.</p> <p>Vor Beginn von 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. Es wird gebeten, die Bauträger darauf hinzuweisen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Nach erfolgter Auswertung durch den Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 14.01.2019, 19.05.2021 und 23.06.2021) handelt es sich bei den Flächen nicht um Kampfmittelverdachtsflächen. Damit sind die Flächen für Eingriffe in den Boden aktuell freigegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 14 Amt Nordstormarn (Schreiben vom 11.08.2022)		
<p><u>14.1 Stellplatznachweis</u> Es wurden die von der o.g. Planung berührten amtsangehörigen Nachbargemeinden beteiligt.</p> <p>Seitens der Gemeinden Badendorf, Hamberge, Heilshoop und Mönkhagen werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.</p> <p>Seitens der Gemeinde Heilshoop wird jedoch auf die Notwendigkeit ausreichender Stellplätze auf den privaten Grundstücken hingewiesen, um ein Abstellen der Kfz im Steinrader Damm und in der Planstraße vorzubeugen.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für ausreichend private Kfz-Stellplätze geschaffen.</p> <p>Die gemäß Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten, hierfür ist genügend Platz auf den Grundstücken vorhanden, teilweise werden konkrete Stellplatzflächen ausgewiesen.</p>	berücksichtigen
Nr. 15 Hansestadt Lübeck, Archäologie und Denkmalpflege Abt. Denkmalpflege (Schreiben vom 13.07.2022)		
<p><u>15.1 Denkmalschutz</u> Im betreffenden Planungsbereich sowie ferner im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine erkannten Baudenkmale gemäß §2 DSchG SH.</p> <p>Hinsichtlich o.g. Bebauungsplans bestehen keine bau- denkmalpflegerischen Belange.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 16 Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 19.07.2022)		
<p><u>16.1 ÖPNV</u> Die Taktfolgen haben sich montags – freitags verdichtet, sodass wir nun in einem 15 / 15 / 30 Min. Takt fahren.</p> <p>An den Samstagen sowie an den Sonn- und Feiertagen bleiben die Takte so wie bisher.</p>	In der Begründung wird der Absatz zur Beschreibung der Taktfolge entsprechend der Stellungnahme angepasst.	berücksichtigen

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

**Bebauungsplan 23.27.00 – Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 06.10.2022**

Teil C: Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 05.07.2021 bis 23.07.2021 mittels Aushang im Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12, durchgeführt. Es gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2021 über die Planungen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 10.12.2021 aufgefordert. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insgesamt 56 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der dieser Beteiligung sind insgesamt 37 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel hierzu durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ausgewertet und – soweit möglich – bei der Überarbeitung der Entwürfe der Bauleitpläne und der zugehörigen Begründungen berücksichtigt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im Zuge der nachfolgend durchgeführten Beteiligungsverfahren Gelegenheit, die Berücksichtigung ihrer Äußerungen und Stellungnahmen zu prüfen sowie ihre Anregungen, Bedenken und Hinweise ggf. erneut vorzubringen. Hier- von wurde vor allem von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gebrauch gemacht, sodass die zuvor abgegebenen Stellungnahmen in diesen Fällen für die Abwägung nicht mehr von Bedeutung sind.

Soweit von den Einwendern aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB keine erneuten Stellungnahmen vorgebracht wurden und die zuvor vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise für die Abwägung zu den beiden Bauleitplänen noch von Relevanz sind bzw. sein können, werden sie nachfolgend dargelegt und damit der Abwägung zugänglich gemacht.

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

Hansestadt Lübeck, 3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Naturschutz - Natur, Klima, Immission (Schreiben vom 09.12.2021)		
<p><u>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>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>	<p>berücksichtigt</p>

<p><u>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>	<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.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><u>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>	<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.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><u>Hinweise zu E-Mobilitätsanforderungen i. S. v. Errichtung einer Ladeinfrastruktur</u> 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. 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 Reihenhäusergruppen besteht. Ladevorrichtungen können auf den Grundstücken vorgesehen werden. § 6 GEIG greift hier nicht. Für den Parkplatz der Kita ist das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz verpflichtend und im Zuge der Baumaßnahme umzusetzen.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

<p><u>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>Hansestadt Lübeck, 3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Naturschutz - Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 10.12.2021)</p>		
<p><u>Unzureichende Maßnahmen, um einen natürlichen Wasserhaushalt zu sichern</u> <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</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. Wesentlicher Baustein ist die Änderung von Satteldächern in Gründächer mit 10 cm Substratschicht. 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 sowie von anfallende Niederschlagswasser auf Baugebieten, das nicht versickern werden kann, erfolgt über einen naturnah gestalteten</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

<p>in den Fall 2 „deutliche Schädigung des Wasserhaushaltes“ zu kommen. Dies verletzt die allgemeine Sorgfaltspflicht 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>Regenrückhaltraum, der als flache Mulde in Erdbauweise ausgeführt wird im nördlichen Bereich des Plangebiets.</p>	
<p><u>Dachbegrünung</u></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><u>Zisternen</u></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</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</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

<p>Gartenbewässerung genutzt werden. Gegebenenfalls könnte auch ein Brauchwasserkonzept Anwendung finden.</p>	<p>Übergabeschacht für Regenwasser wird als Zisterne ausgebildet. 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><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. 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 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ festgesetzt. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Die textliche Festsetzungen werden ergänzt.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p><u>Hinweise zur Straßenentwässerung</u></p> <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>Von der Anlage von straßenbegleitenden Mulden wird aufgrund des fehlenden Platzbedarfes abgesehen, da sich hierdurch die Baugrundstücke entsprechend verkleinern würden. Für den nördlichen und westlichen Straßenabschnitt wird das Oberflächenwasser der Planstraße (ca. 500 m²) 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.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

	<p>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><u>Ausbau eines möglichen RRB</u></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 (Regenrückhaltegrube), 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><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. Es erfolgt eine Festsetzung des Notwasserweges in der Planzeichnung.</p>	berücksichtigt
<p><u>Notwendige Beschleunigungsmaßnahmen bezüglich des Schmutzwassers</u></p> <p><i>Schmutzwasser</i></p> <p>Das Lübecker Kanalnetz entwässert in Teilen im Mischsystem, in dem Regen- und Schmutzwasser gemeinsam zur Kläranlage geleitet werden. Dieses System ist überlastet,</p>	<p>Nach Aussage der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBHL) ist die Einleitung des zusätzlichen Schmutzwassers aus dem geplanten B-Plan 23.27.00 „Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße“ möglich. Eine Entlastung des Mischwasserkanalnetzes erfolgt entsprechend der bestehenden Vereinbarung zwischen der EBHL und die untere Wasserbehörde durch die EBHL an anderer Stelle.</p>	nicht berücksichtigt

<p>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 ist 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 Zentralklärwerk 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 Änderungs-erlaubnis 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>Im weiteren Verfahren wird eine entsprechende Maßnahme benannt.</p>	
<p><u>Grundlagenermittlung zur angedachten Geothermie</u></p> <p><i>Grundwasser</i></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 Nutzung mit Vorabklärung genehmigungsrechtlicher Randbedingungen.</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>

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))

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

<p>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 ≥ 100 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><u>Möglicher Ausbau von Kellern oder Tiefgaragen</u></p> <p><i>Dränage</i></p> <p>Sollen Gebäude durch Keller oder Tiefgaragen o. ä. tiefer in den Bodenkörper eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</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>Hansestadt Lübeck, 5.660 Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 10.12.2012, Schreiben vom 15.12.2021, Ergänzende Stellungnahme)</p>		
<p><u>d) Breite des Geh- und Radwegs</u></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><u>e) Linksabbiegerspur auf dem Steinrader Damm</u></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><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 Straßenbulasträgers 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><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 Zufahrtbereich untersagt werden muss, da bei haltenden und parkenden Fahrzeugen</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 Zufahrtbereich 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).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><i>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>Am Steinrader Damm und der Schönböckener Hauptstraße befinden sich genügend Parkplätze um den Hol- und Bringverkehr aufnehmen zu können.</p>	
<p><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. 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>Da es den Anwohnern auch möglich sein muss schmalere Hecken zu pflanzen und die Eigentümer:innen dazu verpflichtet 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><u>g) 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>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Mangelnde Aufenthaltsqualität in der Ringstraße</u></p> <p>3.) <i>„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 -> siehe Thema Aufenthaltsqualität.“</i></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><u>Straßenbreite von verkehrsberuhigten Bereichen</u></p> <p>4.) <i>„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.“</i></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</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

<p>Auch dieser Hinweis wird aufrechterhalten und konkretisiert durch die untenstehenden Erläuterungen zu den Querschnittsbreiten.</p>	<p>Lübeck und anderen Kommunen, sodass dem Einwand fachlich nicht gefolgt wird.</p>	
<p><u>Kita-Zufahrt und Geschwindigkeitsregelungen</u> 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 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>- 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.</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.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<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 mit 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>Hansestadt Lübeck, Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 01.12.2021)</p>		
<p><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. 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. 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. Die Planzeichnung wird um die Darstellung der Stellplätze ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><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>Es wurden lt. Verkehrsgutachten vom 27.08.2021 leider immer noch nicht die Verkehrsstärken der zu Fußgehenden und Radfahrenden in diesem Bereich des Steinrader</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. 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. Die Erarbeitung eines schlüssigen Gesamtkonzeptes für</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

<p>Damms erhoben (s. S. 8). Das ist aber dringend erforderlich, um diesen Straßenbereich umfassend beurteilen zu können.</p>	<p>den Radverkehr kann daher mit diesem B-Plan nicht erfolgen.</p>	
<p>Hansestadt Lübeck, 5.610 Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Stadtentwicklung (Schreiben vom 08.12.2021)</p>		
<p><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: <6 Parkplätze).¹ 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>¹Berechnungsparameter 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><u>Umweltverbund soll gefördert werden – statt MIV</u></p>	<p>Auf den privaten Grundstücken sind Flächen für Stellplätze mit Ladeinfrastruktur/ für Carsharing/ für Lastenfahrräder grundsätzlich realisierbar. Aufgrund der</p>	<p>nicht berücksichtigt</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>relativgeringen Zahl von rund 50 Wohneinheiten wird kein Carsharingangebot gemacht/vorgegeben.</p>	
<p><u>Kritik an Privatisierung des öffentlichen Raums</u> 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><u>Stellplatzanzahl stört verkehrsberuhigten Bereich</u> 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. 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><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>Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 5 Bauen und Wohnen (Schreiben vom 09.12.2021)</p>		
<p><u>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</u></p> <p>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:</p> <p>In dem Verfahren ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, der folgende Rahmenbedingungen erfüllen sollte:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>Die Berichtigung sollte unverzüglich vorgenommen werden, weil die dem B-Plan entgegenstehenden Darstellungen im FNP mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden.</p>	<p>Auf die umgehende 144. Änderung des FNP durch Berichtigung wird in der Bekanntmachung des Bebauungsplanes hingewiesen.</p> <p>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.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>
<p>Hansestadt Lübeck, 3.700 Bereich Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 10.12.2021)</p>		
<p><u>Weitere Festsetzungen bzgl. der Versickerung/Rückhaltung und Abwasserbeseitigungspflicht</u></p>	<p>Der Teil B Text Nr. 9.5 und 9.6 setzt Folgendes fest:</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

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

In Anlehnung an den vorliegenden wasserwirtschaftlichen Begleitplan müssen unterschiedliche Festsetzungen zur 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.

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)

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)

	<p>WA3 Versickerung oder Anschluss mit Rückhaltung und Drosselabfluss von max. 1,2 l/(s*ha)</p>	
<p><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>	berücksichtigt
<p>Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 08.12.2021)</p>		
<p><u>Aussagen zum Flutgraben</u></p> <p>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>	teilweise berücksichtigt
<p><u>Ausgleich des Verlustes an freier Natur</u></p> <p>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>	nicht berücksichtigt

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (E-Mail vom 25.11.2021)

Höhenbeachtung bei der Aufstellung von im Gebiet der Richtfunktrassen befindlichen Baukränen o. ä.

Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen 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°
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.

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

teilweise berücksichtigt

Bebauungsplan 23.27.00 – Steinrader Damm/Schönböckener Hauptstraße



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

Hansestadt Lübeck, 4.491 Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie (Schreiben vom 03.12.2021)

Potenzielle archäologische Funde

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.

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 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 Maß-

Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ vorhanden.

„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.“

berücksichtigt

<p>nahmen, 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>Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 22.11.2021)</p>		
<p><u>Hinweis auf Maßnahmen bei einem möglichen Netzausbau</u> 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</p>	<p>Der Vorhabenträgerin wird empfohlen, bei der Erstellung der Hauptanlagen Leerrohre für eine eventuell erforderliche 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</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung 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,
- 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

privatrechtliche Vereinbarungen geregelt werden. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergereicht.

<p>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>TraveNetz GmbH (Schreiben vom 07.12.2021)</p>		
<p><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><u>Mitverlegung Leerrohr</u> Für die folgenden Projekte möchte ich einen Nachtrag einreichen. Für den Breitbandausbau möchten wir ein Leerrohr mitverlegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> [...] Bebauungsplan 23.27.00 	<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>
<p>Hansestadt Lübeck, 4.401 Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 22.11.2021)</p>		
<p><u>Bedarf eines Schulneubaus in dem Bebauungsplangebiet</u> Im Vorwege nach dem ersten Sichten schon einmal eine Vorabstellungnahme: 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 übervoll und haben keine Kapazitäten mehr frei. Insbesondere die am nächsten liegende Schule Schönböcken kann nicht ein einziges Kind aus diesem Neubaugebiet 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</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>

<p>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>Hansestadt Lübeck, 4.401 Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 10.12.2021)</p>		
<p><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 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>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>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>nicht berücksichtigt</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 m² Nutzfläche (2 Ganztagsbetreuungsräume je 60 m²).</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>Hansestadt Lübeck, 2.500 Bereich Soziale Sicherung – Wohnungsbauförderung (Schreiben vom 10.12.2021)</p>		
<p><u>Förderung der Mietreihenhäuser</u></p> <p>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.</p> <p>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 zustimmt. In den Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) heißt es:</p> <p>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</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.</p> <p>Eine Inanspruchnahme der Förderung ist nicht geplant.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

1 Satz 2 entscheidet das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium.		
--	--	--

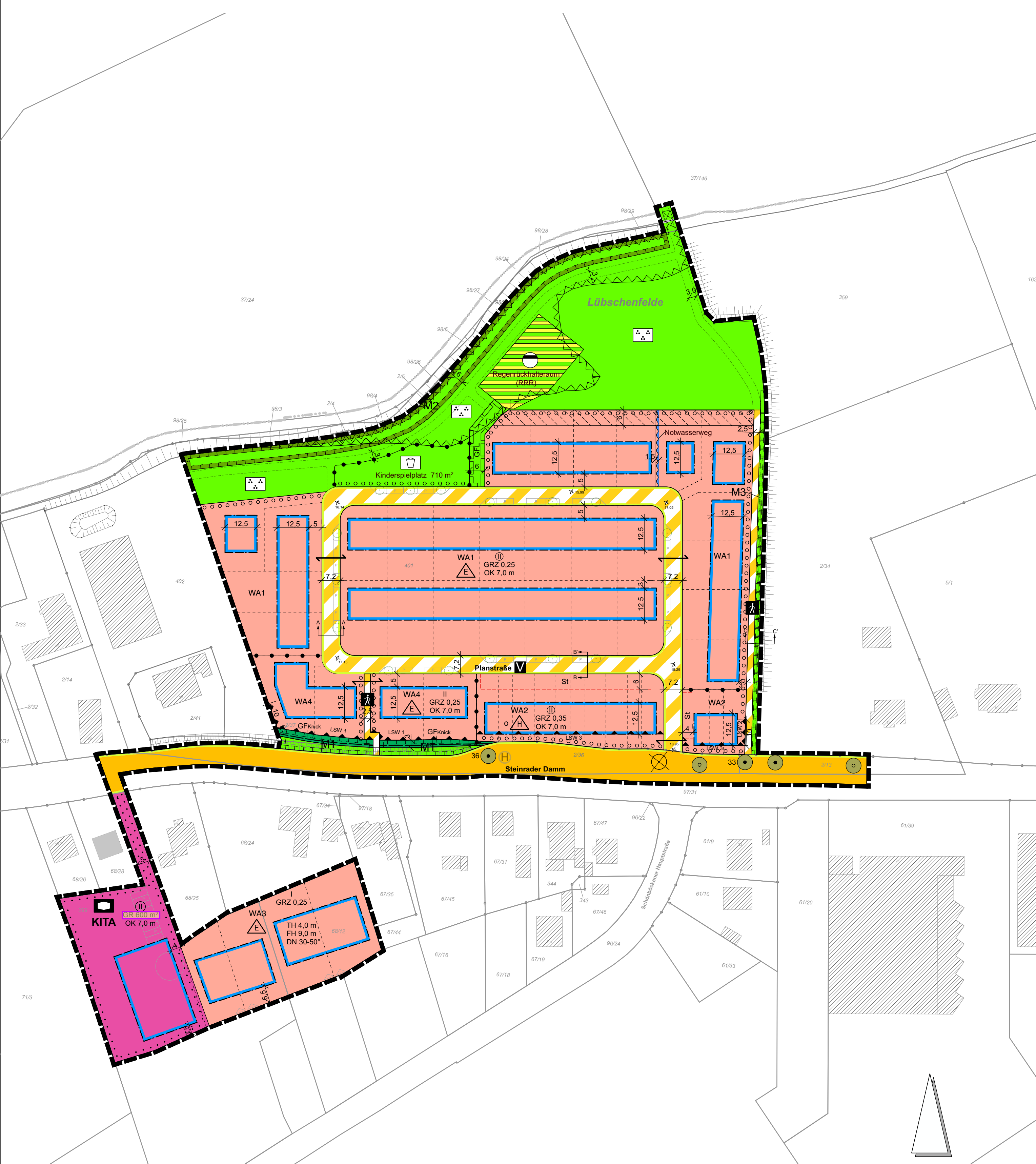
Insofern könnte man das als Option mit in den Vertrag aufnehmen, dass sofern eine Förderung möglich ist, diese auch in Anspruch genommen werden soll.		
---	--	--

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

Aufgestellt: Lübeck, den 06.10.2022

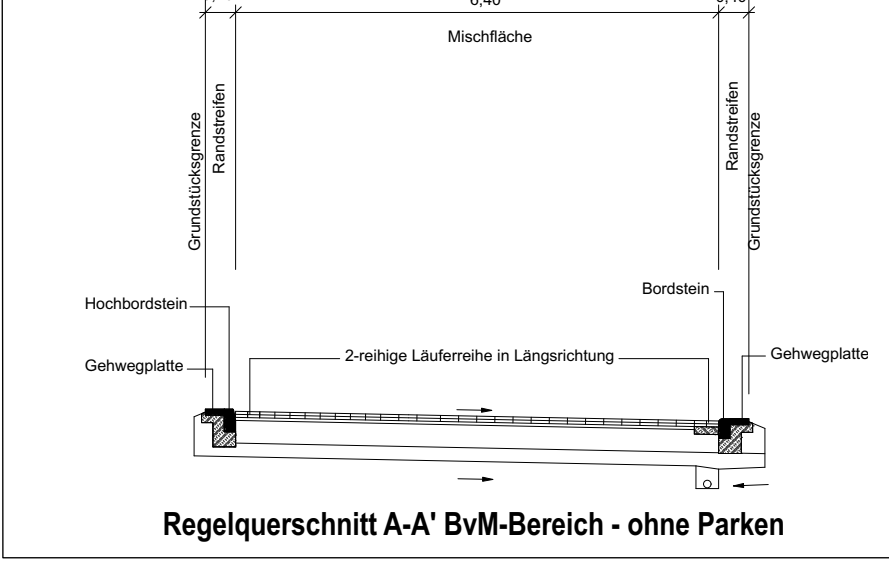
Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro:
claussen-seggelke stadtplaner

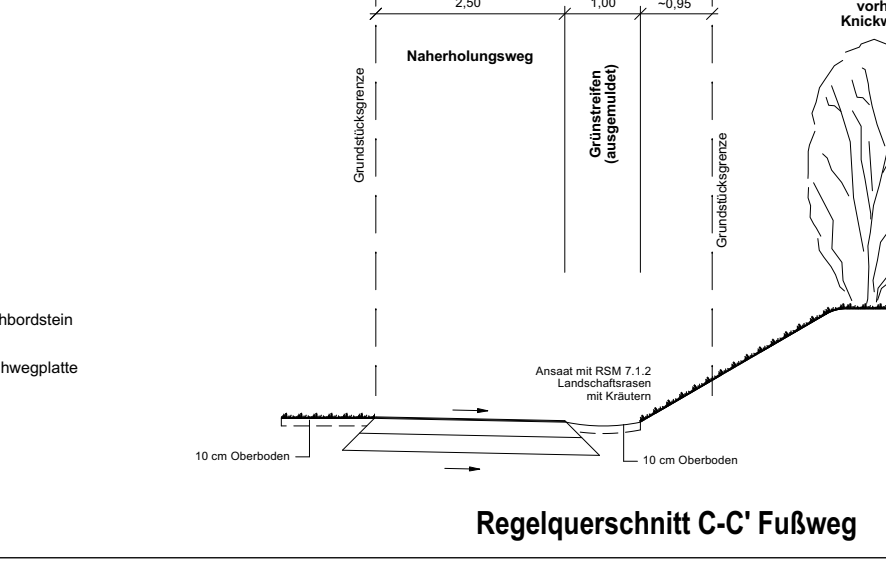


die Anpassung der Katastergrundlage erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt

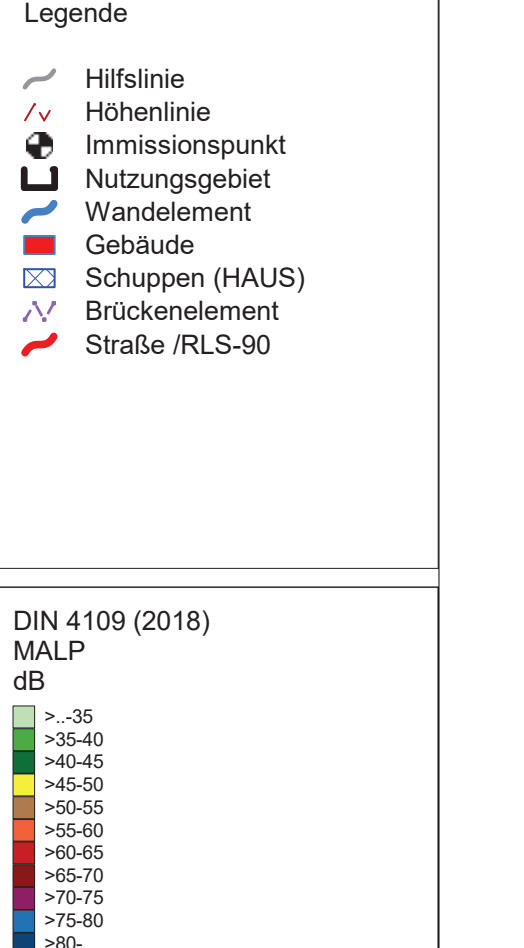
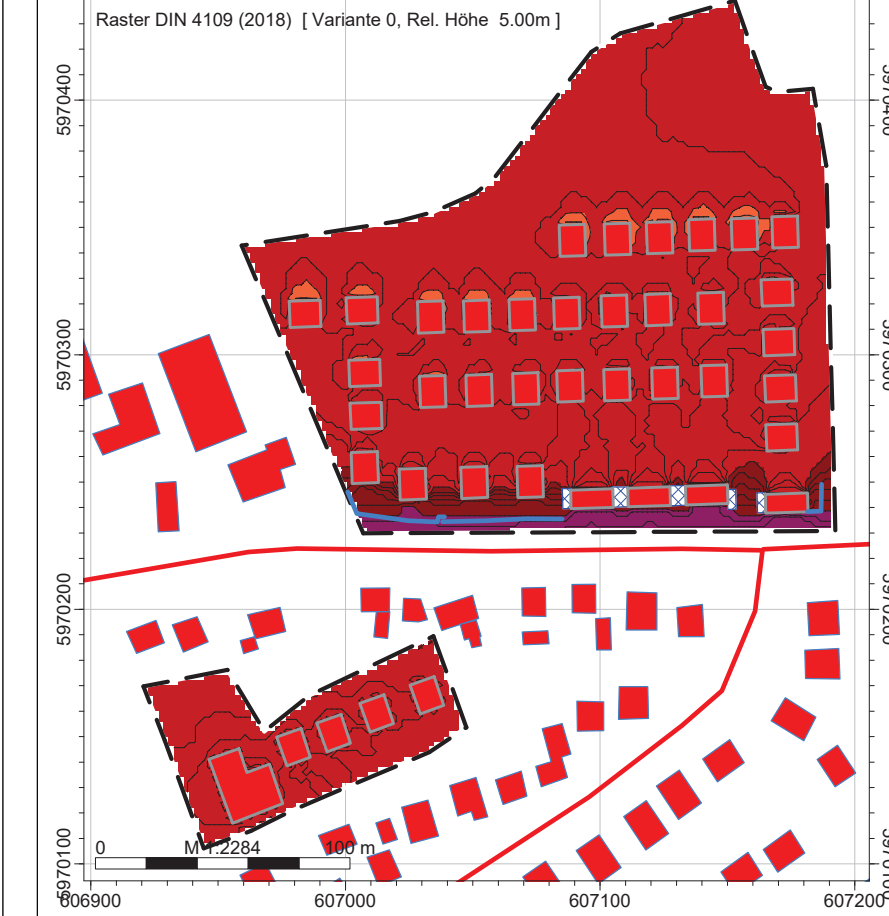
STRASSENQUERSCHNITTE M. 1 : 100 (Darstellungen ohne Normcharakter)



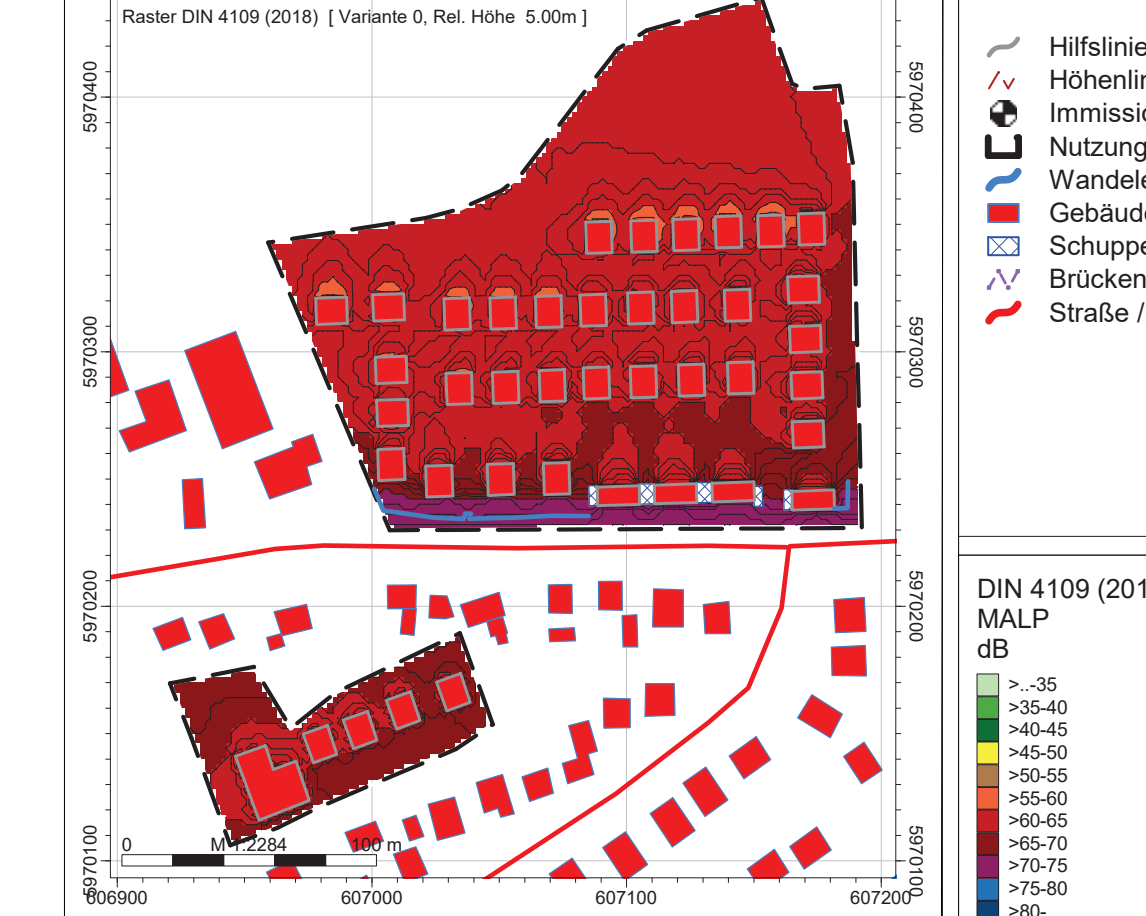
SCHNITT FUßWEG / KNICK M. 1 : 100 (Darstellung ohne Normcharakter)



Nebenzzeichnung 1: Maßgeblicher Außenmaßpegel für sonstige Räume (Höhe 5,0 m)



Nebenzzeichnung 2: Maßgeblicher Außenmaßpegel für Räume die zum Schlafen genutzt werden können (Höhe 5,0 m)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauantragsverordnung 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...

- FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
GR 2,35 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 2 BauANVO), s. Teil B Text Nr. 3.2
GR 600 m² Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 2 BauANVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauANVO)
Zahl der Vollgeschosse zuzüglich (§ 20 Abs. 1 BauANVO)
OK 7,0 m Höhe baulicher Anlagen in m über Straßenniveau, als Höchstmaß (§ 16 i. V. mit § 18 BauANVO), 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 BauVO, § 22 und 23 BauANVO)
offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauANVO)
nur Reihenhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauANVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauANVO)
Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO)
KITA: Kindertagesstätte
Verkehrsfächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (BfM)
Fußgängerbereich
Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO)
überlagernde Festsetzung: Öffentliche Grünfläche und Anlage für Regenwasserrückhaltung
Regenrückhalteraum (RRR)
Flächen für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVO)
Umgrünung von Flächen für die Wasserrückhaltung und die Regelung des Wasserflusses - Notwasserweg
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
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 BauVO)
Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO), s. Teil B Text Nr. 12.5
Erhaltung von Einzelbäumen (Nr. gemäß Baumkataster)
Anpflanzung von Einzelbäumen
Umgrünung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe Teil B Text Nr. 9.7, 9.8, 9.9
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
Lärmschutzwand, 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 BauANVO, § 16 Abs. 5 BauANVO)
Ausschluss von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)
Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung zum Überschreitungsschutz im Störkategorie freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)
Umgrünung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)
Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauVO)
Mit Nutzungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauVO)
Nutzungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, s. Teil B Text Nr. 10.2
Überführungsbauwerk über den Flutgraben
Zuordnung gleicher Nutzung
Darstellungen ohne Normcharakter
Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)
Geplante Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfächern
Vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen (vorhanden)
Flurstücksnummern
Geplante Grundstückszufahrt
Bemaßungen in Metern
Fortfallender Einzelbaum
Straßenniveau in Metern bezogen auf NN

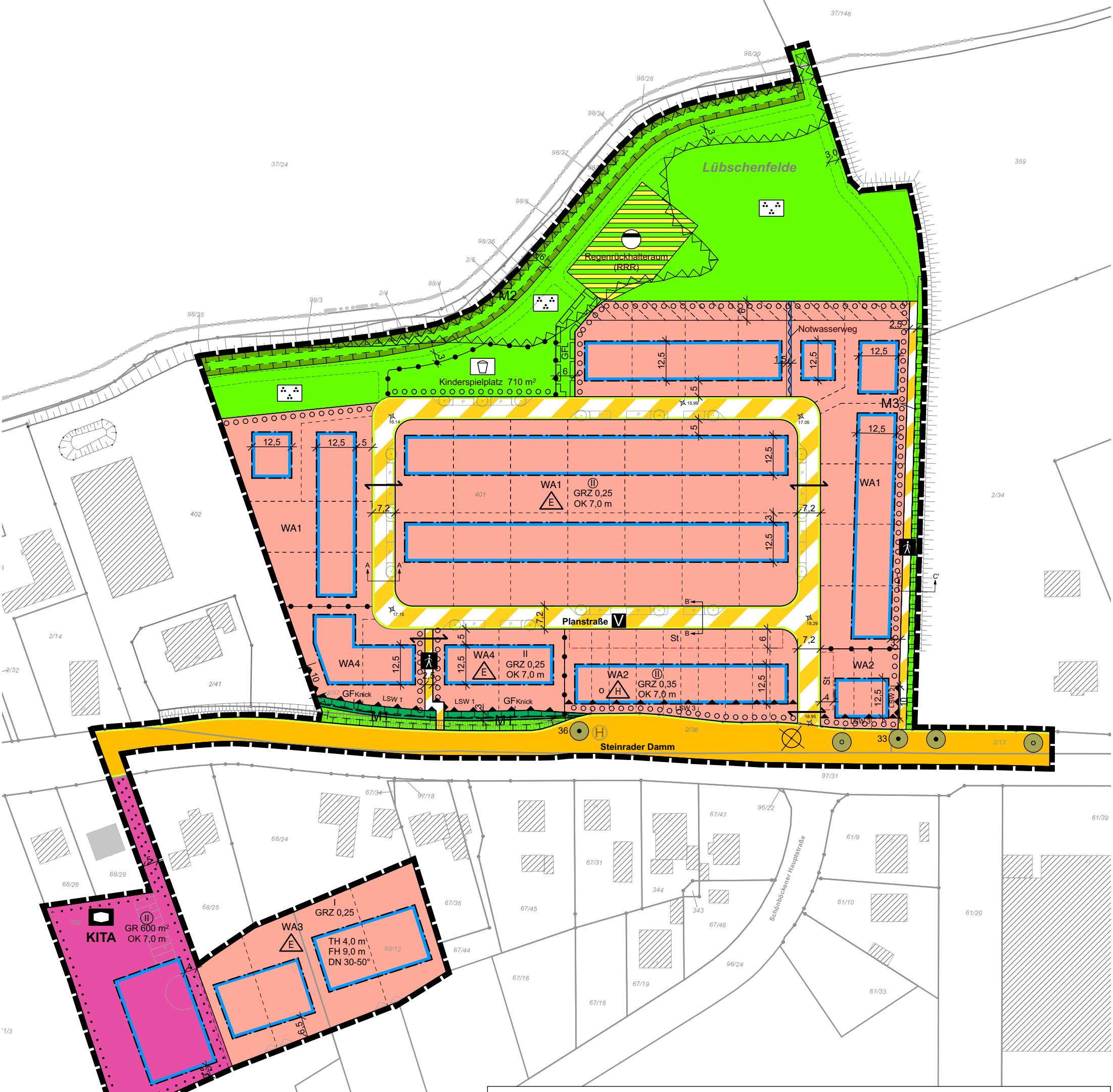
TEIL B - TEXT

- 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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauVO (Betriebsergänzbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.3 Im allgemeinen Wohngebiet können die allgemein zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherimmissionspegel ausgingt.
1.4 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherimmissionspegel ausgingt.
1.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauVO unzulässig.
2. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauVO)
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 BauVO, § 16 - 20 BauVO)
3.1 Die zulässige GRZ des allgemeinen Wohngebietes und die zulässige Grundfläche der Gemeindeflächen dürfen durch Terrassen bis zu 30% überschritten werden.
3.2 In dem Teilgebiet WA2 kann bei der Errichtung von Reihenhäusergruppen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um bis zu 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, Fahrstichschächte um bis zu 2,0 m zugelassen werden.
3.4 In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 sind Staffelfassaden / Geschosse mit Außenfahrbännen 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 Bezugsprofil für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist in Abhängigkeit zur Geländeoberfläche:
a) bei ebenern Gelände (weniger als 20 cm Unterschied zwischen der mittleren Geländeoberfläche und dem Bereich des Hauptkorpers und der Oberkante der Straßenebene) die Geländeoberfläche fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlagen 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 vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage zugunsten der Erschließungsanlage;
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 Erschließungsanlage zugunsten der Erschließungsanlage. Die Bezugsgröße ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln. Maßgeblich für die Bestimmung nach Satz 1 sind die Höhen der Erschließungsanlage gemäß abgestimmter Straßenaufbauzeichnungen.
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 WA3 sind nur Einzelhäuser einer Tiefe von maximal 16 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 m² bis max. 600 m² zulässig. Abweichend sind Eckgrundstücke mit Größen bis maximal 700 m² zulässig.
4.4 Im Teilgebiet WA3 sind Grundstücksgrößen von mindestens 550 m² bis maximal 800 m² zulässig.
5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO, § 14 BauVO)
5.1 In den Teilgebieten WA1 und WA4 sind in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenreifer vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) - und der vorderen Straßenebene (eines Grundstückes) mit Ausnahme von offener oder eingebaute Abfallsammler- und Fahrradabstellanlagen unzulässig.
5.2 Im Teilgebiet WA2 wird der Vorgartenbereich, der die Fläche zwischen der vorderen Straßenebene (eines Grundstückes) und der vorderen Grundstücksgrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) festsetzt. Nebenanlagen sind mit Ausnahme von offener oder eingebaute 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 berkeht Einfassungen einzugrenzen. Die Hecken bzw. berkeht 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, Fließbehälter, Abstellanlagen) zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 10 m² und eine Höhe von max. 2,2 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind notwendige Zugeräte, Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Festsetzung 12.2 zur Begründung ist zu beachten.
6. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO, § 12 BauVO)
6.1 In den Teilgebieten WA1 und WA4 sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in deren seitlicher Verlängerung auch 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 sich einzugrenzen.
6.3 In den Teilgebieten WA1 und WA4 müssen Garagen und Carports einen seitlichen 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 BauVO)
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 BauVO)
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO festgesetzten Flächen, zum Ausschluss von Nebenanlagen, sind auch bauliche Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauANVO 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 BauVO)
9.1 In den Teilgebieten WA1 und WA2 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) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
9.2 In den Teilgebieten WA1 und WA4 sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
9.3 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
9.4 Private Wegerechten sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauVO sind im Luft- und wasserundurchlässigen Aufbau (z. B. Sickerstein, wasserbunde Decken, Sickersteinen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm, Fugenanteil von mindestens 10%) herzustellen.
9.5 In den Teilgebieten WA1 und WA4 dürfen die Vorgartenbereiche für erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder, Standplätze für Abfallbehälter sowie Verfahrwege Wege zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.
9.6 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Teilgebiet WA3 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bzw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplätze und Wegerechten), welches nicht durch Regenwasserzweck genutzt oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Rückfahrschächte oder Mäulen) zurückzuführen und getrosselt in den Regenrückhalteraum 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 In dem Bereich der Maßnahmenflächen M1 und M3 festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und entsprechender Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen. Abgerundete Gehänge sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Der Knick darf durch den festgesetzten Fußgängerbereich durchbrochen werden.
9.9 Die Maßnahmenfläche M2 ist eine Ausgleichsfläche nach §14 BauVO für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme. Als Entwicklungsziel ist Sukzessionsfläche festgesetzt.
9.10 Versiegelungen und Ablagerungen sind auf den festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.
10. Geh-, Fahr- und Leistungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)
In der Fläche, GFL ist mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
10.2 Die Fläche „GFL“ ist mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck zur Pflege des Knicks zu belasten.
11. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
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 Reihenhäusergruppen 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 straßenabgewandten Gebäudeseiten (Steinrader Damm) können Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenbereichsbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudesseite (Planstrasse) verfügen.
12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern 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 gleichwertiger Ersatz (Artenauswahl siehe Planzeile (a) im Anhang) 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 Silberfarnen 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 gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
12.2 In dem allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbäum (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeile (b) im Anhang) zu erhalten, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen. Ausgenommen davon sind die Mittelhäuser der Reihenhäusergruppen.
12.3 In dem Teilgebiet WA1, WA2 und WA 4 sind Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von geschlitzten standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeile (b) im Anhang) oder Stämmen mit Pflanzhöhe bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchgehenden Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksspezifisch (hinter der Hecke) anzubringen.
12.4 Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeile (b) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m anzubringen, dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Hecken ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchgehenden Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksspezifisch anzubringen.
12.5 Die Vorgartenbereiche - Bereich zwischen straßenreifer vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) - und der vorderen Grundstücksgrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind als gartenförmig anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit Vegetation (z. B. Gräser, Stauden, Gehölze) zu bepflanzen. Von der Begrünungspflichtung ausgenommen sind Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.
12.6 Sofern Abfallbehälter nicht oder direkt an Gebäuden integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken als standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeile (a) im Anhang) oder durch berkeht Einfassungen einzugrenzen.
12.7 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - KITA - ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbäum (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeile (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen.
12.8 In dem Teilgebiet WA1 und WA4 sind in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenreifer vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) - und der vorderen Straßenebene (eines Grundstückes) mit Ausnahme von offener oder eingebaute Abfall- und Fahrradabstellanlagen unzulässig.
12.9 Im Straßenraum der Planstraße sind mindestens 17 standortgerechte, mitteleuropäische Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeile (b) im Anhang) in offenen mindestens 10 m großen Baumreihen (leichtes Maß zwischen den Rückenstützen) mit einem durchschnittlichen Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Baumstämme sind mit bodennahe Einfassungen zu begrünen.
12.10 Auf dem Kinderspielfeld sind überwiegend heimische Baumarten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeile (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 sind mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ 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 eines naturnahen und betrieblernen Regenrückhalteraums zulässig, eine Einfriedung der Fläche ist unzulässig.
12.13 Lärmschutzwände sind beidseitig alle 0,5 m mit standortgerechten, mehrjährigen Kletterpflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planzeile (a) im Anhang) dauerhaft zu begrünen.
13. Baugestalterliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauVO i. V. m. § 34 Abs. 1 LBO)
13.1 Fassadenmaterialien
In den Fassadenflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotem, grauem oder braunem Sicht-Verblendenwerk 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 Fassaden der jeweiligen Gebäudesseite in Anspruch nehmen. Putzfassaden sind unzulässig. Innerhalb einer Reihenhäusergruppe sind für Außenwänden und Dachern jeweils einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farben zu verwenden. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
13.2 Sockelhöhe
Im allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Rohfußbodenniveaus (Sockelhöhe) mindestens 15 cm betragen und darf max. 30 cm über dem jeweils ermittelten Straßenbezugspunkt gemäß § 14 Abs. 1 BauANVO liegen.
13.3 Dächer
In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA 4 ist im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Hauptgebäude jeweils als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.1 zu begrünen. Die Dächer der Reihenhäusergruppen (WA3) sind jeweils profilig (d.h. mit gleicher Höhe der Attikaoberkante) und mit gleicher Dachneigung zu errichten.
13.4 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.2 zu begrünen.
13.5 Die Dächer im Teilgebiet WA3 sind jeweils als symmetrische Sattel- oder Walmdächer und einheitlich in den Farbtonen rot, grau oder braun auszuführen. Glasierte Dachendeckungen sind unzulässig.
13.6 Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 50°.
13.7 Im Teilgebiet WA3 sind Dächer aus Einzelziebeln 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 Dachgebänne darf 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachgebänne sind entsprechend der Dachneigung mit entsprechenden Materialien und Farben auszuführen. Bei Gebäuden mit Satteldächern sind Zwerchgebälde nur auf einer Gebäudesseite zulässig und mittig dieser Gebäudesseite zu platzieren. Ihre Breite darf ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Außenwand eines Zwerchgebälde darf max. 0,50 m vor die Außenwand des Hauptgebäudes vorstehen. Die Dächer von Zwerchgebälde sind als Satteldächer auszuführen. Die Traufhöhe ist auf max. 6,0 m über dem mittleren Geländeelevation entlang der betreffenden Hauswand begrenzt. Die Firsthöhe des Zwerchgebälde muss mindestens 1,5 m unter der Hauptfirstlinie liegen.
13.8 Solaranlagen
Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen und an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder Carports anzubringen. Die Pflicht zur Dachbegrenzung gemäß Festsetzung 9.1 und 9.2 bleibt unberührt.
13.9 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur an den straßenreinen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeträger darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
13.10 Flächen für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVO)
Die für die Regelung des Wasserflusses (Notwasserweg) festgesetzte Fläche ist auszumähen 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.
14. Hinweise
14.1 Einsichtnahme in Vorschriften
Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Anlagen B im Bebauungsplan zur Einsichtnahme in der Hansestadt Lübeck zur Verfügung.
14.2 Städtebaulicher Vertrag
Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin in abgeschlossen, u.a. über Anteil des mitregulierten Wohnraums, die Übernahme der Umsetzung der Baugenehmigung, die Übernahme der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Regenwasserdrosselung auf privaten Grundstücken.
15. Grundstücksenerwässerung
In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 ist auf den Grundstücken, auf denen das Regenwasser nicht versickert werden kann, die Regenabflüsse auf max. von 67 l/(s*ha) beschränkt. Das darüber hinaus auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken abzugeben. Der Abfluss aus Regen- oder sonstigen Regenabflüssen auf eine Regenabflüsse von max. 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.
Sollen die Abflüsse auf der Gemeindefläche und im Teilgebiet WA3 nicht zur Versickerung gebracht werden können ist auf eine Regenabflüsse von max. 1,2 l/(s*ha) zu drosseln. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen. Das Ableiten von Drainagewasser ist nicht möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 16.11.2019. Die ursprüngliche 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 BauGB am 05.07. bis zum 23.07.2021 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 18.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 20.06.2022 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 13.07.2022 bis zum 12.08.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.07.2022 in den Lübecker Nachrichten ersichtlich bekannt gemacht und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.luebeck.de“ ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Legenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
8. Die Bürgerchaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Bürgerchaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.07.2022 mit Begründung beschlossen und die Begründung durch den Beschluss beschlossen.
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerchaft 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 den Inhalt des Bebauungsplans Bescheidungen treffen kann, ist bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und die Entscheidungen der Bürgerchaft bekannt gemacht worden.
In der Begründung sind auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren und Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einwirkend, die sich ergeben, auf die Möglichkeit, Entscheidungen anzufordern zu machen und

**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 : **Satzungsbeschluss**

Hansestadt LÜBECK

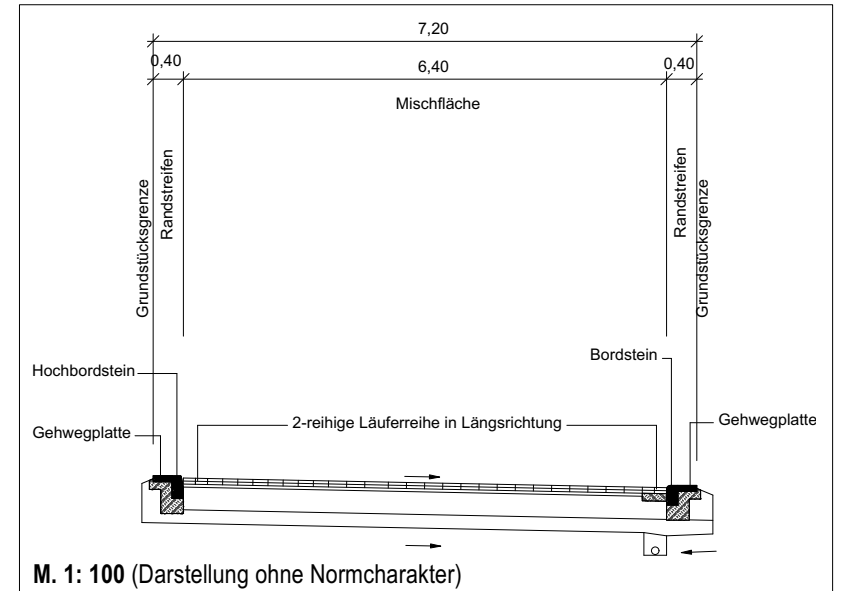
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung

Anlage 3

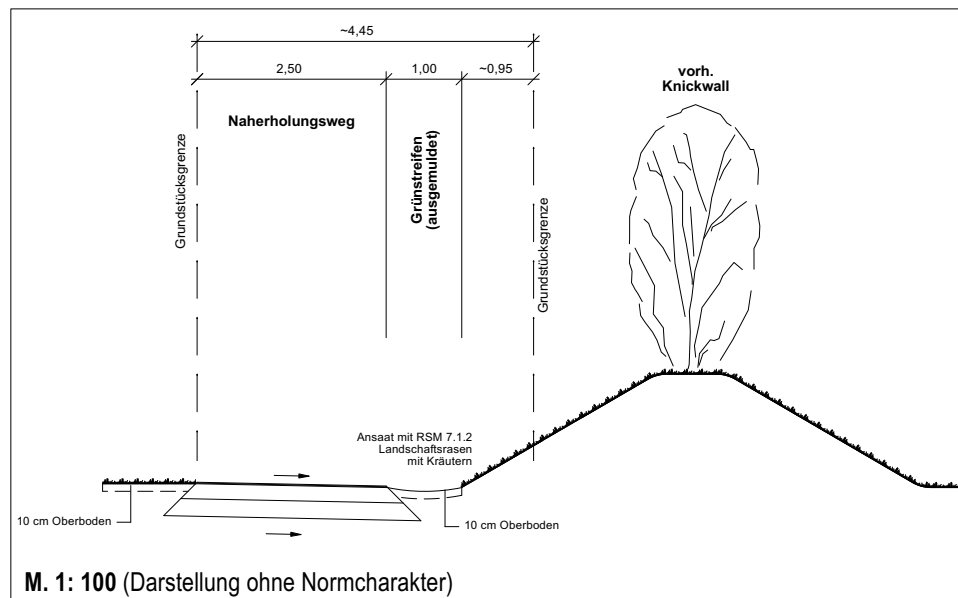
Maßstabslos

Nebenzeichnungen und Straßenquerschnitte (Auszug aus dem Planoriginal)

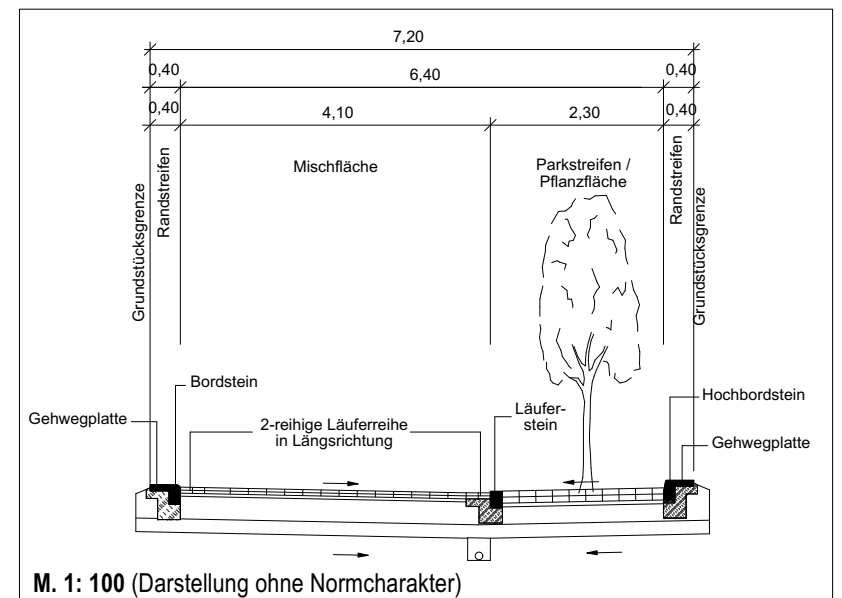
Straßenquerschnitt 1
 Regelquerschnitt A-A' BvM-Bereich - ohne Parken



Schnitt Fußweg / Knick
 Regelquerschnitt C-C' Fußweg

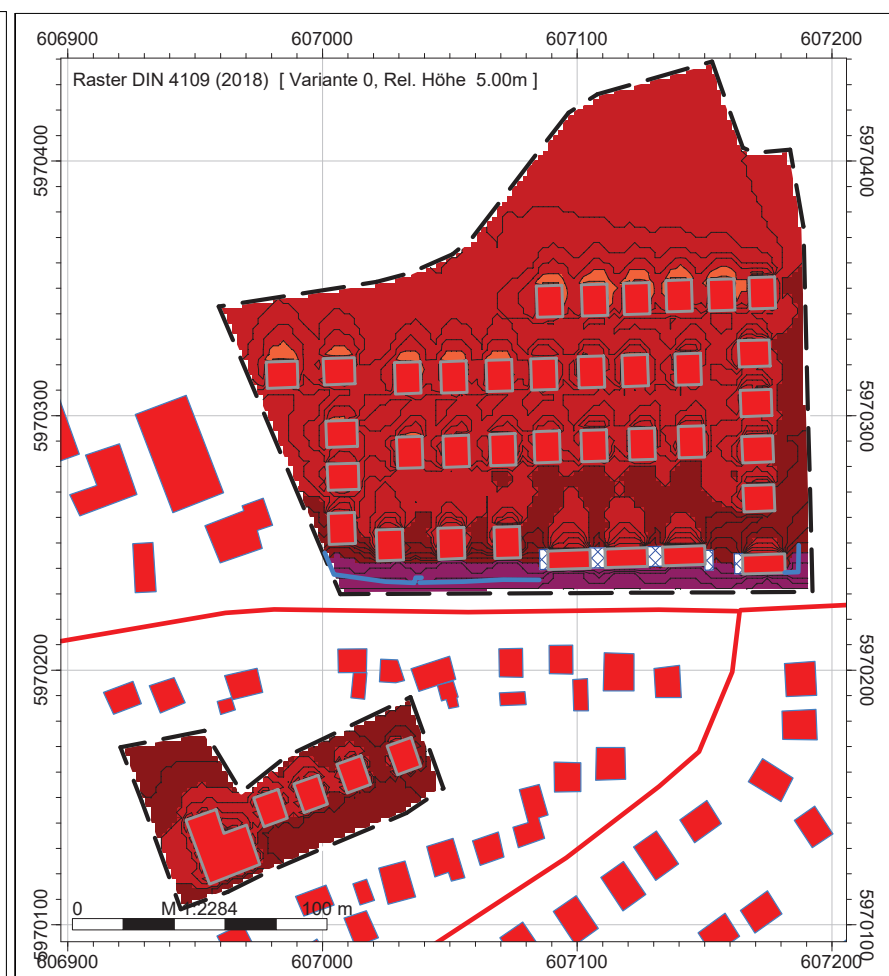


Straßenquerschnitt 2
 Regelquerschnitt B-B' BvM-Bereich - mit Parken



Nebenzeichnung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für sonstige Räume (Höhe 5,0 m)

Nebenzeichnung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume die zum Schlafen genutzt werden können (Höhe 5,0 m)



Legende

- Hilfslinie
- Höhenlinie
- Immissionspunkt
- Nutzungsgebiet
- Wandelement
- Gebäude
- Schuppen (HAUS)
- Brückenelement
- Straße /RLS-90

DIN 4109 (2018)
 MALP
 dB

<35
>35-40
>40-45
>45-50
>50-55
>55-60
>60-65
>65-70
>70-75
>75-80
>80-..

ZEICHENERKLÄRUNG Anlage 3 (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), s. Teil B Text Nr. 3.2

GR 600 m² 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 7,0 m Höhe baulicher Anlagen in m über Straßenniveau, als Höchstmaß (§ 16 i. V. mit § 18 BauNVO),

TH 4,0 m siehe Teil B Text Nr. 3.5 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)

 H nur Reihenhausergruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 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


 Verkehrsfläche 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

 Regenrückhalteraum (RRR)

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. 12.5

 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. 9.7, 9.8, 9.9 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)


 LSW 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)

 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_{Knick} Nutzungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, s. Teil B Text Nr. 10.2


 Überführungsbauwerk über den Flutgraben

 Zuordnung gleicher Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter

 Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche


 Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)

 Geplante Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

 Vorhandene Bebauung


 Flurstücksgrenzen (vorhanden)

37/151 Flurstücksnummern

 Geplante Grundstückszufahrt

 Bemaßungen in Metern

 Fortfallender Einzelbaum

18,29  Straßenniveau in Metern bezogen auf NN

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

Stand: Satzungsbeschluss

Fassung vom: 05.10.2022

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 Reihenhausergruppen 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 16 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 m² bis max. 600 m² zulässig. Abweichend sind Eckgrundstücke mit Größen bis maximal 700 m² zulässig.

4.4 Im Teilgebiet WA3 sind Grundstücksgrößen von mindestens 550 m² bis maximal 800 m² 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 m² 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 und Carports 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 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) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

In der Gemeinbedarfsfläche sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) 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 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 den Regenrückhalteraum 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 festgesetzten 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 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 Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb von 2 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 2 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 WA 4 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 m² 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 m² großen Baumscheiben (lichtes Maß zwischen den Rückenstützen) mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ 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 überwiegend heimische Baumarten 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 naturnah gestaltetem und betretbarem Regenrückhalteraum 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 Reihenhausgruppe 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 Reihenhausgruppen (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 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 BauGB)

Die für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzte Fläche ist auszumulden 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

In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 ist auf den Grundstücken, auf denen das Regenwasser nicht versickert werden kann, die Regenabflussspende auf max. von 67 l/(s*ha) beschränkt. Das darüber hinaus auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Der Abfluss aus Rigolen oder sonstigen Rückhalteanlagen 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.

Sofern die Abflüsse auf der Gemeinbedarfsfläche und im Teilgebiet WA3 nicht zur Versickerung gebracht werden können ist auf eine Regenabflussspende von 1,2 l/(s*ha) zu drosseln. 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

Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (kleinkronig):	
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Hahndorn	Crataegus crus-galli
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume	verschiedene Sorten
Pflanzgrößen:	
Hochstämme (HS), mindestens Stammumfang 18/20 cm in 1,0 m Höhe für Straßenbäume, Bäume auf Privatgrundstücken und Kinderspielplätzen	
<p>In der Pflanzenliste (a) wird für die Pflanzung von Straßenbäumen die Verwendung von heimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht heimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen (z. B. GALK-Straßenbaumliste), da diese den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.</p>	

Pflanzliste (b) geschnittene Heckenpflanzungen

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

Pflanzliste (c) Bepflanzung Lärmschutzwand

Artenauswahl Bepflanzung Lärmschutzwand:	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
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
Amerikanische Klettertrompete	Campsis radicans
Kletterrosen in Sorten	

BEGRÜNDUNG

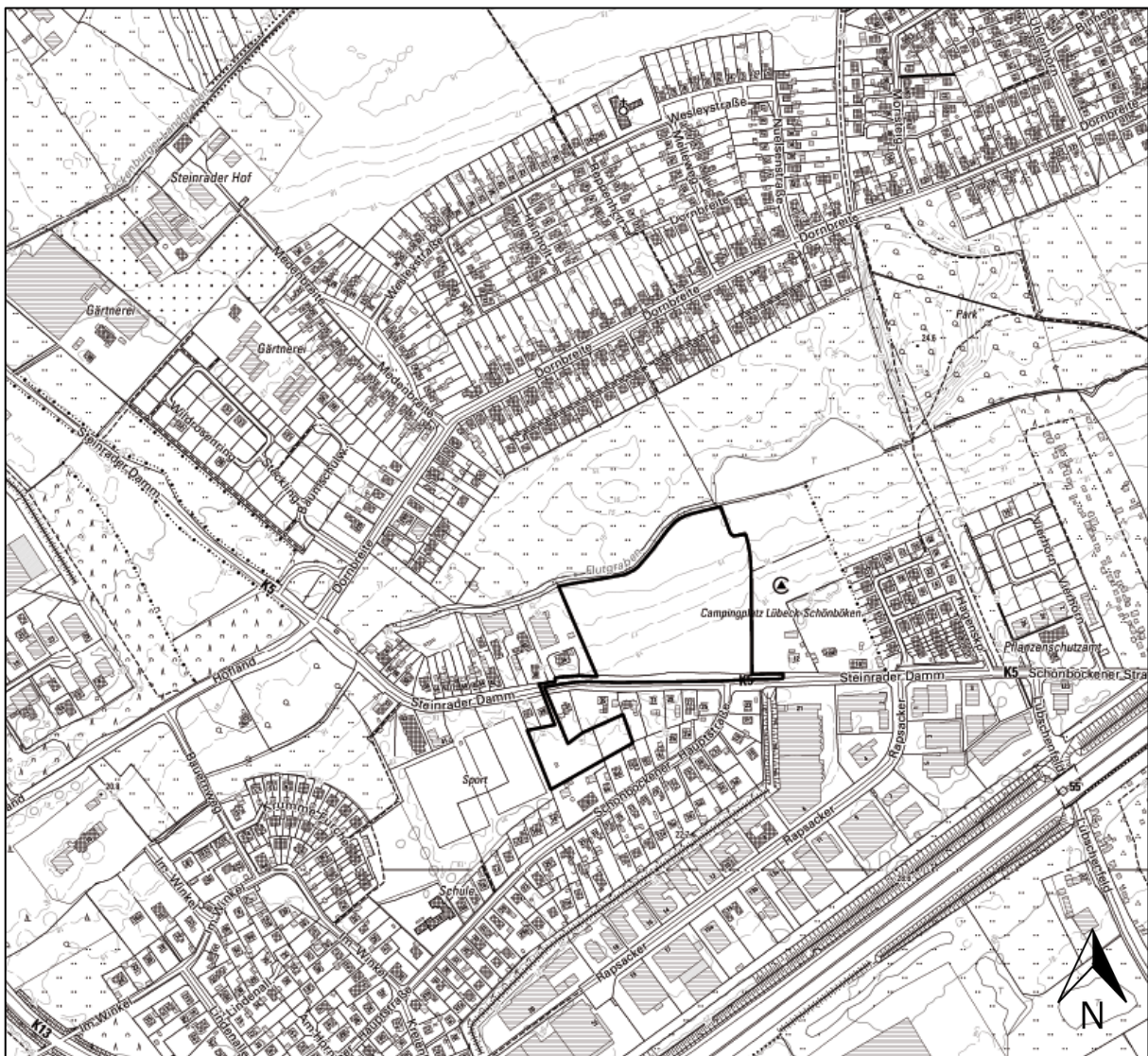
zum

Bebauungsplan 23.27.00 - Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße -

Stand: Satzungsbeschluss

Fassung vom 06. Oktober 2022

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



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	7
2.2	Natur und Umwelt	8
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	10
2.4	Eigentumsverhältnisse	12
2.5	Denkmalschutz und Archäologie	12
2.6	Bisheriges Planungsrecht	12
3.	Übergeordnete Vorschriften und Planungen	12
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	15
3.6	Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020	15
3.7	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck	16
3.8	Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Konzept zur Anpassung an den Klimawandel“	16
3.9	Lärmaktionsplan	16
4.	Ziele und Zwecke der Planung	16
4.1	Städtebauliches Konzept / geplante Nutzungen	17
4.2	Grünordnerisches Konzept	18
5.	Inhalt der Planung	19
5.1	Flächenbilanz	19
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	21
5.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
5.2.5	Stellplätze, Carports Garagen und Nebenanlage	23
5.2.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	24
5.2.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	24
5.3	Erschließung	24
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	24
5.3.2	Innere Erschließung	24
5.3.3	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	25
5.3.4	Stellplätze und Fahrradstellplätze	25

5.3.5	Öffentliche Besucher:innenparkplätze	25
5.3.6	Carsharing und E-Mobilität	25
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	26
5.4	Ver- und Entsorgung	26
5.4.1	Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation	26
5.4.2	Schmutzwasserentsorgung	26
5.4.3	Niederschlagswasser	27
5.4.4	Löschwasserversorgung	29
5.4.5	Abfallentsorgung	30
5.5	Lärmschutz	30
5.5.1	Gewerbelärm	30
5.5.2	Verkehrslärm	31
5.5.3	Sportlärm	32
5.5.4	Ruhige Gebiete	33
5.6	Grün, Natur und Landschaft	33
5.6.1	Private Grünflächen	33
5.6.2	Öffentliche Grünflächen	33
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	38
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	39
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	39
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
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	43
8.	Finanzielle Auswirkungen	44
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	44

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 einem separaten Regenrückhalteraum und auf den einzelnen Baugrundstücken.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (zweiter Förderweg).
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen verfolgt werden.

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 m², die durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden und arrondiert einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 10. September 2021 wurde der §13b BauGB bestätigt. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren 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 15/15/30 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)

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

Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

Boden, Wasser

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

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

Natur- und Artenschutz

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

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

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

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

Kaltluftbahn

Im angrenzenden Niederungsbereich des Flutgrabentals verläuft eine „Übergeordnete Kaltluftleitbahn“. Um deren Funktion sichern zu können, müssen diese Flächen bis zur 15-m-Höhenlinie des Vorhabengebiets von Hochbauten 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 Damms 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
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	--	Die landwirtschaftlich wertvolle Fläche wird gänzlich überplant. Gemäß § 1a BauGB haben landwirtschaftliche Flächen einen besonderen Schutzanspruch.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Eine Grundschule ist fußläufig vorhanden. Eine neue Kita wird aufgrund der Aufstellung des B-Planes umgesetzt. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich Naherholungsflächen. Das nächstgelegene Versorgungszentrum liegt in rund 2,5 km Entfernung. Es

		besteht eine mittelmäßige Busanbindung.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	o	Das Plangebiet liegt direkt an einer Bushaltestelle, der Bus fährt in der Woche in einem 15/15/30-Minuten-Takt und am Wochenende nur stündlich. Sowohl durch das Gebiet als auch in geringer Entfernung ist ein Radwegenetz geplant/vorhanden.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	-	Die Versickerung von Niederschlagswasser kann nur in einem Teil des Gebietes gewährleistet werden. Zusätzlich wird ein naturnah gestalteter Regenrückhalteraum notwendig und Notwasserwege müssen festgesetzt werden.
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	-	Der für das Plangebiet relevante Plan des „Klimaanpassungskonzepts für die Hansestadt Lübeck“ (September 2020) stellt einen nördlichen Teilbereich der Fläche als „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung dar.“
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	o	Für den Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Gebäude sind mindestens in einem Effizienzhaus-55-Standard zu errichten. Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung die Gebäudetypen Einzelhäuser (Gründach/Satteldach) und Reihenhausgruppen im Konzept im Effizienzhaus-55-Standard mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	--	Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Fazit: Der Standort Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße ist nach Klimaschutzkriterien als eher nicht geeignet einzustufen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

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

2.5 Denkmalschutz und Archäologie

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

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

2.6 Bisheriges Planungsrecht

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

3. Übergeordnete Vorschriften und Planungen

3.1 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 aktuell die benötigten Bauflächen nicht hinreichend bedienen, da hierfür Bauleitplanverfahren erforderlich sind. Im weiteren kann die Zweite-Reihe-Bebauung nur schwer bzw. nicht zeitlich gesteuert werden, da es sich um viele Einzeleigentümer handelt.

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

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

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

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

Eingriffsklausel (Abs. 3)

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft. Auf einen Ausgleich des Eingriffs verzichtet die Hansestadt Lübeck. Der § 13 b BauGB soll angewendet werden. Mit der Planung werden ca. 3,2 ha Ackerland überplant und rund 1,4 ha offene Bodenfläche versiegelt. Durch die Maßnahmen zur Begrünung und der Beschränkung der neu zu versiegelnden Flächen werden die Eingriffe begrenzt.

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

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

FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4)

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

Klimaschutzklausel (Abs. 5)

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

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzepts 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 Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung die Gebäudetypen Einzelhäuser (Gründach/Satteldach) und Reihenhausergruppen im Konzept im Effizienzhaus-55-Standard mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen. Über den städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass die geplanten Gebäude ausschließlich in einer Bauweise zu errichten sind, die mindestens dem Effizienzhaus-55-Standard (nach BEG) entspricht. Dieser Standard ist gegeben, wenn der Primärenergiebedarf 45 Prozent und der Transmissionswärmeverlust 30 Prozent unter dem eines GEG-Neubaus (Referenzgebäude nach GEG vom 08.08.2020) liegt. Aufgrund der derzeitigen geopolitischen Lage und der Entwicklung der Förderkulisse wird ein Effizienzhaus-40-Standard (nach BEG) empfohlen. Die Nutzung des solaren Potenzials wird als abhängig von den zukünftigen Hauseigentümer:innen gesehen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausrichtung der Gebäude reduzieren eine Aufheizung des Quartiers. Die Begrünungsfestsetzungen begünstigen 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 (Fortschreibung2021)

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 Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird Lübeck i bis 2040 voraussichtlich einen 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 Bedarf an Einzelhausgrundstücken gesehen, um 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 Reihenhausergruppen und 36 WE im Einzelhausbau) trägt zur Deckung des Wohnungsbedarfs bis 2040 bei. Insgesamt 30 % der geplanten Wohneinheiten (13 WE) werden als preisgedämpfte Mietreihenhäuser errichtet.

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

Die Flächen am Steinrader Damm werden im Wohnungsmarktbericht 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.

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

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 direkten Anbindung an den Naherholungsraum des Flutgrabens.
- Rückhaltung des Regenwassers in einem naturnah gestaltetem Regenrückhalteraum.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch preisgedämpfte Mietreihenhäuser orientiert am 2. 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 Parkplätze und Baumpflanzungen im Straßenraum, die Gestaltung grüner Vorgärten und eine fußläufige Anbindung an die umgebende Landschaft aufweist. 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 m² großen Kinderspielplatzes, nordwestlich der Einzelhausbebauung geplant. Darüber hinaus soll ein naturnah gestalteter

Regenrückhalteraum 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 m² Grundstückfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind Laubgehölze anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig hinter der Hecke anzuordnen. Eine 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 erschlossen und eine Verbindung zum Wohnquartier Dornbreite geschaffen werden. Dies soll über einen Erholungsweg ermöglicht werden, der am nördlichsten Punkt des Gebiets an vorhandene Wegepfade anknüpft. Dieser führt weiter über die geplante öffentliche Grünfläche. Auf dieser Grünanlage sollen mindestens 20 Laubbäume gepflanzt werden.

Regenrückhalteraum

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen, von Unterhaltungswegen, dazugehörigen Grünflächen sowie von nicht versickerungsfähigen Grundstücksflächen wird in einem naturnah gestalteten Regenrückhalteraum (Ausformung als Mulde mit zeitweisem, flachem Einstau) eingeleitet. Der Regenrückhalteraum wird in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche eingebunden und Teil der öffentlichen Grünfläche. 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 ²
Flächen für Gemeinbedarf (KITA)	ca. 2.650 m ²
Öffentliche Grünflächen incl. Retentionsmulde	ca. 9.235 m ²
Private Grünflächen	ca. 225 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 6.500 m ²

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 Reihenhäusern geplant, daher wird festgesetzt, dass bei den Mittelreihenhäusern eine Überschreitung der

Grundflächenzahl GRZ bis 0,5 zugelassen werden kann. Die GRZ ist bei den Baugrundstücken, die mit Reihenhausgruppen 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 m² bis 600 m² zulässig. Für Eckgrundstücke werden Grundstücksgrößen bis 700 m² ermöglicht. Um eine harmonische Anpassung an die Bestandsbebauung zu erzeugen, werden für das Teilgebiet WA3 im südlichen Plangebiet Grundstücksgrößen von mindestens 550 m² bis maximal 800 m² zugelassen.

Bauweise

Der Bebauungsplan ermöglicht überwiegend die Errichtung von Einzelhäusern. Für einen Teilbereich, nördlich parallel zur Straße Steinrader Damm, wird eine Bebauung mit Reihenhausergruppen auf kleinen Grundstücken festgesetzt. Aufgrund der geringeren Baukosten, sollen hier 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 durchgrünten Wohngebiets sicherzustellen und einer übermäßigen Versiegelung durch Nebenanlagen vorzubeugen, werden Art und Umfang von Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken durch textliche Festsetzungen in Ergänzung zur GRZ beschränkt.

Außerhalb der Baugrenzen kann ein Geräteschuppen, ein Gartenhaus oder eine vergleichbare Nebenanlage zu errichtet werden. Die Grundfläche dieser Nebenanlage darf 10 m² 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 durchgrüntem, gartenbezogenen Wohnquartiers entsteht. Aus demselben Grund müssen Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Die Nebenanlagen sind durch Hecken bzw. 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 freizuhalten Flächen

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

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 15/15/30 Minuten-Takt von der Buslinie Nr. 2 (Ravensbusch und Sudetenstraße/Bornkamp) bedient. Am Wochenende ist der Takt stündlich. Die Linie 2 verbindet den Stadtteil St. Lorenz Nord mit der Lübecker Altstadt und dem Hauptbahnhof und führt bis nach St. Jürgen zum Bornkamp. In entgegengesetzter Richtung bindet die Linie 2 das Plangebiet an Stockelsdorf an.

Mit der Buslinie kann die Lübecker Innenstadt in ca. 22 Minuten und der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von ca. 18 Minuten erreicht werden. Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

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 Pkws 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 Neubaugelände 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 Plangebietes mit der Umgebung für Fußgänger:innen und Radfahrende. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst dabei auch ein Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen zur Wartung und Pflege des Regenrückhalteraaumes zugunsten der Versorgungsträger.
- Die mit „GF_{Knick}“ bezeichneten Flächen sichern die Zugänglichkeit für die Hansestadt Lübeck für die Pflege und Unterhaltung des Knicks.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den Straßen Steinrader Damm 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.

Baugebiet nördlich Steinrader Damm

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

Baugrundstück Kindertagesstätte

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

Hinterlandbebauung Schönböckener Hauptstraße

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

5.4.3 Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftlicher Begleitplan

Wohngebiet nördlich Steinrader Damm

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

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

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

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

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

ein 10-minütiges Regenereignis, bei einer Wiederkehrzeit von 3 Jahren, sind entsprechend der jeweiligen Grundstücksgröße zusätzliche Speichervolumina vorzuhalten. Die Kombination der Volumina für Regenwasser-Nutzung und -Speicherung z. B. innerhalb einer Zisterne ist grundsätzlich möglich.

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

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

Baugrundstück Kindertagesstätte

Die Dachflächenabflüsse der Gemeinbedarfsfläche sollen nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden. Oberflächenwasser der befestigten Außenanlagen soll – sofern es nicht einer Regenwassernutzung zugeführt wird – in Freigefällekanälen gesammelt und gedrosselt (Drosselung auf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 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 unbekanntem 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 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 zum Regenrückhalteraum.

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

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird bei Regenereignissen, die über das Bemessungsereignis des neuen Regenwasserkanals oder der Versickerungsanlagen hinausgehen, innerhalb des Straßenraums zwischen den beidseitig angeordneten Straßenborden in Richtung des Regenrückhalteraums 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 m³/h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen.

Es sind innerhalb des Plangebiets alle 150 m ein Hydrant, d.h. insgesamt drei Hydranten, erforderlich. Unter Heranziehung des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet (zweigeschossige Bebauung) von 48 m³/h

über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den Grundschutz in einem Bebauungsgebiet dar, der durch die Gemeinde (hier die Hansestadt Lübeck) als Löschwasserversorgung vorzuhalten ist.

Spätere vom Bebauungsplan abweichende Bebauungen 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 Verkehrsgerausche 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 empfohlen, dass die Kindertagesstätte regelhaft an Samstagen, Sonn- und Feiertagen nicht geöffnet sein darf. Diese Regelung schließt temporäre Veranstaltungen nicht aus. Im Rahmen der Baugenehmigung werden die Betriebszeiten der Kindertagesstätte festgelegt.

5.5.4 Ruhige Gebiete

Gemäß Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019 befindet sich das Plangebiet im Bereich der Festlegung des „Ruhigen Gebietes Herrengarten (1.14)“. Dieses ist der Kategorie „ruhige Achse“ zuzuordnen. Die maßgeblichen Emittenten sind auf die Autobahn BAB1 zurückzuführen. Als Maßnahme zum Schutz der ausgewiesenen Gebiete ist es zweckmäßig, die Immissionen der angrenzenden, maßgeblichen Emittenten auf diese Flächen in Zukunft zu reduzieren oder mindestens auf dem aktuellen Niveau zu halten, so dass eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann.

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

5.6 Grün, Natur und Landschaft

5.6.1 Private Grünflächen

Zur Bewirtschaftung und zum Schutz der Knickanlage am Steinrader Damm wird parallel dazu, zwischen dem Knick (M1) und der Lärmschutzwand eine private 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 m², auch die übrigen öffentlichen Grünflächen mit Fuß-/ Radwegen auf ca. 9.200 m² Fläche dienen als Spiel- und Bewegungsflächen. Damit wird ein ausreichendes Angebot an Flächen zum Spielen auch unter Berücksichtigung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten gewährleistet.

Pflanz- und Erhaltungsbindung

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

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

Die Pflanzung mindestens eines Laubbaums je Wohnbaugrundstück in dem Allgemeinen Wohngebiet verbessert den Klimaschutz und sichert eine Durchgrünung des Wohnquartiers. Darüber hinaus bieten die Baumpflanzungen Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Vögel und Insekten im Siedlungsraum. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen der Mittelhäuser der 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 geschnittene 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 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ 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 Bestandsvielfalt (Biodiversität).

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

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

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist je 200 m² 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 (a) wird für die Pflanzung von Straßenbäumen die Verwendung von heimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht heimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen (z. B. GALK-Straßenbaumliste), da diese 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

Dachbegrünung

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

Private Wege und Stellplatzanlagen

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

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

Niederschlagswasser

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

Knickflächen

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

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

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

Ersatzpflanzung Silberlinde

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

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

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Fassaden

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

Innerhalb einer Reihenhausergruppe 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 Reihausgruppen wird für die jeweils zusammengehörenden Hälften eine einheitliche Gestaltung vorgegeben um ein harmonisches und ruhiges Siedlungsbild zu erreichen.

Sockelhöhe

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

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

Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

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

Solaranlagen

Die vorgegebenen Dachformen und -neigungen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation dieser Anlagen der Festsetzung zur Dachgestaltung nicht widerspricht. Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen und an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder Carports anzuordnen. Auf den Grundstücksflächen sind Anlagen zur Erzeugung solarer Energie nicht zulässig, da diese Bereiche vorwiegend der Begrünung dienen sollen. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt unberührt. Die Förderung der Nutzung solarer Energie entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des Landes und stützt die Planung zur Energieversorgung des neuen Wohngebiets.

5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig, dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und/oder Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind hingegen unzulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Zudem soll mit der Einschränkung der Größe der Werbeanlagen ein möglicher „Schilderwald“ unterbunden und weiterhin ein Standartmaß 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

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

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

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

Spielplatzbedarf

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

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 Sielnetz, 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 CO₂-neutrale Energieversorgung für die Gebäude im gesamten Quartier zu erreichen. Ziel ist es, die Energieverbräuche (Wärme und Strom) zu prognostizieren und in einem Variantenvergleich eine optimale ökologische und ökonomische Option zur Energieversorgung der Siedlung und ihrer Gebäude zu identifizieren.

Das Energiekonzept kommt zu folgendem Ergebnis:

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

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

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

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

Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung die Gebäudetypen Einzelhäuser (Gründach/Satteldach) und Zeilenhäuser im Konzept als EH55 mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen und zu prüfen, ob für die Reihenhaukörper 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 Reihenhaugruppen 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 und der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept.

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 14 -34 – mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

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

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

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

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

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit dem Schreiben vom 13.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme

bis zum 12.08.2022 aufgefordert. Auf Antrag wurde für die Abgabe von zwei Stellungnahmen eine Fristverlängerung bis zum 30.08.2022 eingeräumt.

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

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

Satzungsbeschluss

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

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 (GVOBl. 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 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 geändert (Ges. v. 02.02.2022, GVOBl. S. 91)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

Es sind / werden folgende Gutachten / Fachplanungen erarbeitet:

- Prüfbericht zur Bodendecklaration, 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 06.10.2022

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit dem Büro clausen-seggelke-stadtplaner



STÄDTEBAULICHER ENTWURF

mit beispielhafter Gebäudeanordnung

Stand: 05.10.2022

Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße Hansestadt Lübeck

Teilgebiet 1

Private Flächen

Anzahl EH: 32

Anzahl RH: 13

Teilgebiet 2

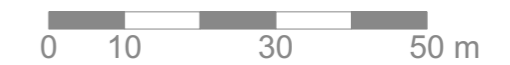
Private Flächen

Anzahl EH: 4

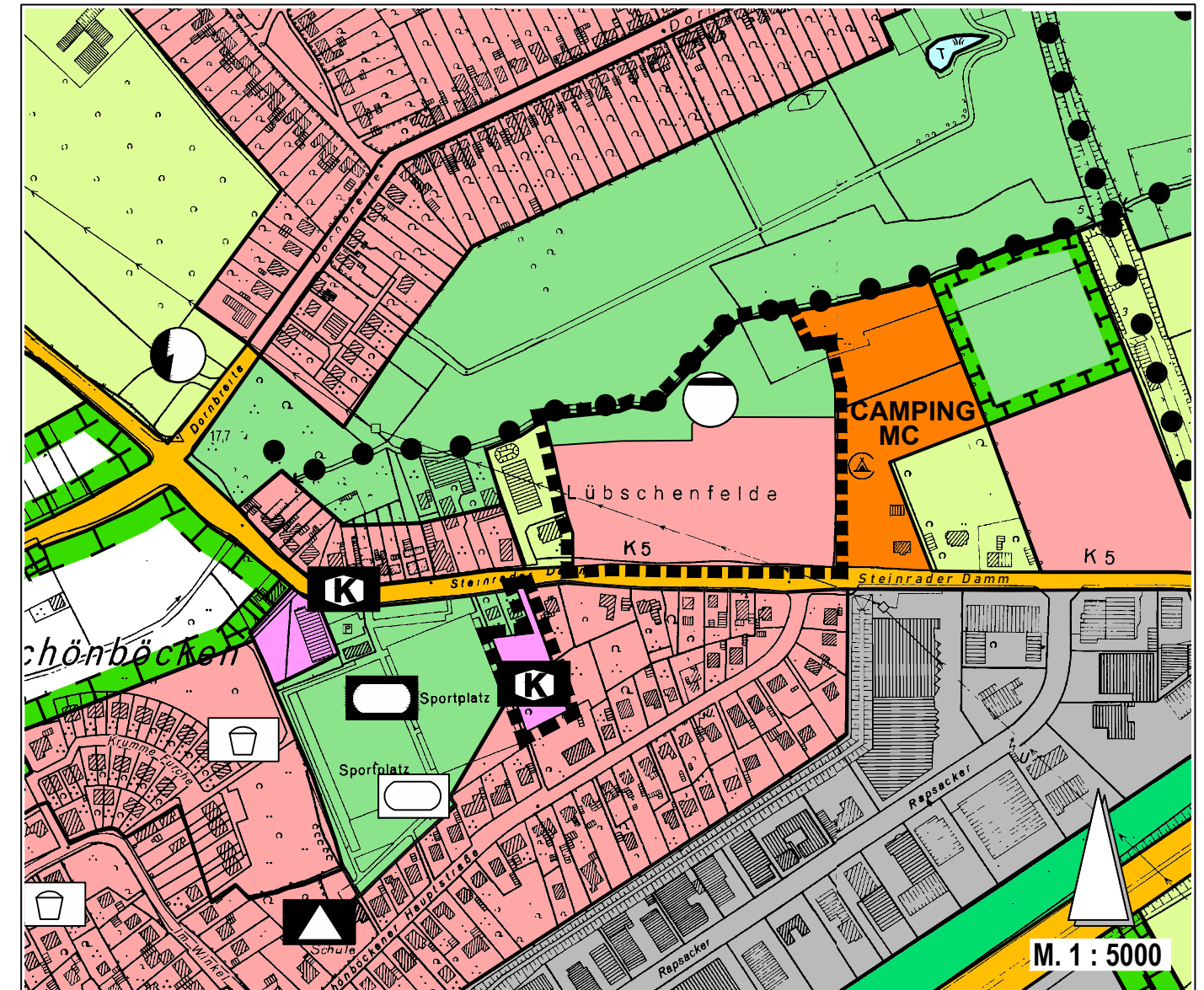
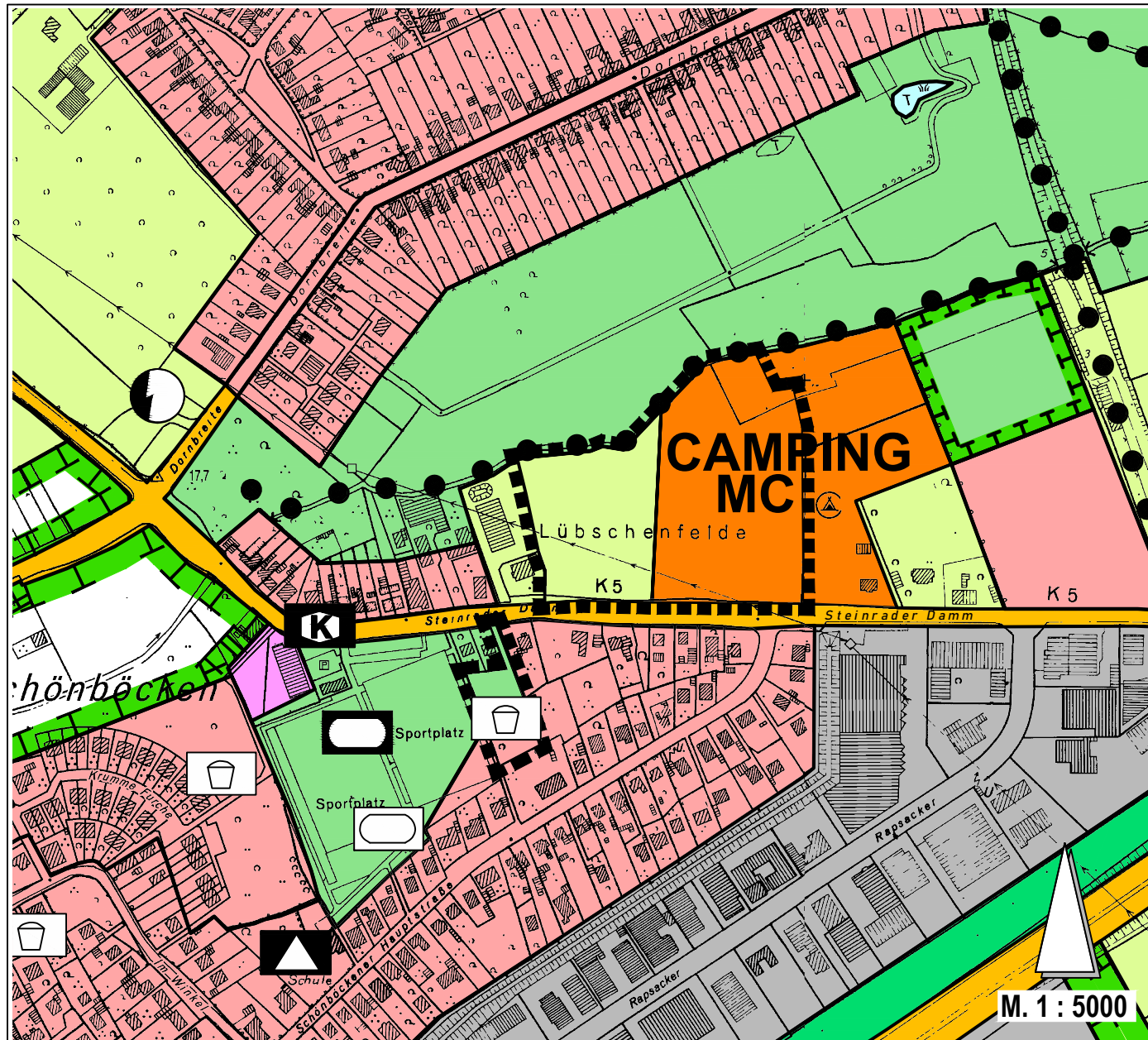
Bauland Kita: ca. 2.644 m²

Stellplätze: 8

M 1 : 1.000 (DIN A2)



Grundstücksentwicklungsgesellschaft
HOWINGSBROOK



**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER HANSESTADT LÜBECK**
für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes 23.27.00 - Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße -

**144. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER HANSESTADT LÜBECK**
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.27.00 - Steinrader Damm /
Schönböckener Hauptstraße -
durch Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB

Zeichenerklärung:

- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs der 144. Änderung des Flächennutzungsplanes

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
- Kindertagesstätte
- Schule
- Schwimm- oder Sporthalle
- Spielplatz
- Sportplatz
- Elektrizität
- Hauptwanderweg
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

Zeichenerklärung:

- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
- Kindertagesstätte
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Abwasser (Regenrückhalteraum)
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs der 144. Änderung des Flächennutzungsplanes

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Schule
- Schwimm- oder Sporthalle
- Spielplatz
- Sportplatz
- Elektrizität
- Hauptwanderweg

G:\1160-CAD-Arbeitsbereich\PLANUNG\F-PLAN-ÄNDERUNGEN\CAD\00-Änderungen ab 08.2018.dwg-144; Berichtigung Bestand