

Begründung
zum
**Bebauungsplan 29.07.00 – Rehsprung / Farnstieg –
und der zugehörigen 154. Änderung des Flächennutzungsplans**

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stand: 12.03.2025

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 29.07.00 – Rehsprung /Farnstieg – liegt im Stadtteil Kücknitz, ca. 500 m südöstlich des Stadtteilzentrums und umfasst die Fläche des ehemaligen Sportplatzes an der Straße Roggenstieg.

Begrenzt wird das ca. 2,3 ha große Plangebiet im Norden durch Wohnbaugrundstücke der Straßen Roggenstieg, Rehsprung und Farnstieg, im Osten durch die Verlängerung der Straße Farnstieg, einen öffentlichen Spielplatz sowie Flächen des Kleingartenvereins Kücknitz e.V. Anlage „Glück Auf“. Die Flächen des Kleingartenvereins begrenzen das Plangebiet auch im Süden. Im Westen schließen die Wohnbaugrundstücke der Straßen Lupinenweg und Josephstraße an das Plangebiet an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 646, 647, 648, 649, 651, 652, 653, 654, 655 sowie teilweise 48/1 (Kleingartenanlage), 49/34 (Spielplatz), 49/15 (Roggenstieg) und 49/83 (Farnstieg) aus Flur 5 der Gemarkung Kücknitz.

Der räumliche Geltungsbereich der 154. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt geringfügig hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 29.07.00 – Rehsprung/Farnstieg – zurück, da er die Straßen Roggenstieg und Farnstieg sowie die Teilfläche des Spielplatzes nicht umfasst.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zzgl. der erforderlichen Erschließung für ein Wohngebiet mit ca. 125 Mietwohnungen auf einer ehemals als Sportplatz genutzten Fläche.

Die Fläche wurde 2017 im Rahmen eines Bieterverfahrens mit Konzeptausschreibung ausgeschrieben. Vorgabe war u.a. die Bebauung der nördlichen Teilfläche mit 100 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern. Die nördliche Teilfläche wurde bereits nach § 34 BauGB, also ohne vorgeschaltete Bauleitplanung, bebaut. Die Bebauung der nördlichen Teilfläche ist abgeschlossen und die Wohnungen sind vollständig bezogen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, da sich die südliche Teilfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Eine schmale Teilfläche des Spielplatzes wurde in den Planumgriff aufgenommen, da angrenzend an die Straße Farnstieg Parkplätze angeordnet werden sollen. Die Spielplatzfläche mit einer Gesamtgröße von 4073 m² wird dadurch um ca. 195 m² verkleinert; die Spielplatzfunktion bleibt jedoch weiterhin voll aufrechterhalten.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 29.07.00 - Rehsprung / Farnstieg - soll im regulären Verfahren mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 29.07.00 geändert (154. Änderung).

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der nördliche Teil des Plangebiets ist mit fünf Wohngebäuden (69 Wohnungen) bebaut. Der südliche Teil des Plangebiets stellt sich als Brachfläche mit Trockenrasen und Sukzessionsflächen (Waldentstehung) dar. An der südlichen Grundstücksgrenze zur Kleingartenanlage steht eine ortsbildprägende Pappelreihe.

Mit Aufgabe der Sportplatznutzung wurde die Fläche als inoffizielle Wegeverbindung zwischen den Straßen Rehsprung und Lupinenweg genutzt. Die Wegebeziehungen wurden in das städtebauliche Gesamtkonzept aufgenommen, sodass mit der neuen Wohnbebauung die bestehenden Wegebeziehungen beibehalten und in Richtung Farnstieg erweitert werden.

Die nördlich und westlich an das Plangebiet anschließende Bebauungsstruktur wird durch eine von Norden nach Süden ausgerichtete Zeilenbebauung aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt.

Das städtebauliche Konzept für das neue Wohnquartier übersetzt diese lineare und geradlinige Zeilenbebauung zeitgemäß in eine aufgelockerte und gegeneinander versetzte Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbauung.

Versorgung und Leben im Stadtteil Kücknitz

Das Plangebiet weist hinsichtlich Nahversorgung, schulischen Angeboten und Freizeitangeboten eine gute Lage auf. Das Stadtteilzentrum Kücknitz rund um den Kirchplatz mit diversen Geschäften des täglichen Bedarfs, Bürgerservicebüro, Arztpraxen und Restaurants/Imbissen ist fußläufig in unter 10 min zu erreichen.

Ebenso sind das AWO Familienzentrum mit Kita, die Grundschule Utkiek, das Trave Schulzentrum mit Grund- und Gemeinschaftsschule sowie Gymnasium und die Matthias-Leithoff-Schule in unter 10 min fußläufig zu erreichen.

Für die Freizeitgestaltung bietet der Stadtteil bspw. ein Schwimmbad (ca. 1 km entfernt) und den Geschichtserlebnisraum Roter Hahn (ca. 2,5 km entfernt). Direkt angrenzend an das Wohngebiet befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

Verkehrliche Erschließung für MIV

Das Plangebiet ist über die Straße Rehsprung und von dort über die beiden Sackgassen Roggenstieg und Farnstieg zu erreichen.

Die Stichstraßen werden in das Baugebiet verlängert und mit einer Querstraße (Weizenstieg) verbunden.

Über die nahegelegene B75 ist die Autobahn 226 und im weiteren Verlauf die Autobahn 1 (Hamburg – Fehmarn) in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Entfernung zur Lübecker Innenstadt beträgt ca. 12 km (über Herrentunnel), nach Travemünde ca. 10 km.

ÖPNV-Anbindung

Die Bushaltestellen „Rehsprung“ und „Schulzentrum“ befinden sich an der Kücknitzer Hauptstraße in einer Entfernung von etwa 400 m zum Plangebiet. Die Bushaltestellen werden von den Buslinien 31 (zwischen Bahnhof Moisling und Hirtenbergweg) und 33 (zwischen Bad Schwartau und Roter Hahn) angefahren. Beide Linien unterliegen einem 30-Minuten-Takt in der Normalverkehrszeit.

An der etwa 600 m vom Plangebiet entfernten Bushaltestelle „Solmitzstraße“ halten außerdem die Buslinien 30 (zwischen Stephensonstraße und Gneversdorf), 40 (zwischen Lübeck Hbf/ZOB und Scharbeutz Bahnhof) und 50 (zwischen Lübeck Hbf/ZOB und Dreilingsberg). Die Fahrtzeit zum Lübecker Hauptbahnhof/ZOB beträgt von hier etwa 27 min.

Der Bahnhof „Lübeck-Kücknitz“ ist ca. 2,3 km entfernt und mit Bus (Linie 33) oder Rad erreichbar. Von diesem Bahnhaltepunkt ist die Lübecker Innenstadt in 12 min zu erreichen, der Travemünder Strandbahnhof in 10 min.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um ein ebenes Gelände auf Geländehöhen von 20,30 m ü.NHN bis 21,00 m ü.NHN.

Das Plangebiet ist weder ein Überschwemmungsgebiet noch liegt es in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich, sodass Maßnahmen des Hochwasserschutzes nicht erforderlich werden.

Landschaftsbild und Erholung

Die Plangebietsfläche ist im nördlichen Teil bebaut. Im südlichen Teil haben sich Trockenrasen und ein Sukzession-Wald (Größe ca. 0,3 ha) ausgebildet (s. auch „Natur- und Artenschutz“).

An der südlichen Grundstücksgrenze zur Kleingartenanlage steht eine markante Pappelreihe, die mit der Realisierung der südlichen Bebauung entfallen soll.

Die Plangebietsfläche ist Teil des Grünzugs Rehsprung, der eine Verbindungs- und Vernetzungsfunktion zwischen dem Landschaftsschutzgebiet Kücknitzer Mühlbachtal und Söhlengraben sowie dem Landschaftsschutzgebiet Dummersdorfer Feld erfüllt.

Das Landschaftsschutzgebiet Kücknitzer Mühlenbach und Söhlengraben befindet sich in ca. 800 m Entfernung. Das Landschaftsschutzgebiet Dummersdorfer Feld bzw. das Naturschutzgebiet Dummersdorfer Ufer liegen ca. 2 km entfernt. Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Natur- und Artenschutz

Die Vegetationskartierungen haben ergeben, dass sich aufgrund der Bodenverhältnisse über die Jahre Trockenvegetationen entwickelt haben, die nach § 30 BNatSchG und nach § 21 LNatSchG geschützt sind.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann das geschützte Biotop Trockenrasen im Zuge der Vorhabenrealisierung beseitigt werden. Die Trockenrasenfläche wird in doppelter Größe auf einer Ausgleichsfläche der Hansestadt Lübeck ausgeglichen. Für die Ausgleichserfordernisse wird im weiteren Verfahren ein Ausgleichsvertrag geschlossen.

Für den zwischenzeitlich entwickelten Wald ist ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Die Ersatzaufforstung wird voraussichtlich im Verhältnis 1:2 erfolgen.

Der Artenschutz wird mit Beachtung der Schonfristen und einer Umweltbaubegleitung im Zuge der Vorhabenrealisierung entsprechend den Vorgaben des BNatSchG beachtet.

Boden, Wasser, Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich vor.

Der Boden ist mit den anstehenden Sanden ausreichend durchlässig, so dass kein (temporärer) Wasseraufstau zu berücksichtigen ist und somit das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden kann.

Im Rahmen einer durchgeführten chemischen Untersuchung ergaben sich folgende Erkenntnisse: Die sandigen Auffüllungen / Oberbodenauffüllungen sind in die Einbauklasse 2 (Z 2 Material) einzustufen und können der entsprechenden Entsorgung zur Verwertung zugeführt werden. Die gewachsenen Sande sind in die Einbauklasse 0 (Z 0 Material) einzustufen und können der uneingeschränkten Entsorgung zur Verwertung zugeführt werden.

Kampfmittel

Entsprechend einer Überprüfung der Plangebietsfläche auf Kampfmittelbelastung wurden seitens des Kampfmittelräumdienstes (Stand 18.11.2019) Bereiche mitgeteilt, die als Kampfmittelverdachtsflächen bewertet worden sind.

In der südlichen Teilfläche liegen im Bereich der Pappelreihe mehrere Verdachtsflächen, die noch der Sondierung bedürfen.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Aufgrund der Entfernung zu Hauptverkehrsstraßen und der Eingebundenheit in ein gewachsenes Wohnquartier sind keine besonderen Maßnahmen zum Immissionsschutz vorzusehen, die über das Maß des heute anzuwendenden Baustandards hinausgehen.

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 „Ehemaliger Sportplatz Rehsprung“ 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>	o	Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Jedoch haben sich auf der Fläche ein Trockenrasen/Magerrasen sowie ein Wald entwickelt, die als geschützte Biotope zu bewerten sind.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Nahversorgung, Naherholungsmöglichkeiten und verschiedene Schulstandorte sind in kurzer fußläufiger Distanz (unter 10 min) zu erreichen.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Zwei Buslinien verkehren an den nächstgelegenen Bushaltestellen. In kurzer Fahrraddistanz sind weitere Bushaltestellen mit weiteren Buslinien sowie der Bahnhofpunkt Kücknitz zu erreichen. Eine geplante Wegeverbindung in Richtung Lupinenweg verkürzt wichtige Wegstrecken (bspw. zu Schulen und Haltestelle).
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Das Plangebiet ist nicht starkregengefährdet. Der Boden ist gut versickerungsfähig.
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Planfläche hat eine geringe bioklimatische Bedeutung, dient jedoch als lufthygienisch unbelastete Kaltluftleitbahn.
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	++	Das Wohnquartier wird an das bestehende Nahwärmenetz angeschlossen. Die nördliche Teilfläche ist bereits an das Nahwärmenetz angeschlossen und für die südliche Teilfläche entsprechend leitungstechnisch vorgestreckt.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	++	Das Grundstück befand sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Über die vorgeschaltete Konzeptausschreibung und den Kaufvertrag konnten konkrete Vorgaben in Bezug auf die

		Vorhabenrealisierung getroffen werden.
--	--	--

Fazit: Der Standort „Ehemaliger Sportplatz Rehsprung“ ist für die beabsichtigte Entwicklung als Wohnbaufläche nach Klimaschutzkriterien als gut geeignet einzustufen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die nördliche Teilfläche befindet sich in Privateigentum, die südliche Teilfläche gehört (noch) der Hansestadt Lübeck.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Der nördliche Teil des Plangebiets ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB. Die südliche Teilfläche ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan (2021)

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt.

Lübeck befindet sich an einer der Siedlungsachsen (Grundrichtung Fehmarn – Hamburg), entlang derer vorrangig die Siedlungsentwicklung in bedarfsgerechtem Umfang auszurichten ist.

Regionalplan (2004)

Der Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) stellt das Plangebiet innerhalb des Achsenraumes dar, wobei der Stadtteil Kücknitz als Stadtrandkern 2. Ordnung eingestuft wird.

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brachgefallenen Infrastrukturf lächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 29.07.00 verfolgte wohnbauliche Entwicklung durch die Nachnutzung einer Brachfläche steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet überwiegend entsprechend der zuvor ausgeübten Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar.

Unter Berücksichtigung des Planungszieles, ein Wohngebiet zu entwickeln, soll das die ehemalige Sportplatzfläche künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Änderung des FNP

wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 29.07.00 erfolgen.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK trifft für den Stadtteil Kücknitz u.a. folgende Aussagen, die bei der Planung Berücksichtigung finden:

- Stabilisierung als attraktiven Wohnort für Familien mit Kindern,
- halten/ werben mittlerer Einkommensschichten; preiswerten Wohnraum für einkommensschwächere Einwohner:innen sichern (Belegungsrechte).

3.4 Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß dem Wohnungsmarktbericht 2022 wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5.000 Personen verzeichnen. Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker an als die Zahl der Personen und beträgt bis 2040 rund 5.200 zusätzliche Haushalte. Aus der Haushaltsprognose und der erforderlichen Erhöhung der Mobilitätsreserve lässt sich ein flächenrelevanter Gesamtbedarf von rd. 6.500 zusätzlichen Wohneinheiten ableiten.

Der anhaltende Anstieg der Angebotsmieten und die rückläufige Anzahl an stadtinternen Umzügen weisen auf einen angespannten Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lübeck hin. Entsprechend hat das Land Schleswig-Holstein die Hansestadt Lübeck in die Gebietskulissee für Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB aufgenommen. Bis 2030 werden etwa 3.065 von rund 7.650 (Stand 2022) geförderten Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen.

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung mit ca. 125 Wohneinheiten, davon 69 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau, trägt dabei zur Deckung des Wohnungsbedarfs und zur nachhaltigen Stadtentwicklung (Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche) bei.

Das Plangebiet wird im Wohnungsmarktbericht 2022 als Kategorie C „Projekte in Bearbeitung“ geführt.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Nordwestlich des Plangebiets liegt das Stadtteilzentrum Kücknitz Zentrum / Kücknitzer Hauptstraße mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Geschäften sowie Dienstleistungen. Das Stadtteilzentrum ist mit dem Bus, zu Fuß oder mit dem Fahrrad vom geplanten Wohngebiet auf kurzem Wege zu erreichen.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Aufgrund des zur Erstellung des Landschaftsplans bestehenden Sportplatzes sind für das Plangebiet im Landschaftsplan in der Bestandsbewertung keine Maßnahmen des Naturschutzes oder naturschutzfachliche Einschränkungen vorgesehen.

Der Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes stellt für das Plangebiet ebenfalls nichts dar.

3.7 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck LEK

Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck stellt für das Plangebiet und die angrenzende Kleingarten-Kolonie den Grünzug Rehsprung dar. Dieser erfüllt eine Verbindungsfunktion zwischen den Landschaftsschutzgebieten Kücknitzer Mühlenbach und Söhlengraben sowie Dummersdorfer Feld. Die Verbindungsfunktion wird durch die Entwicklung des neuen Wohnquartiers nicht beeinträchtigt, da die Durchwegung beibehalten wird.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 29.07.00 und der zugehörigen 154. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden, wobei eine ausgewogene Kombination von gefördertem und freifinanzierten Wohnungsbau zu einer nachhaltigen und stabilen wohnbaulichen Weiterentwicklung des Stadtteils Kücknitz beitragen soll.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Wiedernutzung einer innerstädtischen Brachfläche durch die Entwicklung als Wohngebiet,
- Planungsrechtliche Sicherung der bereits gebauten öffentlich geförderten Wohnungen (69 WE) auf der nördlichen Teilfläche sowie Schaffung von Planungsrecht für zusätzlich 56 freifinanzierte Mietwohnungen (56 WE) zzgl. deren öffentliche Erschließung,
- Realisierung von Geschosswohnungsbau mit drei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss bzw. zwei und drei Geschossen bei den gartenbezogenen Wohnformen (Reihenhäuser); vorgesehen ist eine Bruttogeschossfläche von rund 14.750 qm (ca. 125 Wohneinheiten),
- Sicherung eines Teils der vorhandenen Bäume am Rand des Plangebietes sowie ergänzende Baumpflanzungen im Wohnquartier,
- Beachtung entwässerungstechnischer Belange (u.a. Gründächer, wasserdurchlässige Beläge, Mulden-Rigolen-Systeme),
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds,
- Anbindung des neuen Wohngebietes an bestehende Wegeverbindungen.

Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept (s. Anhang zur Begründung) sieht für die nördliche und südliche Teilfläche jeweils fünf Baukörper in Verlängerung der vorhandenen Bebauung vor. Die Baukörper übersetzen dabei die benachbarten Zeilenbauten zeitgemäß u.a. durch begrünte Flachdächer und Vor- und Rücksprünge in den Fassaden. Die Baukörper an der südöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze werden optisch als Reihenhäuser in Erscheinung treten, jedoch nicht real geteilt. Insgesamt sollen 125 Wohneinheiten (WE) realisiert werden: die bereits gebauten 69 WE auf der nördlichen Teilfläche (geförderter Wohnungsbau) und weitere 56 WE auf der südlichen Teilfläche, davon 14 WE als gartenbezogene Wohnform („Reihenhäuser“).

Die Geschossigkeit beträgt für die Mehrfamilienhäuser drei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss; für die Reihenhäuser sind abwechselnd zwei bzw. drei Vollgeschosse vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über Verlängerungen der Straßen Roggenstieg und Farnstieg mit einer zentral gelegenen Querstraße (Weizenstieg). Die Erschließung ermöglicht eine potentielle bauliche Erweiterung in Richtung der Kleingartenanlage. Autofreie Wegebeziehungen sollen das Quartier mit der Nachbarschaft und untereinander vernetzen. Hierbei ist insbesondere die Verlängerung des Lupinenwegs als Wegeverbindung in das Quartier hervorzuheben, die einen

schnellen Anschluss u.a. an die Kücknitzer Hauptstraße und die dort gelegenen Schulen ermöglicht. Kfz-Bewegungen im Alltagsleben werden damit reduziert und ein Zusammenwachsen von bestehendem und neuem Wohnquartier ermöglicht.

Die Gebäude stehen versetzt zueinander, sodass ein differenziertes Freiraumkonzept umgesetzt werden kann. Es werden verschiedene Pflanz-, Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen. Die privaten Stellplatzanlagen werden gebäudebezogen angeordnet.

Zur Begrünung des Wohnquartiers werden im Plangebiet neue Baumstandorte festgesetzt. Eine Abgrenzung zur Kleingartenanlage erfolgt, wie bereits im nördlichen Teilbereich, durch Anlage einer räumlich wirksamen Laubholzhecke.

Die Neubebauung ein modernes Wohnangebot für den Stadtteil Kücknitz schaffen und kann damit den Standort aufwerten. Es soll ein familien- und altersgerechtes Wohnangebot und Wohnumfeld entstehen.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zuge der Planrealisierung sollen die Sukzessionsvegetation und der Trockenrasen entfernt werden. Die Umsetzung der Planung wird sich somit auf verschiedene Schutzgüter des Naturhaushalts auswirken.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan dezidiert ermittelt, bewertet und zusammen mit Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich bebauungsplanbedingter Eingriffe in der Begründung zum Bebauungsplan (im Umweltbericht) dargestellt.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden verdichtete Bauformen vorgesehen. Die Bodenversiegelung soll damit auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Durch die geplanten Dachbegrünungen kann das Kleinklima positiv beeinflusst werden, indem Schadstoffe und Staub gebunden werden und die Luft zugleich durch die Wasserverdunstung gekühlt und befeuchtet wird.

5.2 Finanzielle Auswirkungen

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

Mittelbar entstehen bspw. Pflege- und Instandhaltungskosten für die zu übernehmenden öffentlichen Verkehrsflächen.

5.3 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Ein Neubauvolumen von 125 Wohneinheiten ergibt einen Kitabedarf von 25 Kitaplätzen (ca. 9 Plätze für U3, ca. 16 Plätze für Ü3). Der Kitabedarf kann in den bestehenden Kitas in der Nähe des Plangebiets gedeckt werden.

Weiterhin ist mit einem Grundschulbedarf von rund sechs Kindern pro Jahrgang zu rechnen. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trave Grund- und Gemeinschaftsschule bzw. der Schule Utkiek, die diesen Zuwachs an Grundschulkindern voraussichtlich in den vorhandenen Räumlichkeiten auffangen können.

Im Plangebiet sollen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Funktion des benachbarten Spielplatzes wird trotz geringer Flächenverluste für die neu zu schaffenden Parkplätze an der Straße Farnstieg nicht beeinträchtigt.

5.4 Geförderter Wohnungsbau

Gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 28.03.2019 sind in allen Bebauungsplanverfahren mind. 30 % der Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten. Da die Stadt die Fläche mit der Zielsetzung, einen höheren Anteil an gefördertem Wohnungsbau zu realisieren, zu einem vergünstigten Preis verkauft hat, beträgt der Anteil an gefördertem Wohnungsbau mehr als 50 % (69 WE). Für 35 WE hat die Stadt im Rahmen des Grundstücksverkaufs den Wohnungsschlüssel vorgegeben. Zudem hat sich die Stadt für 25 WE Belegungsrechte gesichert. Die geförderten Wohnungen sind bereits komplett errichtet und bezogen.

6. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Städtebaulicher Vertrag

Zur Absicherung der Planung wird mit der Vorhabenträgerin zudem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u.a. die Übernahme der notwendigen Planungs- und Fachgutachtenkosten für die Bauleitplanung, eine Bauverpflichtung, Pflanzpflichten sowie die Umsetzung von Maßnahmen für die Regenwasserbewirtschaftung regelt.

Erschließungsvertrag

Bereits vor Planaufstellung wurde ein Bauvertrag für Erschließungsanlagen geschlossen, der die Qualität der Verkehrsanlagen regelt, damit eine spätere Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt in Aussicht gestellt werden konnte. Für die konkrete Übernahme der Flächen und ggf. weitere Regelungsinhalte wird ein Erschließungsvertrag notwendig.

Ausgleichsvertrag

Für die Bebauung der südlichen Teilfläche ist ein Ausgleichsvertrag abzuschließen.

7. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

7.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung liegen folgende Fachgutachten zur Prüfung vor und sind ggf. fortzuschreiben:

- Erschließungs- und Entwässerungskonzept, Bauentwurf, Wasser- und Verkehrskontor, Stand: 02.09.2020
- Baumkataster, Sachverständigenbüro für Baumbegutachtung & Baumbewertung, Stand 30.08.2020
- Fachbeitrag zur Vegetation, Dr. Voß, Stand: 12.09.2019
- Aktualisierter Fachbeitrag zur Vegetation, Dr. Voß, Stand: 30.06.2022

- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Eickhoff und Partner, Stand 16.04.2020
- Orientierende Kontaminationsuntersuchungen des Bodens, BEYER Beratende Ingenieure und Geologen, Stand 29.05.2020
- Verkehrs- und Mobilitätsgutachten, Wasser- und Verkehrskontor, Stand: 01.07.2020
- Artenschutzrechtliche Einschätzung, bioplan Hammerich, Hinsch & Partner PartG, Stand 11.11.2020
- Stellungnahme zur Haselmausuntersuchung, bioplan Hammerich, Hinsch & Partner PartG, Stand 02.11.2021
- Stellungnahme zur Zauneidechsenkontrolle, bioplan Hammerich, Hinsch & Partner PartG, Stand: 15.10.2021
- Protokoll über die Umweltbaubegleitung, bioplan Hammerich, Hinsch & Partner PartG, Stand: 17.03.2021

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können weitere Gutachten erforderlich werden.

Lübeck, den 12.03.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 Zim

in Zusammenarbeit mit dem Büro für integrierte Stadtplanung • Scharlibbe, Aukrug und der PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Lübeck

Anhang 1: Städtebauliches Konzept

