

4/1533/2023

Beschlussvorlage
öffentlich

Gemeinde Lüdersdorf

Bebauungsplan Nr. 32.59.00 der Hansestadt Lübeck - Beteiligung der Gemeinde Lüdersdorf als Nachbargemeinde -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 29.11.2023	<i>Bearbeitung:</i> Deborah Horn <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1411
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Lüdersdorf (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Gemeinde Lüdersdorf (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Lüdersdorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt im Stadtteil Travemünde, auf einer Freifläche zwischen den Straßen Howingsbrook und Rödsaal, ein Wohngebiet einschließlich erforderlicher Infrastruktur (u. a. Kita, Spiel- und Grünflächen) zu entwickeln. Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bauleitpläne wurden am 19.03.2018 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Als betroffene Nachbargemeinde werden Sie hiermit gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Lüdersdorf hat zum Vorentwurf der Satzung der Hansestadt Lübeck über den Bebauungsplan Nr. 32.59.00 keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Begründung BP32.59.00_100FNPÄ_Howingsbrook_Rödsaal (öffentlich)
2	StädtebaulicherEntwurf_mera (öffentlich)
3	Vorentwurf_100FNPÄ (öffentlich)

BEGRÜNDUNG

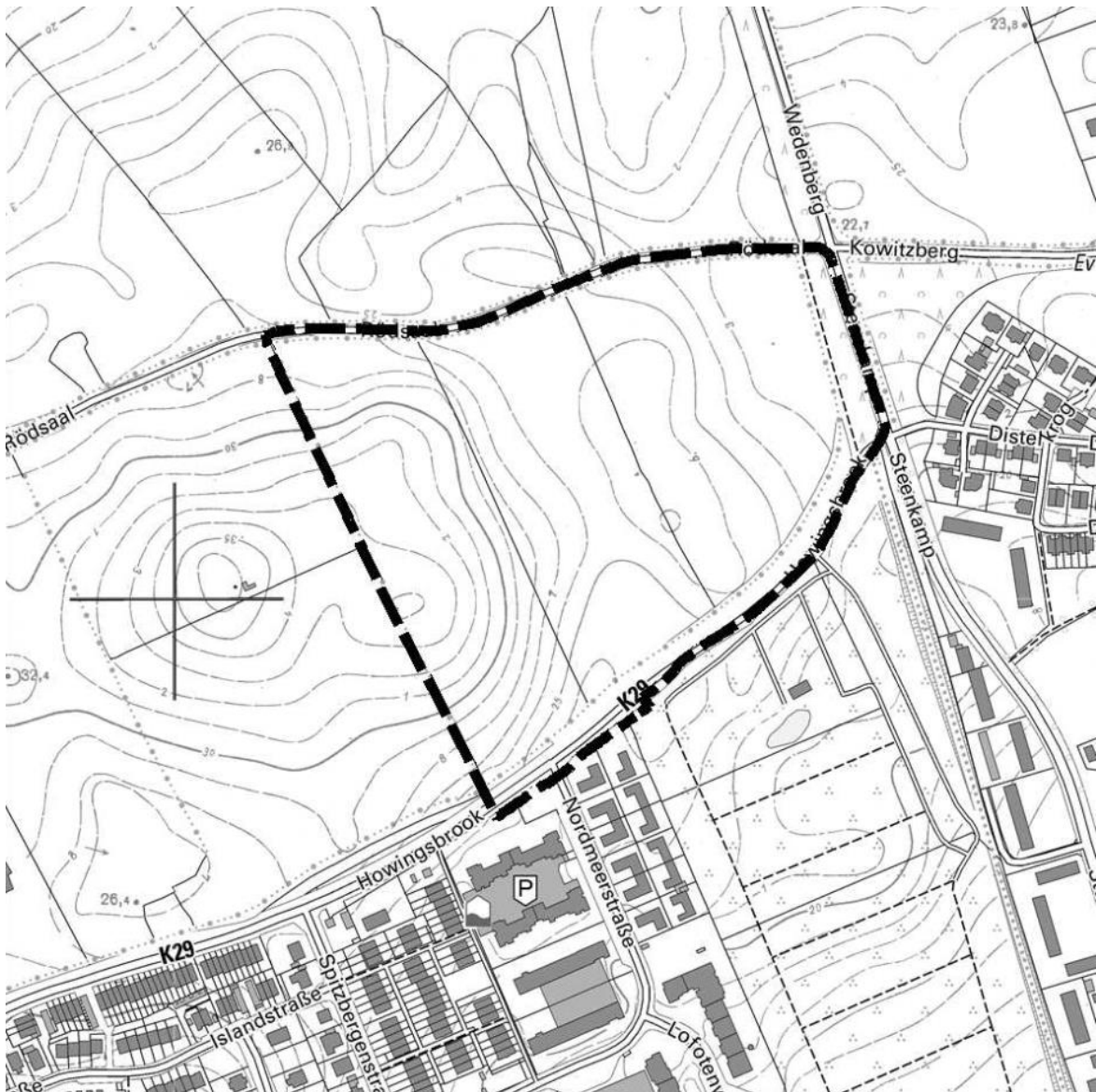
zum

Bebauungsplan 32.59.00 – Howingsbrook / Rödsaal –

und zur

dazugehörigen 100. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lübeck

Vorentwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



Fassung vom 16.11.2023

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	7
2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	11
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	12
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2022	12
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	12
3.7	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	12
3.8	Klimaanpassungskonzept 2020	13
3.9	Verordnung zum Landschaftsschutz	13
4.	Innenentwicklungspotenzialanalyse und Standortalternativenprüfung	14
5.	Ziele und Zwecke der Planung	19
6.	Inhalt der Planung	20
6.1	Flächenbilanz	20
6.2	Nutzungskonzept und -verteilung	21
6.3	Bebauungskonzept	21
6.4	Grün, Natur und Landschaft	22
6.5	Erschließung	23
6.5.1	Stellplätze, Besucher:innenparkplätze, Fahrradstellplätze	24
6.5.2	Ver- und Entsorgung	24
6.6	Gestaltung	26
6.7	Einbindung von Teilbereichen der Straße Rödsaal und der Straße Steenkamp mit Umgebung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	26
7.	Umweltbericht	26
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	27
8.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	27

8.2	Wohnfolgebedarfe	27
8.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	27
8.4	Verkehrliche Auswirkungen	27
8.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	28
8.6	Auswirkungen auf die Umwelt	28
8.6.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	28
8.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	28
8.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	28
8.6.4	Sonstige Umweltauswirkungen	29
8.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	29
9.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	29
10.	Finanzielle Auswirkungen	29
10.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	29
11.	Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	30
11.1	Rechtsgrundlagen	30
11.2	Fachgutachten	30

Plananhang:

Anhang 1: Städtebaulicher Entwurf, Schaltraum Dahle-Dirumdam-Heise Partnerschaft von Architekten mbb mit MERA Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbb, Stand: 01.09.2022

Anhang 2: Lageplan Verkehrsflächen, IB Sell, Kiel, 25.11.2022

Anhang 3: Vorentwurf, 100. Flächennutzungsplanänderung / Stand: 16.11.2023

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Travemünde innerhalb des Stadtbezirks Alt Travemünde und umfasst die Flurstücke 29/4, 28/3, 27/4, 29/3, 28/2, 27/3 und 76/27 ganzheitlich sowie das Flurstück 27/1 und 61/14 in Teilen (Gemarkung Gneversdorf, Flur 2).

Begrenzt wird das circa 10 ha umfassende Plangebiet im Süden durch die Straße „Howingsbrook“, im Norden durch die Straße „Rödsaal“ und im Osten durch die Straße „Steenkamp“. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Knick begrenzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan kann sich während der Durchführung des Aufstellungsverfahrens noch verändern/vergrößern. Verwiesen wird auf Kapitel 6.7 der Begründung.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Entwicklung eines neuen Wohngebietes einschließlich erforderlicher Infrastruktur (u. a. Kita, Spiel- und Grünflächen) am nördlichen Siedlungsrand von Travemünde.

Mit der Entwicklung des Wohnbaugebietes kann ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumversorgung in Lübeck, hier speziell im Stadtteil Travemünde, geleistet werden. Nach dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2022 besteht für die Hansestadt Lübeck ein Gesamtbedarf von bis zu 6.500 zusätzlichen Wohneinheiten bis in das Jahr 2040.

Es sollen sowohl 80 freistehende Einfamilienhäuser als insbesondere familienbezogene Wohnform als auch 120 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, davon 90 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, entstehen (siehe auch Planungsziele, Kap. 5). Mit der Wohnraumschaffung soll einerseits der Überalterung im Stadtteil Travemünde sowie andererseits einer Knappheit an bezahlbarem Wohnraum entgegengewirkt werden. Die beabsichtigte Wohnbauentwicklung trägt zur weiteren Stabilisierung des Stadtteils Travemündes als Wohnort bei. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für den Stadtteil Travemünde gemäß Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) vom Jahr 2010.

Exkurs:

Der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen liegt im Stadtteil Travemünde mit ca. 45 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 23 %¹. Bezüglich des bezahlbaren Wohnraums bestehen im Stadtteil Travemünde mit 205 geförderten Wohnungen nur rd. 2,5 % der insgesamt rd. 7.650 geförderten Wohnungen in der Hansestadt (Stand: 31.12.2021). Bis 2030 werden die noch bestehenden Bindungen von geförderten Wohnungen im Stadtteil Travemünde nahezu vollständig auslaufen. Hinsichtlich der Angebotsmieten liegt Travemünde im stadtweiten Vergleich im Durchschnitt².

¹ Vgl. Hansestadt Lübeck (Hrsg.) (2023): Statistisches Jahrbuch – Lübeck in Zahlen 2019-2022. URL: <https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/d/1720/inline>.

² Vgl. Hansestadt Lübeck (Hrsg.) (2023): Wohnungsmarktbericht 2022. URL: <https://www.luebeck.de/files/stadtentwicklung/stadtplanung/Anlage%20-%20Wohnungsmarktbericht%2022.pdf>.

Im Jahr 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Zur Qualitätssicherung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes wurde in den Jahren 2021/2022 ein Gutachterverfahren mit vier teilnehmenden Bürogemeinschaften aus Stadtplaner:innen und Freiraumplaner:innen durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet und im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht zulässig ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Aufstellung eines Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren, d.h. mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit Durchführung einer Umweltprüfung inkl. Erarbeitung eines Umweltberichts, aufgestellt werden.

Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, dieser stellt für den Bereich des Plangebiets „Flächen für die Landwirtschaft“ dar, soll gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 32.59.00 – Howingsbrook /Rödsaal – geändert werden. Das Planverfahren wird als 100. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Teilentlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Brodter Winkel“. Zur Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung ist eine Entlassung der Plangebietsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Hierzu ist ein Verfahren zur Änderung der Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brodter Winkel“ vom Februar 1992 durchzuführen.

Zielabweichungsverfahren

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan in einem regionalen Grünzug und außerhalb des Siedlungsachsenraums. Die beabsichtigte Entwicklung der Flächen steht damit den Zielen der Raumordnung entgegen. Es wird ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 13 LaPlaG erforderlich.

Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Bei Beschluss über den Regionalplan in der derzeit veröffentlichten Fassung (Entwurf, Stand 2023) ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nicht erforderlich (vgl. Kap. 3.1).

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Plangebiet und Umfeld)

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist nahezu vollständig durch Knickstrukturen eingegrünt.

Im Norden und Westen schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine Golfplatzanlage befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Südlich und östlich des Plangebiets kennzeichnet sich die Umgebung durch heterogen geprägte Siedlungsbereiche mit Einzelhaus-, Doppelhaus und Reihenhausbauungen. Im Süden ist Geschosswohnungsbau aus den 70er-Jahren vorhanden, welcher bis zu acht Geschosse aufweist. Davon östlich befindet sich auf Höhe des Plangebiets eine Kleingartenanlage in einer Breite von ca. 210 m.

Verkehrliche Erschließung - Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die landwirtschaftliche Fläche wird zurzeit über die Straßen „Howingsbrook“ und „Rödsaal“ erschlossen. Über die Straße Howingsbrook besteht eine direkte Anbindung an die B 75 und B 76 sowie an den restlichen Siedlungskörper von Travemünde. Die Bundesstraßen ermöglichen eine regionale Verknüpfung nach Norden (B 76, Richtung Scharbeutz) und Süden (B 75, Richtung Lübeck Innenstadt) und eine schnelle Erreichbarkeit der A 226 bzw. A 1, wodurch eine sehr gute überregionale Anbindung gegeben ist. Die Lübecker Innenstadt ist über die B 75 in ca. 25 Autominuten zu erreichen.

Verkehrliche Erschließung - Nichtmotorisierter Individualverkehr (NMIV)

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsfläche besteht keine Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz. Mit Umsetzung der Planung soll eine Eingliederung der Plangebietsflächen in das bestehende Netz erfolgen. Das städtische Umfeld ist insgesamt durch vielfältige Durchquerungsmöglichkeiten gekennzeichnet. Die Siedlungsflächen sind immer wieder durch Grünzüge durchzogen, wodurch unterschiedliche Angebote in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder zu Fuß, weitgehend separiert vom motorisierten Verkehr, erreicht werden können. Der umgebende Landschaftsraum des Plangebietes ist aktuell nicht mit Wegen durchzogen. Die Straße Rödsaal wird für den Fahrverkehr und untergeordnet für die Naherholung genutzt.

Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird derzeit durch drei Buslinien (Linie 30, 35 und 40) tangiert.

Die Linie 35 erschließt ringförmig weite Teile des Stadtbezirks Alt-Travemünde sowie weitergehend den Stadtbezirk Teutendorf und den Ortsteil Warnsdorf der Gemeinde Ratekau. Aktuell wird diese Linie in geringer Taktfolge im 2-Stunden-Takt bedient.

Die Linien 30 und 40 verbinden das Plangebiet mit dem Hauptbahnhof (ZOB), der Lübecker Innenstadt sowie dem Strandbahnhof Lübeck-Travemünde. Die Linien weisen dabei einen Halbstundentakt auf. Über den Strandbahnhof (ca. 1,2 km Entfernung) ist eine Schienenanbindung des Stadtteils Travemünde sichergestellt. Zukünftig soll der Schienenverkehr aufgewertet und ein punktueller Halbstundentakt vom Travemünder Bahnhof Richtung Lübecker Hauptbahnhof erreicht werden. Dadurch wird die Verknüpfung Bus/Bahn und Rad/Bahn attraktiver gestaltet.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet weist insbesondere im Westen ein starkes Gefälle auf. Hier besteht eine Kuppe. Auf einer Länge von circa 355 m fällt das Gelände vom höchsten Punkt im Westen um etwa 12 m nach Osten hin ab. Neben dem Geländetiefpunkt im Osten befindet sich ein weiterer Geländetiefpunkt im Südwesten des Gebietes.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave bzw. Ostsee, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Die Plangebietsfläche weist aufgrund der aktuellen Nutzung als Ackerfläche keine Versiegelung auf. Hiervon ausgenommen ist der im Geltungsbereich integrierte Bereich der Straße Howingsbrook.

Gemäß einer orientierenden Baugrunduntersuchung (Gutachten mit Stand vom 05.10.2015) lagern im Plangebiet unter humosen Mutterbodenschichten/Auffüllungen überwiegend tonige Schluffe (Geschiebelehme/-mergel), in die nur lokal vereinzelt geringmächtige Sande mit unterschiedlicher Körnung zwischengeschaltet sind. Vor dem Hintergrund der bindigen Geschiebelehme/-mergel lassen die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes nahezu keine Versickerung zu.

Vegetationsbestand

Prägend ist die Vegetation des jeweiligen landwirtschaftlichen Ackerbaus. Die Fläche wird durch Knickstrukturen (gesetzlich geschützte Biotope) von der weiteren Umgebung abgegrenzt.

Natur- und Artenschutz

Hinsichtlich des Naturschutzes wird auf die gesetzlich geschützten Knickstrukturen verwiesen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brodter Winkel“ (vgl. Kap. 3.9).

Bezogen auf den Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (Stand 2017). Die Erarbeitung einer aktuellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist im weiteren Verlauf der Planung erforderlich.

Darüber hinaus wurde eine Natura 2000 Prüfung mit Stand vom Jahr 2017 erarbeitet. Auch diese ist im Laufe des Verfahrens zu erneuern.

Altlasten(verdacht)

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: November 2022).

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
++	+	0	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes Howingsbrook / Rödsaal 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>	--	Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Gemäß § 1a (2) BauGB sollen u. a. landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Grundsätzlich gilt, eine Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen (vgl. § 1 (5) BauGB).
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	0	Vom Plangebiet sind fußläufig bzw. mit dem Rad zwei Kitas und die Grund- und Gemeinschaftsschule „Schule am Meer“ zu erreichen. Zudem sind zu Erholungszwecken Parkanlagen und der Travemünder Strand zu Fuß, mit dem Rad oder ÖPNV zu erreichen. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum (Travemünde - Nordmeerstraße) befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,2 km.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Das Plangebiet wird derzeit durch drei Buslinien (Linie 30, 35 und 40) tangiert. Die Entfernung zu den Bushaltestellen beträgt je nach Bezugspunkt innerhalb des Plangebiets bis zu 500 m Luftlinie. Geplant ist, dass die Buslinie 35 zukünftig durch das Plangebiet mit entsprechendem Haltepunkt geführt wird. Über die drei Buslinien besteht eine Anbindung an den Strandbahnhof Travemünde, über den schienengebunden der Lübecker Hauptbahnhof erreicht werden kann. Zudem besteht

		über die Buslinien 30 und 40 eine direkte Anbindung an die Lübecker Innenstadt. Eine Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz kann erfolgen.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	- -	Durch die vorhandenen Bodenverhältnisse ist die Fläche nicht für die Pufferung von Starkregen geeignet.
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	o	Das Plangebiet und die umliegenden Ackerflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Vom Plangebiet ausgehende Kaltluftleitbahnen verlaufen Richtung Südwesten. Insgesamt kommt der Plangebietsfläche eine mittlere bioklimatische Bedeutung zu.
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Fläche ist nicht an ein Wärmenetz angeschlossen. Es besteht die Möglichkeit der geothermischen Nutzung des Untergrundes mittels Erdwärmesonden (hier: oberflächennahe Geothermie). Der Einsatz von Luftwärmepumpen und Solarenergie ist – wie bei jedem Neubaugebiet – möglich.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	o	Das Plangebiet hat ein privater Investor zwecks Entwicklung i. S. des Beschlusses „Lübeck 2030“ erworben. Die Umsetzung der Planung wird mittels städtebaulichen Vertrag gesichert.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Es befinden sich sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (außer der öffentlichen Straße „Howingsbrook“ sowie der Knicks im Süden und Osten) in Privateigentum. Die Vorhabenträgerin hat die Flächen notariell gesichert.

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

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB

Die landwirtschaftlichen Flächen liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Flächen befinden sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brodteener Winkel“.

Bebauungsplan 32.29.00 „Steenkamp/Kowitzberg“ und 32.52.00 „Travemünde/Brunskrog“

Mit dem Bebauungsplan werden im Osten (im Bereich der bestehenden Knickstrukturen) und im Süden (im Bereich der bestehenden Knickstrukturen und der Straße Howingsbrook) Teilbereiche von bestehenden Bebauungsplänen (siehe Überschriften) überplant. Die in den Überlagerungsbereichen bestehenden Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplan 32.59.00 ersetzt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2021 werden übergeordnete Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein formuliert.

Travemünde ist ein Stadtteil des Oberzentrums Hansestadt Lübeck und hat die zentralörtliche Funktion eines Stadtrandkerns I. Ordnung (Verordnung zum Zentralörtlichen System).

Gemäß Kap. 3.1 Ziffer 3 (Ziel) des LEP sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Sie sind als solche zu sichern und zu stärken. Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne haben in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen (vgl. Kap. 3.1 Ziffer 6 (Ziel)).

Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung gibt der Landesentwicklungsplan das Ziel vor, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat (vgl. Kap. 3.9 Ziffer 4 LEP). Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich ausschöpfen können (vgl. hierzu Kapitel 4).

Im Übrigen liegen die Flächen des Plangebiets innerhalb eines Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung.

Regionalplan (RP) 2004 für den Planungsraum II - Schleswig-Holstein Ost

Der Regionalplan „Schleswig-Holstein Ost“ konkretisiert für die Hansestadt Lübeck sowie dem Kreis Ostholstein in Plan- und Textform Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung genannter Gebietseinheiten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Achsenraums der Siedlungsachsen und innerhalb eines regionalen Grünzuges.

Ziel der Raumordnung für den Ordnungsraum Lübeck ist es, dass sich siedlungsbezogene und wirtschaftliche Entwicklungen im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen sollen (vgl. Kap. 6.3 Ziffer 1 (Ziel) des RP).

Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen weitere Belastungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden. Die festgelegten Flächen sind aufgrund ihrer besonderen ökologischen, siedlungsgliedernden und naherholungsbezogenen Funktionen sowie aus raumstruktureller Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Daher soll innerhalb dieser Bereiche nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen (vgl. Kap. 5.8 Ziffer 3 (Ziel) des RP).

Das Planungsziel des Bebauungsplanes steht nicht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, sodass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist. Dieses Zielabweichungsverfahren soll nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bauleitplanverfahren und nach Einleitung des Teilentlassungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgen.

Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Gemäß aktuellem Entwurf (2023), der vom 10.07.2023 bis zum 09.11.2023 öffentlich ausgelegen hat, befindet sich das Plangebiet außerhalb eines regionalen Grünzuges und innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen. Bei Beschluss über den Regionalplan in ausgelegter Fassung ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nicht erforderlich.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsschutzgebiets dar. Der Bebauungsplan 32.59.00 ist mit dem Planungsziel, der Entwicklung eines Wohngebietes, nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (100. FNPÄ). Die Änderung beabsichtigt die Darstellung von „Wohnbauflächen“ (vgl. Plananhang 3).

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2010 wird eine Gesamtstrategie für die zukünftige Entwicklung Lübecks formuliert. Damit dient es der Stadt als Orientierungsrahmen und Entscheidungshilfe für zukünftige Planungen.

Gemäß Bestandsaufnahme zu Travemünde besitzt dieser Stadtteil den geringsten Kinderanteil in ganz Lübeck. Darüber hinaus ist die Bevölkerungsgruppe der Senior:innen am stärksten vertreten, was zum höchsten Altersquotienten in Lübeck führt.

Folgenden Zielsetzungen für den Stadtteil Travemünde wird mit der Planung u.a. gefolgt:

- Stabilisieren des Wohnortes (Angebote für Familien, Senior:innen)
- Ausbau des Fußwegenetzes (Spazierende, Naherholungssuchende)
- Verbesserung der Busverbindung in den Abend- und Nachtstunden von Travemünde in die Innenstadt

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Im Rahmen des Konzeptes zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030 aus dem Jahr 2014 wurden die bestehenden Bauflächenpotentiale in der Hansestadt Lübeck analysiert und bewertet. Gemäß politischem Beschluss aus dem Jahr 2015 wurde das Plangebiet Howingsbrook der Kategorie 1 hinzugefügt. Demnach sind diese Flächen als potenzielle Wohnbaufläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Neben dem Plangebiet Howingsbrook wurden innerhalb des Stadtteils Travemünde die Suchräume Baggersand und Neue Teutendorfer Siedlung als prioritär umzusetzende Wohnbauflächen eingestuft. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung bestanden keine weiteren offensichtlichen Planungsalternativen bzw. Entwicklungsoptionen für den Stadtteil. Die Suchräume Baggersand und Neue Teutendorfer Siedlung sind planungsrechtlich umgesetzt und befinden sich mittlerweile in bzw. kurz vor der Realisierung (siehe auch Kap. 4).

Die Planung entspricht dem Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030.

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen zusätzlichen Bedarf von ca. 6.500 Wohneinheiten haben.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser bei gleichzeitig geringer Verfügbarkeit dieser, zudem sind aufgrund des Trends zur Singularisierung zukünftig mehr kleine Wohnungen erforderlich.

Das im Plangebiet vorgesehene Angebot von freistehenden Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau trägt zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2040 bei.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

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

Das Plangebiet befindet sich in ca. 2,2 km fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum „Travemünde Zentrum“. Zu den Nahversorgungszentren beträgt die fußläufige Entfernung zwischen 1,2 km (Nordmeerstraße) und 1,5 km (Gneversdorfer Weg).

3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen im Jahr 2008, werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dargestellt. Die für das Plangebiet relevanten Karten des Gesamtlandschaftsplans enthalten folgenden Darstellungen:

Karte 7_Biotop- und Nutzungstypen: Das Plangebiet wird als Acker dargestellt. Die Fläche wird hauptsächlich durch Knicks eingerahmt.

Karte 8_Biotope, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Das Plangebiet wird durch gesetzlich geschützte Biotope / Knicks eingerahmt.

Karte 9_Landschafts- und Ortsbild: Das Plangebiet wird in eine geringe Wertstufenklasse eingeordnet.

Karte 18.1c_6 Entwicklungskonzept „Brodten“: Das Plangebiet wird durch Knicks fast komplett eingerahmt. Der Straße „Rödsaal“ ist die Entwicklungsmaßnahme „Rückbau bzw. Aufhebung von Verkehrswegen“ zugeordnet.

Karte 18.2c_6 Schutzgebietskonzept „Brodten“: Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brodter Winkel“.

3.8 Klimaanpassungskonzept 2020

Die Grundlagenkarten des Klimaanpassungskonzepts der Hansestadt Lübeck treffen keine Aussagen über das Plangebiet.

Gemäß den Klimafunktionskarten der „Klimaanalyse Lübeck“ weist das Plangebiet als Klimatop ein Freilandklima auf. Zudem wird dem Plangebiet eine mittlere bioklimatische Bedeutung zugeschrieben. Eine maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.

3.9 Verordnung zum Landschaftsschutz

Die Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brodter Winkel“ vom 19. Februar 1992 erklärt das Gebiet nördlich des Stadtteils Travemünde zu einem Landschaftsschutzgebiet. Das Gebiet wird im Norden und Osten in 100 m Abstand von der Uferlinie in der Ostsee, im Westen durch die Grenze zum Kreis Ostholstein, der Niendorfer Landstraße, dem Timmenborfer Weg und dem nördlichen Abschnitt des Gneversdorfer Weges und im Süden durch die Straßen Howingsbrook, Kowitzberg, den Parkplatz Kowitzberg und die Straße Helldahl abgegrenzt. Die Unterschutzstellung dient der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des sinnlich wahrnehmbaren, abwechslungsreichen Landschaftsbildes, der Sicherung als Erholungsgebiet sowie der Ordnung und Lenkung des Erholungsverkehrs.

Für eine zukünftige Entwicklung als Siedlungsgebiet muss der Bereich des Bebauungsplanes 32.59.00 in einer Größe von ca. 10 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Das Entlassungsverfahren muss vor Satzungsbeschluss durchgeführt werden. Die untere Naturschutzbehörde stellt eine Entlassung der Plangebietsflächen nach derzeitigem Stand nicht in Aussicht.

Zum Thema „Entlassung der Plangebietsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet“ liegen drei Stellungnahmen vor, die der Begründung als umweltbezogene Informationen beiliegen:

- Vermerk zur Entlassung des Plangebietes aus dem LSG vom Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck vom 18.10.2021,
- Anwaltsschreiben zur Entlassung des Plangebietes aus dem LSG vom 09.05.2022 (Beauftrag durch die Vorhabenträgerin),
- Gutachterliche Stellungnahme zur Möglichkeit einer Teilentlassung aus dem LSG von UGB-Genehmigungsmanagement GmbH vom 03.08.2022 (Beauftrag durch die Vorhabenträgerin).

4. Innenentwicklungspotenzialanalyse und Standortalternativenprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, der sog. Bodenschutzklausel, sind folgende Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Bei der erfolgten Innenentwicklungspotenzialanalyse und Standortalternativenprüfung wurde der Betrachtungsraum auf den Stadtteil Travemünde beschränkt.

Die Beschränkung der Betrachtung auf den Stadtteil Travemünde und das Absehen von einer stadtweiten Innenentwicklungspotenzialanalyse sowie Standortalternativenprüfung wird mit den spezifischen Bedarfen und Zielen für den Stadtteil (vgl. hierzu auch Kap. 1.2) begründet. In Travemünde, gemäß Landesplanung Stadtrandkern 1. Ordnung, sind in einem bedarfsge rechten Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen. Die Planung von familienbezogenen Wohnformen sowie der Schaffung von gefördertem respektive bezahlbaren Wohnraum trägt zur weiteren Stabilisierung Travemündes als Wohnort bei.

Innenentwicklungspotenzialanalyse

In Ergänzung zur Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches gibt der Landesentwicklungsplanung das Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ vor (siehe auch Kap. 3.1).

„Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- *im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,*
- *im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- *in Bereichen gemäß § 34 BauGB.*

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen“ (LEP Fortschreibung 2021, Kapitel 3.9, Z 4).“

Um den bundes- und landesplanerischen Überprüfungsgeboten zugunsten einer prioritären Innenentwicklung zu entsprechen, hat die Hansestadt Lübeck im Jahr 2022 das Siedlungsgebiet des Stadtteils Travemünde hinsichtlich der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale untersucht.

Erfasst wurden ungenutzte und flächenmäßig untergenutzte Wohnbaugrundstücke in Gebieten, die innerhalb von Bebauungsplangebieten und im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen. Dazu zählen Baulücken, Brachflächen sowie städtebaulich untergenutzte Baugrundstücke (z.B. Zweite-Reihe-Bebauung, Nachverdichtungspotenziale in Blockinnenbereichen). Berücksichtigt wurden alle ungenutzten Wohnbaugrundstücke ab einer Mindestgrundstücksgröße von 350 m². Untergenutzte Wohnbaugrundstücke und Blockinnenbereiche wurden ab einer Mindestgröße von 800 m² bzw. 1.000 m² (abhängig vom Grundstückszuschnitt und von den Erschließungsmöglichkeiten) berücksichtigt, um bei einer Flächenteilung ausreichend große Grundstücke schaffen zu können und um den Gebietscharakter der Wohnquartiere mit der jeweiligen prägenden Bebauungsdichte zu bewahren. Zudem wurden nur jene Blockinnenbereiche berücksichtigt, die ein zusätzliches Wohnbaupotenzial für mind. 10 Wohneinheiten erlauben.

Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Abriss und Neubau, Erweiterung oder Aufstockungen von Gebäuden wurden nicht berücksichtigt, da diese Potenziale nur sehr aufwändig abgeschätzt werden können.

Als Ergebnis der Untersuchung wurden insgesamt 65 Innenentwicklungspotenzialflächen mit einem Wohnbaupotenzial für 160 Wohneinheiten (WE) ermittelt. Diese gliedern sich wie folgt auf:

- Potenziale durch Baulücken, Brachflächen und untergenutzte Grundstücke in Bebauungsplangebieten bzw. im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB: 63 Innenentwicklungspotenzialflächen für 136 WE
- Potenziale im Blockinnenbereich: 2 Innenentwicklungspotenzialflächen für 24 WE

Die o. g. Wohnbaupotenziale stehen aufgrund überwiegend privater Besitzverhältnisse nicht kurzfristig zur Verfügung und werden vsl. nur sukzessive bebaut. Ein Grund ist, dass diese Potenzialflächen vorwiegend als Hausgartenflächen genutzt werden.

Abgeschlossene, laufende und in Umsetzung befindliche Bebauungsplanverfahren im Stadtteil Travemünde

Neben den Innenentwicklungspotenzialen werden derzeit insbesondere über die Umsetzung von Bebauungsplänen (Neue Teutendorfer Siedlung, Baggersand und Fischereihafen) sowie laufenden Bebauungsplanverfahren (Europaweg/Ostseestraße) neue Wohnungen geschaffen. Bereits realisiert wurde das Plangebiet „Godewind/ Am Fahrenberg“, für das der Bebauungsplan im Jahr 2016 in Kraft getreten ist. Folgende Anzahlen von Wohnungen wurden bzw. werden differenziert nach den einzelnen Planungsverfahren seit dem Jahr 2015 im Stadtteil Travemünde geschaffen:

- Godewind/Am Fahrenberg: ca. 70 Wohnungen im Geschosswohnungsbau
- Baggersand: ca. 260 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, davon 47 geförderte Wohnungen
- Fischereihafen: ca. 140 Wohnungen im Geschosswohnungsbau
- Neue Teutendorfer Siedlung: ca. 320 Wohnungen im Einfamilienhausbau und ca. 300 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, davon 99 geförderte Wohnungen
- Europaweg/Ostseestraße: ca. 15 Wohnungen im Einfamilienhausbau und 135 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, davon 44 geförderte Wohnungen

In Summe wurden bzw. werden mit o. g. Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für etwa 1.240 neue Wohnungen, davon 335 Wohnungen im Einfamilienhausbau, 715 Wohnungen im freifinanzierten Geschosswohnungsbau sowie 190 geförderte Wohnungen, realisiert.

Trotz der Wohnraumschaffung durch die Aufstellung bzw. Umsetzung o. g. Bebauungspläne besteht weiter ein Bedarf an insb. familienbezogenen sowie bezahlbaren Wohnraum im Stadtteil Travemünde. Mit den o. g. Vorhaben wird zwar bereits einer Überalterung des Stadtteils weiter entgegengewirkt (insbesondere mit dem geplanten Wohngebiet Neue Teutendorfer Siedlung), nicht jedoch in der Art, dass eine erstrebenswerte (weitgehend) ausgewogene Altersstruktur in Travemünde zu erwarten wäre.³ Zudem kann mit den o. g. 190 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau nicht ausreichend der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum in dem Stadtteil begegnet werden, dies auch vor dem Hintergrund, da bis zum Jahr 2030 nahezu sämtliche bestehende Bindungen auslaufen werden.

Standortalternativenprüfung

Vor dem Hintergrund der geringen Möglichkeiten der zusätzlichen Wohnraumschaffung im Innenbereich und der Notwendigkeit der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum über die derzeitigen Entwicklungen (B-Pläne in Umsetzung und im Verfahren) hinaus ist die Inanspruchnahme des Außenbereichs erforderlich.

Neben der Fläche Howingsbrook stellt die Fläche nördlich der geplanten Neuen Teutendorfer Siedlung eine Alternative für eine Wohnbauentwicklung dar. Diese Fläche wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg – aus dem LSG entlassen. Weitere Alternativen sind aufgrund der den Siedlungskörper von Travemünde eingrenzenden Landschaftsschutzgebiete nicht vorhanden.

Beide Standorte werden wie folgt unter Verwendung einer dreistufigen Bewertungsskala untersucht.

	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung
	Howingsbrook	Nördlich Neue Teutendorfer Siedlung	
Flächeneignung Boden, Topografie, Entwässerung	- Bodenverhältnisse lassen überwiegend keine Versickerung zu - ausgeprägte Topografie (Bodenmodellierungen erforderlich) - Entwässerung des Plangebiets noch nicht abschließend geklärt	- Bodenverhältnisse lassen überwiegend keine Versickerung zu - ausgeprägte Topografie (Bodenmodellierungen erforderlich) - Entwässerung kann über die Vorflut „Moorbek“ erfolgen, die im Zuge der Entwicklung des Plangebietes Neue Teutendorfer Siedlung ertüchtigt wird	

³ Eine ausgewogene Altersstruktur wird auch nicht mit der Umsetzung des Planungsgebietes Howingsbrook erwartet, jedoch kann mit Umsetzung der Planung ein weiterer Beitrag hin zu einer ausgewogeneren Altersstruktur geleistet werden

	Howingsbrook	Nördlich Neue Teutendorfer Siedlung
Übergeordnete Planungen RP, FNP	- liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges (RP)⁴ - Liegt außerhalb des Achsenraums der Siedlungsachsen (RP)⁵ - FNP stellt keine Wohnbauflächen dar	- liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges (RP)⁶ - Liegt außerhalb des Achsenraums der Siedlungsachsen (RP)⁷ - FNP stellt keine Wohnbauflächen dar
Natur- und Landschaftsschutz LSG, gesetzlich geschützte Biotope, Artenschutz	- liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brodter Winkel“ - Plangebiet umgeben von gesetzlich geschützten Biotopstrukturen (Knicks), die im Rahmen der Planung weitgehend berücksichtigt werden - Artenschutzrechtliche Belange sind im Verfahren vsl. zu berücksichtigen	- Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanes 32.61.00 aus dem LSG („Travemünder Winkel“) entlassen - Vorhandensein gesetzlich geschützter Biotopstrukturen (u. a. ein Knick), die im Rahmen einer Planung weitgehend berücksichtigt werden können. Bei nicht vermeidbaren Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope kann durch die uNB eine Verlegung dieser in Aussicht gestellt werden
Klima	- die Fläche weist eine mäßige Kaltluftlieferung auf - die Fläche hat eine mittlere bioklimatische Bedeutung und weist somit eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf	- die Fläche weist eine hohe Kaltluftlieferung auf - die Fläche hat eine hohe bioklimatische Bedeutung und weist somit einen hohen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf
Stadtentwicklungskonzept Lübeck 2030	- Fläche wird als prioritär umzusetzende Wohnbaufläche aufgeführt	- nicht im Konzept enthalten

⁴ Gemäß Entwurf zum Regionalplan (Stand 2023) befindet sich das Plangebiet außerhalb eines regionalen Grünzuges und innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen. Vor dem Hintergrund dieser Inaussichtstellung wird eine mittlere Standorteignung angegeben.

⁵ Gemäß Entwurf zum Regionalplan (Stand 2023) befindet sich das Plangebiet außerhalb eines regionalen Grünzuges und innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen. Vor dem Hintergrund dieser Inaussichtstellung wird eine mittlere Standorteignung angegeben.

⁶ Gemäß Entwurf zum Regionalplan (Stand 2023) befindet sich das Plangebiet außerhalb eines regionalen Grünzuges und innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen. Vor dem Hintergrund dieser Inaussichtstellung wird eine mittlere Standorteignung angegeben.

⁷ Gemäß Entwurf zum Regionalplan (Stand 2023) befindet sich das Plangebiet außerhalb eines regionalen Grünzuges und innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen. Vor dem Hintergrund dieser Inaussichtstellung wird eine mittlere Standorteignung angegeben.

	Howingsbrook	Nördlich Neue Teutendorfer Siedlung
Immissionen Verkehrslärm	- vsl. keine immissions-schutzrechtlichen Vorkehrungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich	- immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen vor dem Hintergrund der Lage an der B 75 ggf. erforderlich (z. B. durch gewerbliche Nutzungen entlang der B 75 und/oder passiven Lärmschutz)
Erschließung ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz, MIV	- Drei Buslinien tangieren das Plangebiet. Darüber kann u. a. der Strandbahnhof Travemünde sowie die Lübecker Innenstadt erreicht werden ⁸ - Anschluss der Flächen an das bestehende Fuß- und Radwegenetz möglich - Anbindung des Plangebiets für den MIV über die Straße Howingsbrook unkritisch	- Anbindung an den ÖPNV u. a. über die geplante Neue Teutendorfer Siedlung berücksichtigt - Anschlussmöglichkeit an das Fuß- und Radwegenetz der geplanten Neuen Teutendorfer Siedlung gegeben - Für den MIV ist eine neue Anbindung an die B 75 erforderlich. Der potenzielle Anschluss am Knotenpunkt B 75/Howingsbrook ist mit Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit der Planfeststellung B 75 belegt, diese sind zu verlagern
Infrastruktur Nahversorgung, soziale Einrichtungen	- in ca. 1,2 km Entfernung befinden sich mehrere Nahversorger - im angrenzenden Siedlungsbereich befindet sich eine Kita sowie eine Grund- und Gesamtschule ⁹	- Unmittelbar östlich der Flächen befinden sich mehrere Nahversorger - im angrenzenden Siedlungsbereich befindet sich eine Kita, zudem sind in der Neue Teutendorfer Siedlung zwei neue Kitas geplant ¹⁰

⁸ Zusätzlich ist eine Linienführung (Linie 35) durch das Plangebiet vorgesehen

⁹ Zusätzlich ist eine Kita innerhalb des Plangebiets geplant

¹⁰ Zusätzlich kann im Zuge der Entwicklung der Flächen die Errichtung einer Kita bei Bedarf vorgesehen werden

	Howingsbrook	Nördlich Neue Teutendorfer Siedlung
Naherholung	- Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Natur- und Landschaftsraum, mit jedoch wenigen Wegebeziehungen - Strand und Brodtener Ufer in ca. 1,2 km Entfernung	- In der Neuen Teutendorfer Siedlung entstehen umfassende Grünräume, die der unmittelbaren (Nah)Erholung dienen - Flächen zwischen geplanter Wohnbausiedlung (Neue Teutendorfer Siedlung) und B 75 - Strand in ca. 1,8 km Entfernung - Promenade in ca. 1,3 km Entfernung
Flächenverfügbarkeit und zeitliche Umsetzbarkeit	- Flächenverfügbarkeit ist durch Vorhabenträgerin gesichert	- keine kurzfristige Verfügbarkeit aufgrund privater Flächen

Der Standort Howingsbrook ist insbesondere aufgrund der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit, die bei der Fläche nördlich der geplanten Neuen Teutendorfer Siedlung nicht gegeben ist, bevorzugt zu entwickeln, um den spezifischen Wohnbedarfen im Stadtteil Travemünde zeitnah weiter gerecht zu werden. Dem Stadtentwicklungskonzept Lübeck 2030, mit dem die Flächen Howingsbrook als prioritär umzusetzende Wohnbauflächen beschlossen worden sind, wird damit entsprochen.

Zudem ist die Erschließung der Plangebietsflächen über die Straße Howingsbrook vorhanden. Eine bessere Lage der Flächen Howingsbrook gegenüber den Flächen nördlich der geplanten Neuen Teutendorfer Siedlung ergibt sich weiterhin aufgrund der bereits bestehenden guten Anbindung durch den ÖPNV.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung von ca. 200 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau.

Hierdurch wird ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs innerhalb der Hansestadt Lübeck im Stadtteil Travemünde geleistet. Zudem soll mit der Wohnbebauung eine Kindertagesstätte errichtet werden. Es werden Grünräume geschaffen, um den Anforderungen an Erholung, Entwässerung und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gerecht zu werden. Die Planung sieht eine Kombination aus Baugrundstücken für gartenbezogene Wohnformen (Einfamilienhäuser) und Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) vor. Die Mehrfamilienhäuser umfassen neben Angeboten für Wohneigentum und für freifinanzierte Mietwohnungen in der Hauptsache geförderten Wohnungsbau. Die Gesamtquote für den geförderten Wohnungsbau liegt bei 45 % (= 90 WE) bezogen auf alle entstehenden Wohneinheiten.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zu einem (durchgrünten) Wohngebiet,
- Schaffung von 80 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau, gegliedert um Wohnhöfe zur Stärkung nachbarschaftlicher Beziehungen,
- Schaffung von 120 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau,
- Berücksichtigung öffentlich geförderten Wohnraums (90 Wohnungen, d. h. 75 % des Geschosswohnungsbaus, je zur Hälfte im 1. und im 2. Förderweg),
- Vergabe von 60 % der Einfamilienhausgrundstücke an Haushalte mit mindestens einem minderjährigen Kind,
- Schaffung einer viergruppigen Kindertagesstätte,
- Schaffung einer zentralen öffentlichen Parkanlage („Grüne Mitte“) mit Wegen, Spiel- und Aufenthaltsflächen,
- Sicherung der gebietsrahmenden Knickstrukturen („Grüner Rahmen“),
- Schaffung eines gebietsumlaufenden Fuß- und Radweges,
- Umsetzung eines innovativen Energiekonzeptes,
- Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes mit Berücksichtigung der Qualifizierung des ÖPNV's,
- Umsetzung eines zeitgemäßen, den natürlichen Wasserhaushalt berücksichtigenden Entwässerungskonzeptes, entsprechend den gesetzlichen Anforderungen,
- Pflanzung von Bäumen und Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum

Die Planungsziele werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie über städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag gesichert.

6. Inhalt der Planung

Im Folgenden erfolgt eine Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Anhang 1) sowie erste überschlägige Beschreibungen, wie das städtebauliche Konzept im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes im Nachgang der frühzeitigen Beteiligungen, nach jetzigem Stand, umgesetzt werden soll.

6.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 104.320 m²	
davon:		
Wohnbaufläche Geschosswohnungsbau	ca. 13.290 m ²	
Wohnbaufläche Einfamilienhausbau (inkl. Mulden)	ca. 46.210 m ²	
Gemeinbedarfsfläche	ca. 2.030 m ²	
Verkehrsfläche, inklusive straßenbegleitender Mulden	Planung:	ca. 13.730 m ²
	Bestand:	ca. 3.140 m ²
Grünfläche, inklusive Fuß- und Radwege sowie Mulden bzw. Mulden-Rigolen	Planung	ca. 17.930 m ²
	Bestand:	ca. 7.990 m ²

6.2 Nutzungskonzept und -verteilung

Es sind in der Hauptsache Wohnnutzungen vorgesehen, die sich über das gesamte Plangebiet erstrecken und insb. durch Grün- und Straßenzüge gegliedert werden. Zum Gebietseingang an der Straße Howingsbrook ist mit einer Kita eine Gemeinbedarfseinrichtung geplant. Die Kita dient als soziale Einrichtung u. a. den zukünftigen Bewohner:innen des Wohngebiets. Sie soll vierzünftig ausgebildet werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Wohnnutzungen sollen über die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das Grundstück der Kita wird als Fläche für den Gemeinbedarf (vgl. § 9 (1) Nr. 5 BauGB) festgesetzt.

6.3 Bebauungskonzept

Es sind sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbauten geplant. 45 % aller Wohneinheiten sollen als geförderte Wohnungen errichtet werden. Räumlich befinden sich die Geschosswohnungsbauten im Süden und Osten des Gebietes und damit angrenzend an den südlich und östlich liegenden Siedlungsbereich, während die Einfamilienhäuser Richtung Natur und Landschaft geplant sind. Mit der Differenzierung des verdichteten Wohnungsbaus im Anschluss an bereits bebaute Siedlungsbereiche und des „aufgelockerten“ Wohnungsbaus Richtung Natur und Landschaft soll einem harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft gerecht werden.

Zentrales städtebauliches Motiv ist die Ausbildung von Wohnhöfen, um die sich insbesondere die Einfamilienhäuser gliedern und die ein nachbarschaftliches Miteinander fördern sollen. Durch die Wohnhöfe werden Orte entwickelt, die insbesondere ein Spielen, Verweilen und Kommunizieren vor der Tür ermöglichen und den klassischen Straßenraum aufheben.

Die Einfamilienhäuser sind zweigeschossig geplant. Die Geschosswohnungsbauten, jeweils untergliedert in zwei voneinander versetzte Kuben, weisen differenziert nach den Kuben drei bzw. vier Vollgeschosse auf. Mit der sich Richtung Natur und Landschaft abstaffelnden Höhenentwicklung der Gebäude werden unmaßstäbliche Gebäudehöhen im sensiblen Gebietsübergang (vor allem Westen und Norden) vermieden. Die geplante Kita ist ebenso wie die Einfamilienhäuser zweigeschossig vorgesehen.

Sämtliche Gebäude innerhalb des Plangebiets sind mit begrünten Flach- oder flach geneigten Dächern (Substratschicht: mind. 12 cm) mit kombinierten Solaranlagen zu errichten. Damit kann ein Beitrag zu einer klimabewussten sowie wassersensiblen Stadtentwicklung geleistet werden.

Die Grundstücksgrößen der geplanten Einfamilienhäuser betragen im Mittel etwa 580 m². Die Spanne reicht von ca. 450 m² bis etwa 750 m².

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es sollen mittels Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist darüber hinaus die Festsetzung von Baulinien denkbar, um die städtebaulich markante Figur der zwei ineinander versetzten Kuben zu sichern.

Die Anzahl der Vollgeschosse soll im Bereich der Einfamilienhäuser mit zwingend zwei und im Bereich des Geschosswohnungsbaus mit zwingend drei bzw. vier festgesetzt werden. Ob zusätzlich maximale Gebäude-, First- oder Traufhöhen festgesetzt werden, wird im weiteren Planungsverlauf geprüft.

Die maximal ausnutzbaren Grundflächen pro Grundstück sollen im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser vsl. mit einer GRZ festgesetzt werden. Für den Geschosswohnungsbau wird vsl. eine Grundfläche in Kombination mit einer Geschossfläche festgesetzt.

Bezüglich der Dachgestaltung werden verbindliche Regelungen zur Dachbegrünung festgesetzt, um u. a. Speichervolumen für die Verdunstung zu generieren.

Hinsichtlich der Grundstücksgrößen erfolgen im Bereich des Einfamilienhausbaus Festsetzungen über Mindest- und Höchstmaße.

6.4 Grün, Natur und Landschaft

Im Quartier entsteht eine abwechslungsreiche Freiraumstruktur, mit der gleichermaßen ein gemeinschaftliches Leben gefördert, wie auch den hohen Anforderungen nach einer wassersensiblen Stadtentwicklung Rechnung getragen werden soll.

Im Zentrum des Quartiers befindet sich hierbei die „Grüne Mitte“ als Quartierspark. Eine direkte Anbindung der Wohnhöfe an die „Grüne Mitte“ wird über Fußwegebeziehungen gesichert. Im westlichen und östlichen Eingangsbereich zur „Grünen Mitte“ ist die Ausgestaltung von Platzsituationen vorgesehen, die zwischen dem Straßenraum und der Grünstruktur ansprechend vermitteln. Innerhalb der „Grünen Mitte“ selbst werden Spielangebote für alle Altersstufen vorgesehen. Baumpflanzungen bieten Schattenplätze und stärken das Mikroklima.

Umlaufend der Bebauungsstrukturen ist entlang der bestehenden Knickstrukturen ein Fuß- und Radweg in wassergebundener Decke vorgesehen. Der umlaufende Fuß- und Radweg ist sowohl über die Grundstücke des Geschosswohnungsbaus als auch über die nördlichen Wohnhöfe zu erreichen. Neben seiner Funktion zur Naherholung dient der Rundweg ebenfalls der Knickpflege. Der Fuß- und Radweg bildet gemeinsam mit den Knickstrukturen sowie zusätzlichen Mulden bzw. Mulden-/Rigolen den sog. „Grünen Rahmen“.

Die Wohnhöfe als wesentliches Element des Freiraumkonzepts kennzeichnen sich durch eine vom übrigen Straßenraum abgrenzende Pflasterung mit offenen Fugen. Innerhalb der Wohnhöfe sind zur Sicherung eines ästhetischen Ortsbildes markante Bäume und großzügige Pflanzbereiche vorgesehen. Über die Art und Anordnung der Anpflanzungen entfalten die Wohnhöfe eigenständige Identitäten. Gleichzeitig dienen die Pflanzmaßnahmen der Versickerung von Oberflächenwasser sowie der Stärkung des Mikroklimas.

Zusätzlich zu der Begrünung der „Grünen Mitte“ und Wohnhöfe werden die übrigen Straßenräume durch Baumanpflanzungen gestaltet. Im Sinne einer wassersensiblen Stadt ist die Anpflanzung von Bäumen u. a. in Verbindung mit Baumrigolen vorgesehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die „Grüne Mitte“ sowie der „Grüne Rahmen“ (ggf. ausgenommen des umlaufenden Fuß- und Radweges) sollen als öffentliche Grünflächen mit entsprechend geeigneten Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

Überlagernd der öffentlichen Grünflächen sollen die geplanten Gehölzstrukturen textlich und/oder zeichnerisch mit einem Pflanzgebot festgesetzt werden. Gleiches gilt für die Bäume innerhalb der Straßenverkehrsflächen bzw. Wohnhöfe.

Die bestehenden Knickstrukturen werden nachrichtlich als gesetzlich geschützte Biotope in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im weiteren Verfahren erörtert und ergänzend festgesetzt.

6.5 Erschließung

Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen / Innere Erschließung

Das Quartier wird im Süden über eine neu zu errichtende Zufahrt von der Straße „Howingsbrook“ erschlossen. Die innere Erschließung kennzeichnet sich durch eine Ringerschließung, von der mittig des Gebietes die einzelnen Wohnhöfe abzweigen. Der westliche und nördliche Abschnitt der Ringerschließung sind als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Bepflanzte Fahrbahnverengungen und straßenbegleitende Baumpflanzungen sorgen für einen naturnahen Straßenraum bzw. tragen zu dessen Ästhetik bei. Zudem dienen die Elemente der Verkehrsberuhigung.

Sämtliche Wohnhöfe grenzen sich in ihrer Oberflächenbeschaffenheit von der restlichen Fahrbahn ab. Im nördlichen Bereich wird die Pflasterung der Wohnhöfe über die in West-Ost-Richtung verlaufende Straßenbeziehung geführt. Dies dient einer weiteren Verlangsamung des Verkehrs sowie einer optischen Erweiterung der Wohnhöfe über den trennenden Straßenraum hinweg.

Für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen besteht gebietsumgreifend ein Fuß- und Radweg, der Bestandteil des „Grünen Rahmens“ mit seinen Entwässerungsanlagen und Knickstrukturen ist (siehe oben). Innerhalb der „Grünen Mitte“ bestehen ebenfalls Wegebeziehungen. Die „Grüne Mitte“ wird über die Wohnhöfe an den „Grünen Rahmen“ angebunden. Auch über die Grundstücke des Geschosswohnungsbaus bestehen Anknüpfungspunkte an den „Grünen Rahmen“ respektive der „Grünen Mitte“.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist zurzeit nicht direkt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Im Zuge der Gebietsentwicklung sollen im Sinne einer guten Anbindung des Plangebiets an den Umweltverbund sowie einer Qualifizierung des ÖPNV-Netzes drei neue Bushaltestellen entstehen. Zwei Bushaltestellen sind dabei direkt im Plangebiet auf Höhe der „Grünen Mitte“ im Osten sowie im vorgesehenen Zufahrtsbereich östlich des Kitagrundstückes geplant. Geplante Bushaltestellen sollen zukünftig von der Linie 35 bedient werden (vgl. Kap. 2.1). Die Linie 35 durchquert das gesamte Gebiet. Die Ringstraße wird in diesem Zusammenhang mit einer Stichstraße an die Straße „Rödsaal“ angebunden. Die Stichstraße kann vom Bus oder Einsatzfahrzeugen sowie von Fußgänger:innen und Radfahrenden genutzt werden. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für den MIV ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Darüber hinaus wird mit der Gebietsentwicklung eine Bushaltestelle innerhalb des Straßenraums der Straße „Howingsbrook“ auf Höhe des Zufahrtsbereichs geplant. Diese Bushaltestelle soll von der Linie 30 angefahren werden (vgl. Kap. 2.1).

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die geplante Erschließung (hier: Ringerschließung) soll im westlichen und nördlichen Abschnitt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und im südlichen und östlichen Abschnitt als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Wohnhöfe sollen als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Die vorgesehene Straßengestaltung mit Parkbuchten und Grünräumen wird als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt. Die Straßenbäume werden vsl. über ein Pflanzgebot festgesetzt. Geplante fußläufige Wegeverbindungen innerhalb der „Grünen Mitte“ und des „Grünen Rahmen“ sowie die Verbindungen zwischen den Grünräumen werden entweder als öffentliche Grünflächen

mit Darstellungen ohne Normcharakter und/oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (z. B. umlaufender Fuß- und Radweg) festgesetzt.

6.5.1 Stellplätze, Besucher:innenparkplätze, Fahrradstellplätze

Aus der Wohnnutzung resultierende und nachzuweisende notwendige Stellplätze sind in Tiefgaragen (Geschosswohnungsbau) bzw. oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücken (Einfamilienhäuser) sicherzustellen. Erforderliche Besucher:innenparkplätze werden innerhalb des öffentlichen Straßenraumes vorgehalten. Umgesetzt wird ein Schlüssel von 0,35 Besucher:innenparkplätze pro Wohneinheit, dies entspricht 70 Parkplätzen. Der erforderliche Bedarf an Stellplätzen für die Kita wird als Sammelstellplatz auf dem Grundstück der Kita sichergestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Flächen für die Tiefgaragen sowie der Sammelstellplatz der Kita sollen als Flächen für Stellplätze/Tiefgarage festgesetzt. Die Gestaltungsvorgaben für die Herstellung der Stellplätze werden im weiteren Verfahren definiert und festgesetzt.

6.5.2 Ver- und Entsorgung

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Straße „Howingsbrook“ vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet soll über ein Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser (SW) wird in Gefällekanälen gesammelt und der öffentlichen Kanalisation der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) zugeführt. Die Gefällerrichtung der öffentlichen SW-Kanäle richtet sich nach der vorhandenen Topografie. Der Anschluss an die bestehende SW-Kanalisation soll im Osten in der Straße „Distelkrog“ erfolgen. Um den nord-westlichsten Wohnhof im Freigefälle entwässern zu können (Wohnhof fällt stark nach Norden ab) wird beim Schacht SW 14 (vgl. Entwässerungskonzept) eine Tiefenlage mit einer Überdeckung von ca. 6,0 m benötigt. Anstatt dieser enormen Tiefenlage könnte dieser Wohnweg auch über eine Druckentwässerung angeschlossen werden. Dieser Punkt ist im weiteren Planungsprozess mit den EBL abzustimmen.

Regenwasserbehandlung

Konzept

Primäres Ziel ist eine möglichst naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebiets.

Auf den privaten Grundstücken wird hierbei ein wesentlicher Beitrag mit den verpflichtenden Gründächern (mind. 12 cm Substratschicht) geleistet. Zusätzlich erfolgt die Entwässerung der Grundstücke größtenteils über im öffentlichen Raum befindliche Mulden oder Mulden-/Rigolen. Die Grundstücke sollen eine Zisterne mit u. a. Brauchwassernutzung und ggf. Anschluss an den Kanal erhalten, wobei auch hier das anfallende Regenwasser im weiteren Vorflutverlauf, spätestens in der Mulden-/Rigole im Südwesten bzw. Osten, an die Oberflächen geführt wird.

Im öffentlichen Raum werden sämtlichen Freiflächen entwässerungstechnische Maßnahmen zugeordnet. Gebietsumgreifend, abgesehen im Westen, sind entlang des Rad- und Fußweges Mulden-Rigolen-Anlagen vorgesehen. Am Tiefpunkt des Plangebiets, im Osten, ist die hinsichtlich Ihres aufnehmbaren Volumens größte Mulden-Rigolen-Anlage geplant. Die Verkehrsflächen werden i. d. R. über Kanalanlagen entwässert, wobei auch hier das anfallende Regenwasser im weiteren Vorflutverlauf, spätestens in der Mulden-/Rigole im Südwesten bzw. Osten, an die Oberflächen geführt wird. Im nördlichen Straßenabschnitt besteht zudem eine straßenbegleitende Mulde. Die „Grüne Mitte“ entwässert über Mulden bzw. Mulden-Rigolen nach Osten. Sämtliche Mulden und Mulden-Rigolen weisen eine Einstauhöhe von nicht mehr als 30 cm auf, sodass eine Mehrfachnutzung dieser Flächen, vorbehaltlich abschließender Prüfungen, möglich ist.

Entwässerung gemäß A-RW1

Der Schädigung des natürlichen Wasserhaushaltes wird mit zahlreichen Maßnahmen entgegengewirkt (vgl. Konzept). Durch u. a. diese Maßnahmen kann der Fall 2 der A-RW1 erreicht werden.

Einleitung in Regenwasserkanäle

Im lokalen (südwestlichen) Tiefpunkt gegenüber der Nordmeerstraße und im absoluten Tiefpunkt auf der Ostseite des Baugebietes sollen Einleitungen in die Kanalisation von ca. 4 l/s im Südwesten und ca. 8 l/s im Osten erfolgen. Die konstanten Abflüsse können gemäß Entwässerungskonzept vom 25.11.2022 von den öffentlichen RW-Kananlagen der EBL aufgenommen werden, da die öffentliche Vorflut Richtung Trave über die geplante Herausnahme von Einzugsflächen südwestlich des Plangebiets bzw. über einen zusätzlichen Staukanal in der Straße Steenkamp entlastet wird.

Notüberlauf

Im Überflutungsfall jenseits des Bemessungshorizontes soll das anfallende Niederschlagswasser über einen Notüberlauf in Richtung LSG „Brodtener Winkel“ bzw. Niederung Teutendorf-Brodtener Bach abgeführt werden. Der Notüberlauf wird lediglich auf einer Länge von ca. 215 m als Kanal projektiert. Größtenteils wird der Notüberlauf in Richtung der natürlichen Niederung offen als Graben oder flächig über die landwirtschaftliche Fläche geführt.

Alternative zur Einleitung in Regenwasserkanalisation

Grundsätzlich ist es technisch ebenfalls möglich, neben dem Notüberlauf auch den landwirtschaftlichen Drosselabfluss des gesamten Baugebietes in Richtung Teutendorf-Brodtener Bach abzuleiten. Sofern im weiteren Planungsprozess sowie in der Abstimmung mit den beteiligten Ämtern diese Entwässerungsalternative in der Abwägung als die Vorzugsvariante hervorgeht, kann die Entwässerungsplanung entsprechend angepasst werden. Mit der alternativen Vorflutrichtung entfallen dann allerdings die genannten Entlastungseffekte in der Bestandskanalisation der EBL in Richtung Trave. Ferner entsteht am Teutendorf-Brodtener Bach eine wasserrechtlich zu genehmigende Einleitstelle.

Die verschiedenen Varianten (Teutendorf-Brodtener Bach oder Ortsnetz Travemünde) der Ausrichtung der Vorflut müssen im weiteren Verfahren mit den Entsorgungsbetrieben und der Wasserbehörde abgestimmt werden.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h für zwei Stunden als Grundsatz auszugehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplanentwurf werden entsprechend der Erforderlichkeit sowohl zeichnerische als auch textliche Festsetzungen für die Wasserwirtschaft (z. B. Mulden, Mulden-Rigolen, Notwasserwege) getroffen. Die Erforderlichkeit von Leitungsrechten wird geprüft und im Bedarfsfall festgesetzt.

6.6 Gestaltung

*-Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung werden
im weiteren Verfahren entwickelt und festgelegt.-*

6.7 Einbindung von Teilbereichen der Straße Rödsaal und der Straße Steenkamp mit Umgebung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im weiteren Verlauf der Planung soll geprüft werden, ob der Teilbereich des Rödsaals auf Höhe des Plangebiets oder der gesamte Straßenabschnitt mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden soll. Hintergrund ist das Ziel, den Rödsaal – im Sinne der Steigerung des Naherholungswertes in der Region – als Fuß- und Radweg umzugestalten und insofern für den motorisierten Individualverkehr zu sperren. Der Rödsaal würde nur für den notwendigen landwirtschaftlichen Verkehr sowie in dem kurzen östlichen Abschnitt bis zur nördlichen Gebietseinfahrt für Rettungsfahrzeuge und den ÖPNV geöffnet. Voraussetzung für die Umgestaltung zu einem Fuß- und Radweg ist die Herausnahme der Straße Rödsaal aus dem Vorrangstraßennetz.

Gestalterisch soll der Rödsaal im Zuge der Umnutzung entsiegelt werden. Denkbar ist die Herrichtung einer wassergebundenen Decke in dem betreffenden Bereich. Mit der Entsiegelung wird im Übrigen ein Beitrag zum Ausgleich des Eingriffes geleistet. Es würde dem Bauausschussbeschluss vom 01.03.2021 (VO/2021/09742) entsprechen.

Neben der Straße Rödsaal wird im weiteren Verfahren geprüft, ebenfalls einen Teilbereich der Straße Steenkamp sowie Umgebung mit in den Geltungsbereich aufzunehmen. Hintergrund ist der für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan 32.29.00 „Steenkamp/Kowitzberg“, mit dem mittels der Festsetzung von (öffentlichen) Verkehrsflächen im Übergangsbereich der Straße Howingsbrook zur Straße Steenkamp ein Kreisverkehrsplatz sowie weitergehend ein Zubringer zur Straße Kowitzberg festgesetzt wurde. Da der Kreisverkehrsplatz sowie der Zubringer zur Straße Kowitzberg aus verkehrsplanerischer Sicht nicht erforderlich sind, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich klarstellend berichtigt/überplant werden. Mit der Überplanung dieses Bereiches kann im Übrigen der bestehende Fußweg zwischen der Straße Steenkamp und Entwicklungsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

7. Umweltbericht

– Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt. –

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten (WE)

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 200 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

- 80 WE in freistehenden Einfamilienhäusern
- ca. 120 WE im Geschosswohnungsbau

Zu erwartende Anzahl der Bewohner:innen

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist für das geplante Neubaugebiet mit insgesamt ca. 580 Bewohner:innen zu rechnen, die sich wie folgt auf die verschiedenen Wohnungstypen verteilen:

- 280 Bewohner:innen in Einfamilienhäusern (Annahme: 3,5 Bewohner:innen je EFH)
- 300 Bewohner:innen im Geschosswohnungsbau (Annahme: 2,5 Bewohner:innen je Wohneinheit)

8.2 Wohnfolgebedarfe

Für die nachfolgenden Bedarfsrechnungen wird bei vollständiger Umsetzung der Planung von einer planungsbedingten Zunahme der Bewohner:innen um rd. 580 Personen ausgegangen.

Zusätzlicher Kitaplatzbedarf / Grundschulplatzbedarf

–Wird im weiteren Verfahren ergänzt. –

Spielplatzbedarf

U. a. aufgrund der Größe des Wohngebietes, aber auch zur Steigerung der Wohnqualität, wird die Anlage eines neuen öffentlichen Spielplatzes erforderlich. Dementsprechend sieht die Planung innerhalb der „Grünen Mitte“ Spielangebote für alle Altersstufen vor.

8.3 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen zu erwarten. In Umsetzung der Planung werden Kinder und Jugendliche bei der Gestaltung des Spielplatzangebotes eingebunden.

8.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Zusatzverkehre des geplanten Wohngebietes werden in der Straße „Howingsbrook“ und auch bei den direkt angrenzenden Streckenabschnitten und Knoten keine Verkehrsprobleme erwartet. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.

8.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen. Diese werden durch die Vorhabenträgerin hergerichtet und nach der Fertigstellung an die Entsorgungsbetriebe übertragen. Regelungen hierzu werden im Erschließungsvertrag getroffen.

8.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Auf die noch folgende Erarbeitung eines abschließenden Umweltberichtes wird verwiesen.

8.6.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Überplanung von ca. 9,4 ha landwirtschaftlicher Fläche und einer voraussichtlichen Neuversiegelung von ca. 3 ha. Durch Maßnahmen zur Begrünung, der Beschränkung der versiegelten Flächen sowie Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser werden die Eingriffe reduziert. Detaillierte Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Natura 2000-Gebiete

Es wurde eine Natura 2000-Prüfung vorgenommen (Stand 2017). Diese ist im Laufe des Verfahrens zu erneuern.

8.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (Stand 2017). Diese ist im Laufe des Verfahrens zu erneuern.

8.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Plangebiet knüpft an den vorhandenen Siedlungskörper an. Durch die geplante Wohnbebauung werden Zusatzverkehre erzeugt. Es werden keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Zusatzverkehre auf das Klima erwartet.

Energetische Optimierung

Die Gebäude lassen eine Nutzung thermischer Solaranlagen oder Photovoltaik zu. Das Gebiet ist darüber hinaus lt. Gutachten für den Einsatz von Geothermie geeignet.

Versorgungstechnik

– Im weiteren Verfahren wird ein Energiekonzept erarbeitet –

Topografie / Kleinklima

Das städtebauliche Konzept sieht begrünte Flachdächer vor. U. a. wird damit eine Aufheizung des Quartiers reduziert. Die geplanten Anpflanzungen sowie die Anlage der Grünflächen be-

günstigen diesen Effekt zusätzlich. Es wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Kaltluftströme ausgegangen. Im weiteren Verfahren werden Gebäudehöhen und die Bauweise festgesetzt, um die Entstehung von Strömungshindernissen zu vermeiden. Insgesamt kommt es zu einem hohen Grün- und Freiflächenanteil, der sich positiv auf das Kleinklima auswirkt.

8.6.4 Sonstige Umweltauswirkungen

Von weiteren Umweltauswirkungen ist zum jetzigen Verfahrensstand nicht auszugehen.

8.7 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.

9. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag

Der Bebauungsplan wird durch städtebauliche Verträge ergänzt. U. a. folgende Aspekte werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert:

- Die Errichtung von 45 % aller Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau (50 % im ersten Förderweg, 50 % im zweiten Förderweg)
- Grundbuchliche Sicherung einer Erstwohnsitznahme
- Sicherung der Veräußerung von 60 % der Einfamilienhausgrundstücke an Familien mit Kind bzw. Kindern
- Eigennutzungsverpflichtung bei den Einfamilienhäusern
- Umsetzung des noch zu erstellenden Energie- und Mobilitätskonzeptes
- Kostenübernahme und Durchführung notwendiger Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin
- Verpflichtung zum Übertrag des Kitagrundstückes an die Hansestadt Lübeck

10. Finanzielle Auswirkungen

10.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten.

b) mittelbare Kosten

Insbesondere in der Betriebsphase werden der Hansestadt Lübeck laufende Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen entstehen. Es ist geplant, die

Erschließung inklusive der Herrichtung der Grünflächen mit überlagernden Nutzungen (z. B. Spielplatz) dem Investor zu übertragen.

11. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

11.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021, (GVObI. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVObI. S. 1002)

11.2 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden bisher folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, BBS Umwelt GmbH, Kiel, 22.02.2017
- Prüfung Natura 2000, BBS Umwelt GmbH, Kiel, 04.01.2017
- Orientierende Baugrunderkundung, Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, 25.11.2015
- Entwässerungskonzept, IB Sell, Kiel, 25.11.2022
- Machbarkeitsprüfung Nutzung Geothermie, H.S.W., Rostock, 29.10.2019

Die artenschutzrechtliche Prüfung und die Prüfung Natura 2000 sind zu erneuern. Auch das Entwässerungskonzept ist im Sinne eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans und vor dem Hintergrund erforderlicher weiterer Abstimmungen zu konkretisieren. Dies soll im weiteren Verlauf des Verfahrens erfolgen. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Stand folgende weitere Gutachten zu erarbeiten:

- Energiekonzept
- Mobilitätskonzept

Die erforderlichen Gutachten/Untersuchungen/Konzepte sollen im nächsten Schritt beauftragt werden. Die Behörden werden darum gebeten, im Rahmen Ihrer Stellungnahme zu prüfen, ob möglicherweise noch nicht genannte Gutachten aufgrund einer Relevanz im Hinblick auf die Planung zu erstellen sind.

Lübeck, den 16.11.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

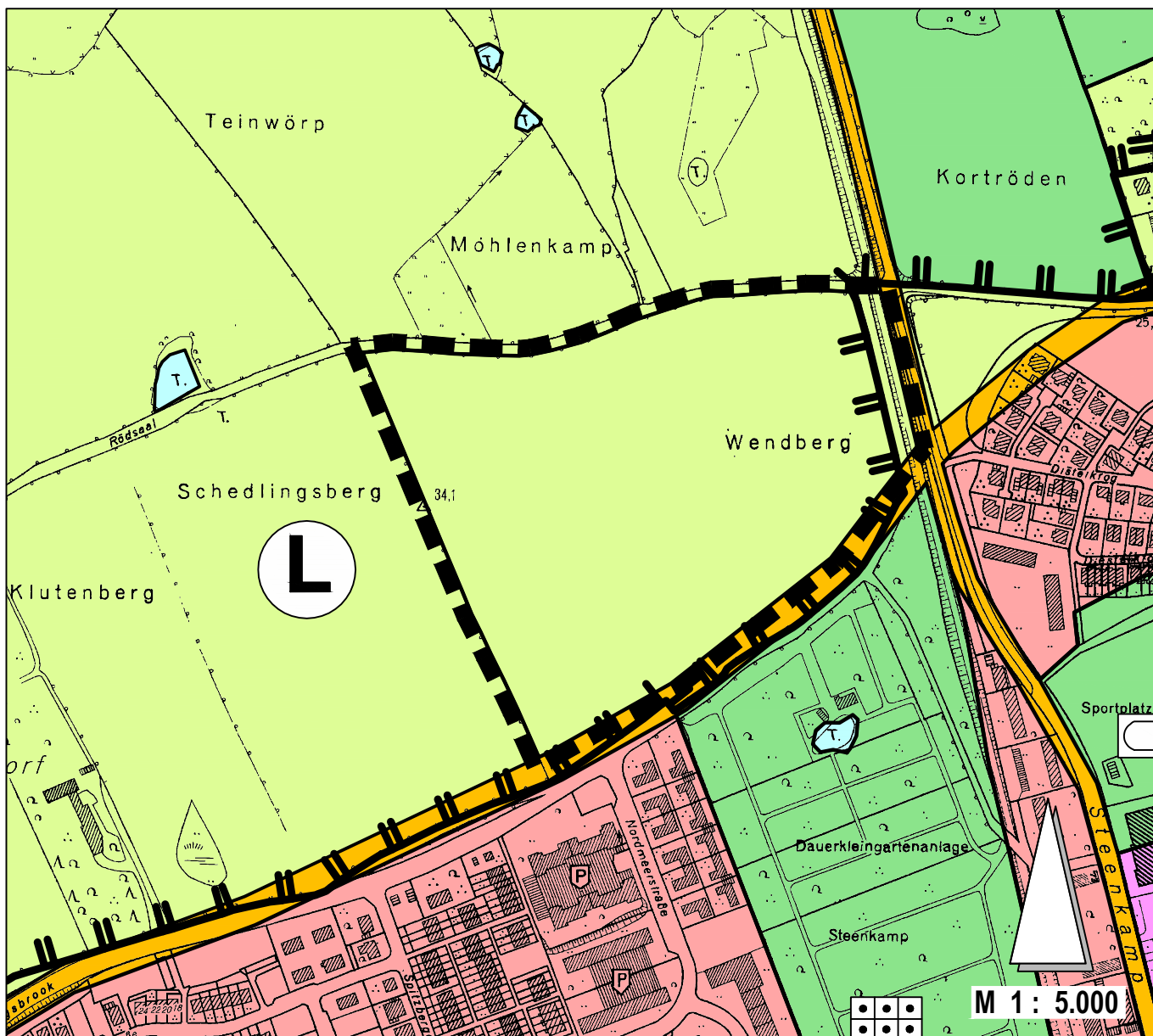
5.610.4 / SP

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

STÄDTEBAULICHER ENTWURF HOWINGSBROOK



N
01|09|2022
Maßstab 1:500



AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

Stand: zuletzt geändert durch die 128. Änderung vom 19.05.2022

FÜR DEN TEILBEREICH: " Howingsbrook / Rödsaal "

Zeichenerklärung:

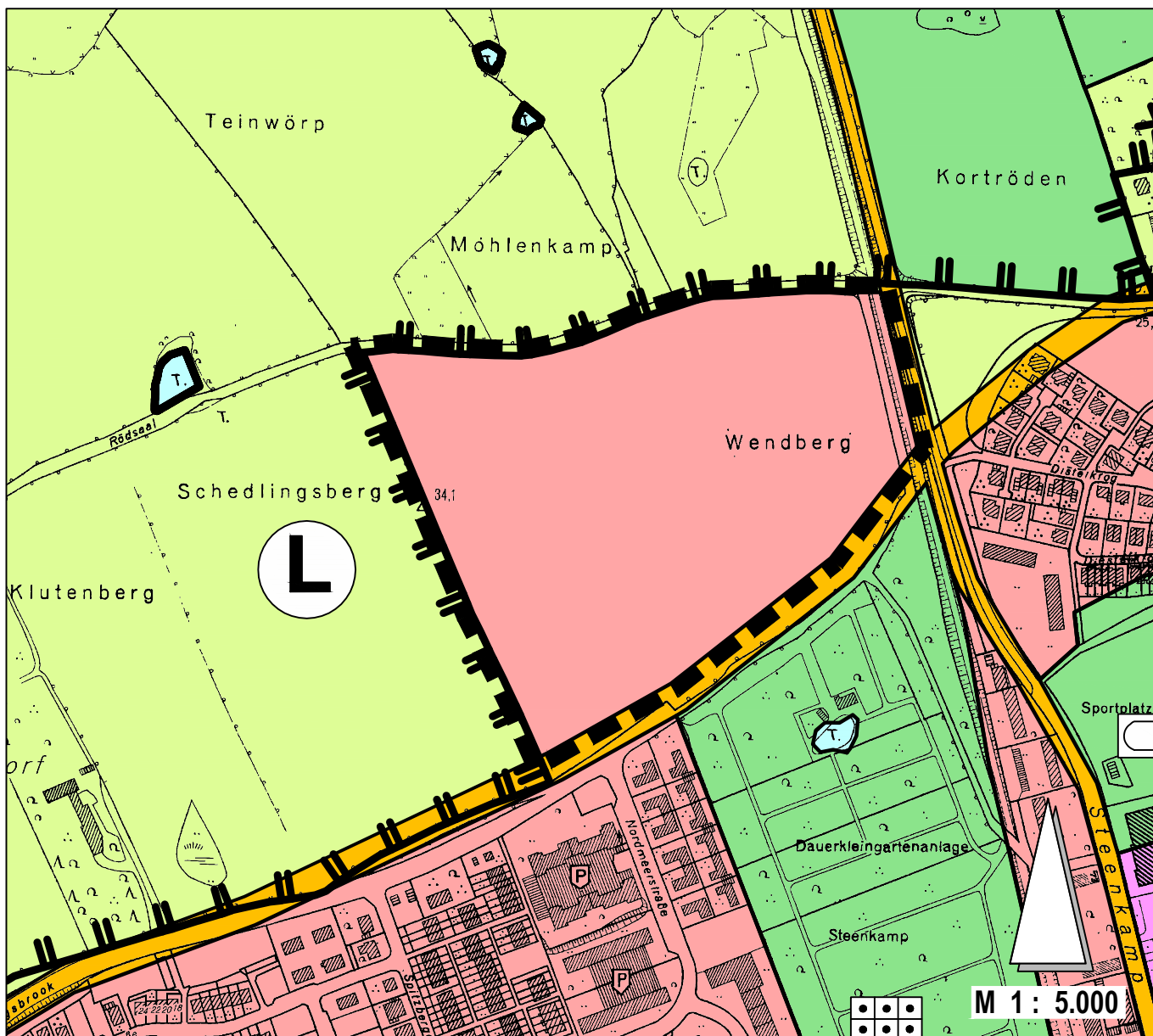
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes
-  Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
-  Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme:

-  Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Sportplatz
-  Dauerkleingärten



100. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK FÜR DEN TEILBEREICH: " Howingsbrook / Rödsaal "

Zeichenerklärung:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes
-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

-  Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
-  Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

-  Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Sportplatz
-  Dauerkleingärten

Nachrichtliche Übernahme:

-  Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)