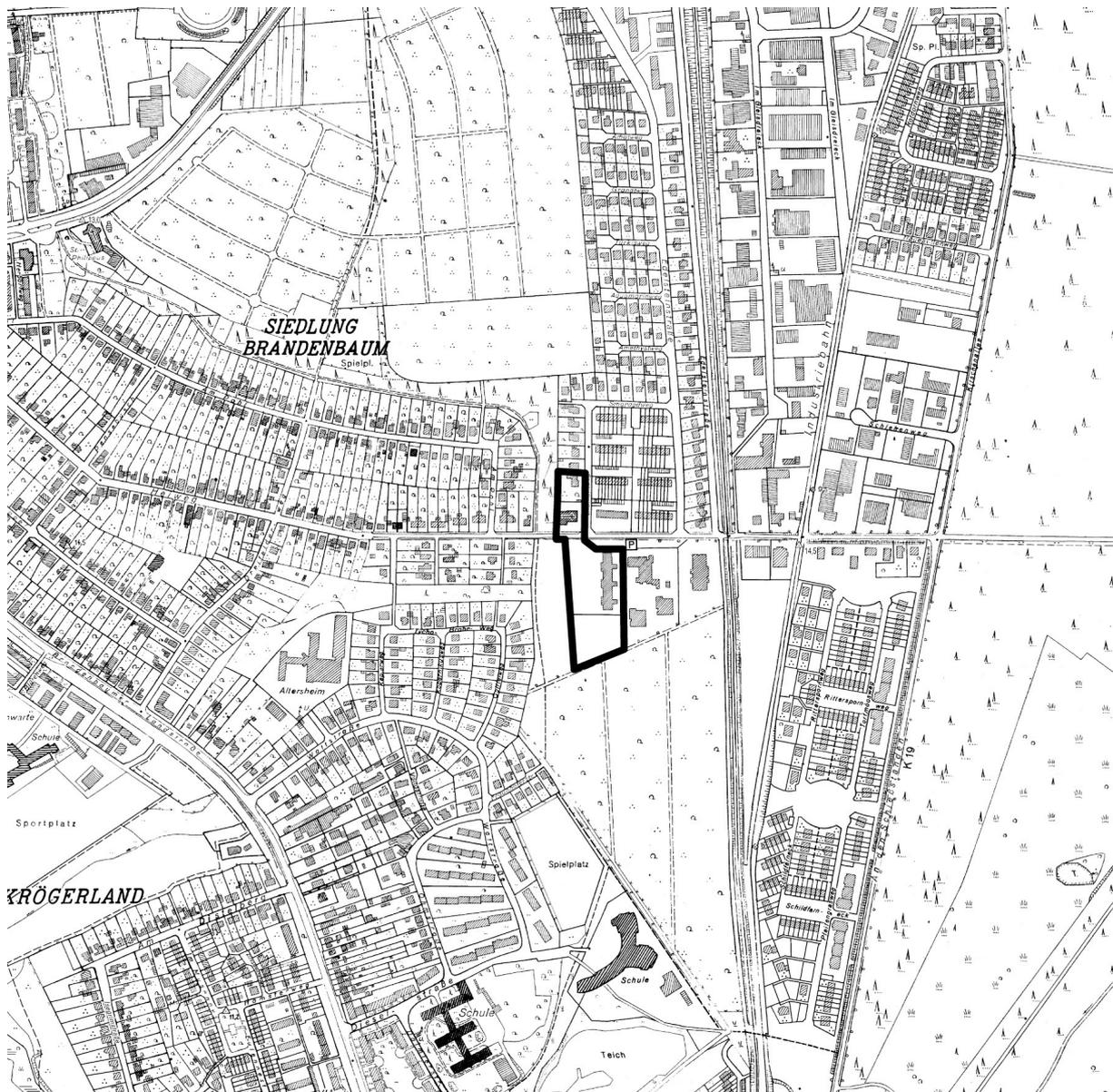


# BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan 07.43.00**  
**- Heiweg / Heidenkoppel -**

Fassung vom Juni 2014



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.4	Bisheriges Planungsrecht	6
2.5	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
2.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	7
<b>3.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	<b>8</b>
4.1	Flächenbilanz	8
4.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	8
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	8
4.2.3	Anzahl der Wohnungen	9
4.3	Erschließung	10
4.3.1	Anbindung an das örtliche Straßensystem	10
4.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	10
4.3.3	Stellplätze	10
4.3.4	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	10
4.3.5	Wald	12
4.3.6	Grün, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsbindungen	13
4.4	Gestaltung	14
4.5	Hinweise	14
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
5.1	Auswirkungen auf die Umwelt	14
5.1.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
5.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	15
5.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	16
5.2	Verkehrliche Auswirkungen	17
5.3	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	17
<b>6.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>17</b>
6.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	17
6.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	18

<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>18</b>
7.1	Verfahrensübersicht	18
7.2	Rechtsgrundlagen	22

**Plananhang**

Bebauungskonzept	21
------------------	----

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk Marli-Brandenbaum.

Das Gebiet wird durch den Heiweg in zwei räumliche Bereiche geteilt. Der nördlich des Heiweges gelegene, rd. 0,3 ha große Bereich wird durch Wohngrundstücke im Norden, durch den Diamantweg im Osten, durch den Heiweg im Süden und einen Park-/Grünstreifen im Westen begrenzt. Das südlich des Heiweges gelegen, rd. 1,2 ha große Plangebiet wird durch den Heiweg im Norden, durch einen Waldstreifen im Westen, durch Kleingärten im Süden und durch ein Grundstück der Marli GmbH im Osten begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen die Flurstücke 38/181 und 38/182, 110/14 tlw. (Straßengrundstück) sowie 44/44 und 44/49 der Gemarkung Schlutup, Flur 12.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Das Kirchengebäude nördlich des Heiweges wird nicht mehr zweckentsprechend genutzt. Die kirchengemeindliche Nutzung ist an diesem Standort aufgegeben worden. Nördlich der Kirche befindet sich eine Wohnanlage der Diakonie, in der Mitarbeiter dieser Einrichtung wohnen.

Für beide Grundstücke nördlich des Heiweges sollen zukünftig Nutzungen gem. eines allgemeinen Wohngebietes zulässig sein.

Südlich des Heiweges ist die ehemalige Kindertagesstätte geschlossen und abgerissen worden. Das Kindergartengrundstück und die südlich angrenzende Naturfläche sollen einer Wohnbaunutzung zugeführt werden. Ein Investor beabsichtigt den Bereich südlich des Heiweges zu erschließen und für die Bebauung mit Wohngebäuden zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplanten Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht zulässig sind.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan 07.43.00 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zzgl. der geringfügigen Arrondierung von Flächen handelt. Das Plangebiet liegt in einer Siedlungslage mit Ortsteilcharakter. Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes sind bebaute Strukturen vorhanden, somit ist die Voraussetzung der Innenentwicklung gegeben.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das Plangebiet selbst verfügt nur über eine Fläche von rd. 15.000 qm.

Das beschleunigte Verfahren wäre zudem ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG unterliegen. Bei dem allgemeinen Wohngebiet handelt es sich jedoch nicht um ein Vorhaben, das einer Prüfung nach UVPG unterliegt. Prüfkriterien nach Nr. 18 der Anlage 1

zum UVPG werden nicht erreicht.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Auf dem Grundstück Diamantweg 1a, (Flurstück 38/181) befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus mit mehreren Wohnungen. Das südlich davon gelegene Flurstück Diamantweg 1 (38/182) ist mit einem Sakralbau bebaut. Das Gebäude wurde von der Neupostolischen Kirche genutzt.

Östlich des Diamantweges und außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Reihenhäuser sowie ein Geschosswohnungsbau direkt am Heiweg. Die Gebäude verfügen jeweils über 2 Vollgeschosse.

Auf dem südlich des Heiweges gelegenen Grundstück befand sich bis 2011 ein langgestrecktes Kindertagesstättengebäude, das abgerissen wurde. Westlich des Gebäudes befanden sich die Spiel- und Freiflächen des Kindergartens, die als hügelige Spiellandschaft gestaltet waren. Südlich angrenzend an das Grundstück der Kindertagesstätte befindet sich auf dem Flurstück 44/49 eine ca. 4.000 qm große öffentlich zugängliche Wiesen-/ Naturfläche des Bereichs Stadtgrün und Verkehr. Diese Naturfläche ist hängig und wird von Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Rodelberg genutzt.

Auf dem benachbarten Gelände der Marli GmbH befindet sich z. Zt. u. a. eine Beratungsstelle. Es werden zudem tagesstrukturierende Maßnahmen für Menschen mit Behinderung angeboten, insbesondere für Menschen im Ruhestand, auf der Basis teilstationärer Einrichtungen.

Der westlich gelegene Grünzug ist ein Teilstück einer Grün-/Waldverbindung, der den Siedlungsbereich Brandenbaum von Norden nach Süden durchzieht und in dem eine wichtige Wegeverbindung integriert ist. Südlich des Heiweges handelt es sich um Wald.

#### Veränderungsabsichten

Für die Zukunft ist im neu zu bebauenden Bereich südlich des Heiweges eine Wohnnutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise untergliedert nach bestimmten Häuserformen vorgesehen.

Der Mietwohnungsmarkt profitiert indirekt durch den "Sickereffekt", da von den neuen Bewohner/innen voraussichtlich überwiegend Mietwohnraum frei gemacht wird.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke nördlich des Heiweges sind über den Diamantweg erschlossen. Die südlichen Baugrundstücke sollen über eine zu errichtende Planstraße erschlossen werden.

### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine direkt am Heiweg gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topographie

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um rd. 2 Meter ab.

Im Plangebiet befinden sich zum Wald hin hügelartige, künstlich aufgeschüttete Flächen die ehemals dem Spielen im Rahmen der KiTa-Nutzung dienten. Hier werden Höhen von 2 bis 4 m über dem gewachsenen Boden erreicht. Der auf dem Flurstück 44/49 vorhandene Hügel, der von Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Rodelberg genutzt wird, hat eine Höhe von knapp unter 5 m über dem direkt angrenzenden gewachsenen Boden.

### Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan umfasst im Norden bebaute Grundstücke. Der Bereich südlich des Heiweges ist unversiegelt.

### Vegetationsbestand

Die Grundstücke werden insbesondere durch unterschiedliche gewachsene Bäume gegliedert.

Die Freiflächen nördlich des Heiweges sind gärtnerisch gestaltet. Es sind 5 zu erhaltene Laubbäume vorhanden.

Südlich des Heiweges befinden sich 52 Bäume und eine Vielzahl von Sträuchern.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke Diamantweg 1a und 1 (38/181 und 38/182) sind Erbbaugrundstücke der Hansestadt Lübeck.

Das Flurstück 44/44 am Heiweg befindet sich in Privateigentum; das Flurstück 44/49 ist im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Der Verkauf dieses städtischen Flurstücks an einen privaten Investor wird vertraglich geregelt.

Die Straßenverkehrsfläche des Heiweges (Flurstück 110/48 tlw.) ist städtisches Eigentum.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

### Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen 07.37.00 und 07.40.00

Nördlich des Heiweges weist der rechtskräftige Bebauungsplan 07.37.00 ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Gemeindezentrum St. Philippus- aus.

Für das südliche Plangebiet besteht z. Zt. der Bebauungsplan 07.40.00, der im Bereich des

Plangebietes Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Jugendheim- sowie -Kindertagesstätte- ausweist. Südlich davon ist ein Spielplatz festgesetzt und daran südlich anschließend ein Bauspielplatz. Letztere Festsetzung befindet sich außerhalb des zukünftigen Geltungsbereichs im Bereich der vorhandenen Kleingärten.

## **2.5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt nördlich und südlich des Heiweges Wohnbaufläche dar. Nördlich des Heiweges ist zudem die Zweckbestimmung -Kirche- und südlich des Heiweges -Jugendheim- dargestellt. Südlich angrenzend befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf im Plangebiet. Diese Gemeinbedarfsfläche ist mit der Zweckbestimmung -Spiel- und/oder Bolzplatz- dargestellt.

Östlich des Plangebietes überlagern die Planzeichen -Kindertagesstätte- und -Heim- die dargestellte Wohnbaufläche.

Westlich des Plangebietes sind eine Grünfläche und ein Hauptwanderweg dargestellt.

Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a (2) BauGB berichtigt (Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung). Für das Plangebiet werden nördlich und südlich des Heiweges nur noch Wohnbauflächen dargestellt. Die o. g. Zweckbestimmungen entfallen.

## **2.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Im gültigen Landschaftsplan ist die betroffene Fläche als bestehende Wohnsiedlungsstruktur dargestellt.

## **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung, die Umnutzung einer Kirche (beides nördlich des Heiweges) und die Realisierung eines kleinen Wohngebiets durch Widernutzbarmachung des brach gefallenen Kindertagesstättengrundstückes (Flurstück 44/44) sowie Arrondierung im geringen Umfang durch Einbeziehung der südlich angrenzenden Grünfläche (Flurstück 44/49) vorbereitet werden.

Im geplanten Baugebiet südlich des Heiweges ist eine Neubebauung mit Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäusern zum Zweck der Eigentumbildung an einem städtebaulich integrierten Standort vorgesehen. Es sind ca. 28 Wohneinheiten geplant.

## 4. Inhalt der Planung

### 4.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	1,6 ha
davon:		
Wohngebiet gemäß § 4 BauGB	ca.	1,4 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,2 ha

### 4.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

#### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da sie mit der geplanten städtebaulichen Zielsetzung des Wohnstandortes nicht vereinbar sind.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Für die Baugrundstücke in den Baufeldern 1 bis 5 und 8 ist eine GRZ von 0,4 zulässig. In den Baufeldern 1 bis 5 soll eine Bebauung auf relativ kleinen Grundstücken entstehen, so dass eine kostenbewusste Eigentumbildung gefördert werden kann; in dem Baufeld 8 ist ein Sakralbau vorhanden, der diese GRZ im Bestand bereits erreicht.

Das mögliche Baugrundstück mit dem Baufeld 6 liegt in einem baumbestandenen Eckbereich des Baugebietes und umfasst eine Größenordnung von rd. 1000 qm. Das Baufeld selbst ist für ein Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 100 qm ausgelegt. Damit ergibt sich hier eine GRZ von 0,1.

Aufgrund der tlw. nicht bebaubaren Waldrandlage der möglichen Baugrundstücke im Bereich des Baufeldes 7 wird hier eine GRZ von 0,25 festgesetzt. In Vorabstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde wurde ein Abstand der Bebauung mit Wohngebäuden von mindestens 25 m zum Wald vorgegeben, so dass relativ tiefe Grundstücke entstehen werden.

Die GRZ von 0,3 für das Grundstück mit dem Baufeld 9 basiert auf der Bestandssituation nebst einer kleinteiligen baulichen Erweiterungsmöglichkeit.

Bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche können die Flächen der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze anteilig den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet werden.

Um Gebäude mit einer hoher Wohnnutzfläche zu ermöglichen, werden -bis auf im Baufeld 9- 2 Vollgeschosse im Wohngebiet zugelassen.

Die vorhandene Bebauung im Baufeld 9 korrespondiert mit der nördlich angrenzenden eingeschossigen Wohnhausbebauung. Die Gebäude stehen hier städtebaulich homogen in

Höhe und Straßenflucht. Dieses soll erhalten bleiben. Deshalb ist für das Baufeld 9 auch die bestehende Eingeschossigkeit festgesetzt worden.

Aufgrund der Umgebung des Plangebietes sind die Gebäudehöhen durch Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Für Hauptgebäude mit einem Flachdach liegt die Grenze bei 7 m; bei Hauptgebäuden mit Pult-, Zelt oder Walmdach dürfen höchstens 8 m umgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet die vorhandene Kirche im Baufeld 8, die bestandsorientiert 12 m i. V. m. mit einem Zeltdach erreichen kann. Der Bezugspunkt für die o. g. Höhenmaße liegt im Bereich der jeweils angrenzenden Straßen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen dürfen generell nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überschritten werden. Die BauNVO lässt aber ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, z. B. für ein kleines Vordach etc., allgemein zu.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und mindestens 5 m gemessen ab der angrenzenden öffentlichen Straße zulässig. Damit kann vor den überdachten Stellplätze und Garagen ein weiterer Pkw auf der Auffahrt (Stauraum) abgestellt werden.

Auch im Bereich des Baufeldes 7 sollen überdachte Stellplätze und Garagen mindestens einen 5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, so dass auch hier ein weiterer Stellplatz errichtet werden kann. Die Straße hat eine ausgewiesene Breite von 4,95 m. D.h., dass mindestens 1 m auf dem Grundstück vorzusehen sind, damit ein Stellplatz vernünftig angefahren werden kann und zudem ein kleiner Sicherheitsabstand zum Straßenrand verbleibt. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zur westlichen Baugrenze beträgt 10,50 m. Für eine Garage und einen Stellplatz benötigt man mindestens 11 bis 12 m Tiefe, zzgl. den o. g. 1 m, also rd. 12 bis 13 m. Insofern ist hier eine Überschreitung der westlichen Baugrenze um 3 m in Richtung Wald vorgesehen.

Das mögliche Baugrundstück zum Baufeld 6 liegt wie bereits oben dargelegt in einer Eck-situation. Hier kann entsprechend der Größenordnung des Baugrundstückes auch ein etwas größeres Wohngebäude errichtet werden, so dass die überbaubare Grundstücksfläche eine Fläche direkt an den zu erhaltenden Bäumen mit einnimmt.

#### **4.2.3 Anzahl der Wohnungen**

Die Festsetzung zur höchstzulässigen Wohnungszahl in den Wohngebäuden begründet sich aus der Struktur der Umgebung heraus. In dem Siedlungsraum am Heiweg befinden sich u. a. eine Vielzahl von so genannten Einfamilien- und Reihenhäusern mit jeweils einer Wohneinheit bzw. bis zu zwei Wohneinheiten. Diese Struktur soll im Plangebiet städtebaulich fortgeführt werden. Darüber hinaus ermöglicht die beschränkte Zahl an Wohnungen eine entsprechend kleinteilige Verkehrserschließung in Form eines Wohnweges.

Die Anzahl der Wohnungen wird für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Hausgruppen jeweils durch eine absolute Zahl beschränkt.

Im Plangebietsbereich nördlich des Heiweges wird auf eine weiterführende Festsetzung im o. g. Sinne verzichtet, da die Bestandsstrukturen keinen städtebaulichen Grund für „einschränkende“ Festsetzungen bieten. Der Bestand ist hier aufgrund seiner Nutzungen nicht mit der Umgebungsstruktur direkt vergleichbar und stellt insofern einen Einzelfall dar.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Anbindung an das örtliche Straßensystem**

Das Plangebiet wird über den Heiweg, den Diamantweg sowie über eine neue Planstraße (verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Feuerwehrezufahrt mit den erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auszubauen.

Am Ende der neuen Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen. Sie wird als Wendepplatz für ein dreiachsiges Müllfahrzeug gem. RAST 06 geplant und ausgeführt.

#### **4.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)**

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

#### **4.3.3 Stellplätze**

Die privaten Stellplätze werden entweder auf den Baugrundstücken selbst oder in den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzflächen - mindestens im Verhältnis 1:1 - zu errichten sein. Die Nachweisführung erfolgt bei hochbaulicher Umsetzung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan sieht ausreichend Flächen zur Schaffung der erforderlichen privaten Stellplätze vor.

Auf der öffentlichen Erschließungsstraße sind bei Umsetzung der Planung öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten auszuweisen. Nach Aussage der Straßenverkehrsbehörde sind 5 öffentliche Parkplätze zu schaffen. Im verkehrsberuhigten Bereich können diese z. B. durch Materialwechsel STVO-gerecht gekennzeichnet werden. Die 5 Parkplätze können mittig in dem Wendebereich errichtet werden. Der Wendehammer ist so dimensioniert, dass hier Parkplätze untergebracht werden können.

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze für Fahrräder sind im Rahmen der Umsetzung der Planung nachzuweisen bzw. zu schaffen.

#### **4.3.4 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Für den Fall, dass aufgrund der geplanten Wohneinheiten die Einschulungsquoten ansteigen, stünden an der Schule an der Wakenitz ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

Die nächstliegenden Nahversorgungsbereiche befinden sich nach dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck am Kaufhof, in Wesloe oder in Eichholz.

Die Ver- und Entsorgung der möglichen baulichen Entwicklungen wird durch den Anschluss an vorhandene Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Hansestadt Lübeck und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

### Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung soll über vorhandene Leitungsnetze der Stadtwerke Lübeck erfolgen. Telekommunikationsanschlüsse erfolgen über das Angebot örtlicher Anbieter.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist und wird im ausreichenden Maße über die Trinkwasserversorgung in Verbindung mit Hydranten zur Löschwasserentnahme sichergestellt. Die Löschwassermenge beträgt mindestens 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Von den Stadtwerken Lübeck ist ein Grundsatz gemäß der Vereinbarung über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem innerhalb der öffentlichen Straße zur Verfügung zu stellen.

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sowie Abfallentsorgung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

Zwecks Klärung einer dezentralen Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers liegen 2 geotechnische Berichte vom Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf vom Oktober 2013 und vom Januar 2014 vor.

„Die zu entwässernden Flächen wurden vom Planer mit insgesamt rd. 4.840 qm angegeben. Im vorangegangenen Bericht (...) vom 07.10.2013 wurden die grundsätzlichen Überlegungen zum Versickerungskonzept und die zugehörigen geohydraulischen Nachweise geliefert. Im Bereich der z. Z. vorgesehenen Versickerungsflächen im Süden des Baugebietes wurden im August 2013 die Aufschlüsse als Sondierbohrungen B 1/13 und B 2/13 bis 5,0 m unter Gelände niedergebracht. An der West- und der Ostseite des Planungsgebietes wurden am 17.12.2013 zusätzlich die Aufschlüsse B 3/13, B 4/13 und B 5/13 bis 5,0 m Tiefe abgeteuft. Aus vorliegenden Untersuchungen wurden die Altaufschlüsse B 1n3; B 2n3, B 3/73, B 4n3 und B 5/73 sowie B 2n7 und B 4/77 im Gesamtzusammenhang dargestellt.

Das vorhandene Gelände liegt auf einem Niveau von ca. NN 11,4 bis 13,7 m; Einzelheiten zu den Bauwerkshöhen bzw. den Deckenhöhen der Verkehrsanlagen liegen noch nicht vor.“<sup>1</sup>

Das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf schlägt folgendes Versickerungskonzept vor:

„Aufgrund des relativ geländenahe Grundwasserstandes sind flächige Versickerungssysteme vorteilhaft. Da eine Flächenversickerung die örtliche Speichermöglichkeit für das Niederschlagswasser nicht zulässt und eine große Sickerfläche erfordert, ist diese Methode nicht zweckmäßig. Es wird daher für die offene Niederschlagswasserversickerung eine Muldenversickerung empfohlen. Muldenversickerungssysteme haben den Vorteil, dass einerseits eine Filterung des Niederschlagswassers über den Oberbodenhorizont (A-Horizont) erfolgt und andererseits wegen einfacher Revisionsmöglichkeit ein vergleichsweise geringer Unterhaltungsaufwand besteht. Außerdem sind die Herstellungskosten relativ gering. Der Anschluss der Dachentwässerung erfolgt oberirdisch über offene Fallrohre und Mulden- oder Rinnensteine.

Als zweckmäßige Ausführungsart der geschlossenen Versickerungsanlagen wird eine Rigolenversickerung, jedoch nicht mit Kiesfüllung, sondern als Füllkörper-Rigole (Kunststoff-Fertigelement) empfohlen. Diese Rigolelemente sind z.T. befahrbar, haben eine relativ niedrige Bauhöhe und Breite von ca. 40 bis 80 cm und sind revisionsfreundlich. Sie werden (z. B. auch unter Stellplätzen) frostsicher mindestens 0,80 m unter Gelände verlegt. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird der Mindestabstand von 1 m zum Grundwasserleiter hierbei evtl. unterschritten. Ggf. ist also eine Anhebung der Verkehrsflä-

---

<sup>1</sup> aus: Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck, Januar 2014

chen von ca. 0,5 m einzuplanen. Die Übergabe des Niederschlagswassers erfolgt über frostfreie Leitungen und Anschlussschächte.“<sup>2</sup>

Die weiterführenden planerischen Überlegungen sehen nun vor, dass die Oberflächenwasserentwässerung der Baufelder 1, 2 und 3 über einen Sammelkanal zum Regenwasserkanal im Heiweg erfolgt. Die Oberflächenwasserentwässerung der 2 nördlichen Baufelder des Bau-felds Nr. 7 im B-Plan (gegenüber Baufeld 1 und 2) erfolgt ebenfalls über den Sammelkanal zum Regenwasserkanal im Heiweg. Dieses liegt darin begründet, dass nur im südlichen Ab-schnitt des Plangebietes eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Boden-verhältnisse möglich ist. Das Niederschlagswasser der der südlichen Baufelder 4-6 und 7 (tlw.) sollen dezentral versickert werden.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen soll über eine Füllkörper-Rigole unter der Wendeanlage zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der Höhenlage des Regenwasserkanals im Heiweg ist ein Freigefälleanschluss hier nicht möglich. Wegen der o. g. Bodenverhältnisse muss das Gelände im Zuge der ohnehin vorgesehenen Gelän-deanpassung (s o.) entsprechend höhenmäßig angepasst werden, damit die dann gewählten Versickerungsanlagen ihre Wirkung entfalten können.

Der Nachweis der jeweiligen Versickerungsanlagen erfolgt im Zuge der Erschließungspla-nung bzw. im Baugenehmigungsverfahren.

#### **4.3.5 Wald**

Aufgrund der Nähe zum westlichen Waldrand sind in den dargestellten Baufeldern 7 und 6 mögliche Baugrundstücke von dem Waldschutzstreifen nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) betroffen. Der § 24 Abs. 1 LWaldG sagt folgende aus: „Zur Verhütung von Wald-bränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der beson-deren Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Wald-schutzstreifen) durchzuführen.“

Die zuständige Forstbehörde wies in ihrer Stellungnahme vom 25.07.2013 auf folgendes hin: „Der Wald wird von standortgerechten Kiefern gebildet. Diese haben eine Pfahlwurzel und sind daher sehr wind/sturmfest. Während der vorangeführten Gespräche vor Ort kann ich aus forstfachlicher Sicht einen Waldabstand von 25 m fachlich vertreten und halte diesen für ausreichend. Zumal parallel zum Waldrand ein Erdwall von ca. 2,50 m Höhe vorhanden ist, der die Gebäude im überplanten Bereich des B-Planes östlich des Waldes vor bei Sturm/Orkan geworfene Bäume derartig schützt, dass diese nicht in Ihrer Gesamtlänge auf die bebauten Grundstücke fallen können, sondern eine Schräglage behalten.“

Der ca. 2,5 m hohe Erdwall parallel zum Waldrand bleibt erhalten bzw. wird im nördlichen Bereich noch ergänzt. Lediglich die östliche Abböschung des bestehenden Walls wird ange-passt, da hier keine einheitliche Böschungskante vorhanden ist und der spätere Grund-stücksfreiraum nicht allzu stark eingeengt werden soll. Die Ausweisung des Walls erfolgt planungsrechtlich als Aufschüttung (Wall).

Vorhaben, die nach § 68 LBO genehmigungsfreigestellt sind, wie u. a. Nebenanlagen, erfor-dern nach dem Runderlass „Waldabstand nach § 24 Landeswaldgesetz“ vom 30. August 2013 bei Unterschreitung des Waldabstandes eine eigenständige Zulassung. Sie ist gege-benenfalls mit bauordnungsrechtlichen Nebenbestimmungen zu versehen. Gebäude sind darüber hinaus in dem 25 m breiten Schutzstreifen nicht zulässig.

---

<sup>2</sup> aus: Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck, Januar 2014

Eine private Grünflächennutzung im verbleibenden Waldabstand ist zulässig. Eine gärtnerische oder naturnahe Gestaltung ist auf den Grundstücken vorzunehmen.

#### Pflanz- und Erhaltungsbindung

Nördlich des Heiweges sollen die dort vorhandenen Bäume auf den Grundstücken erhalten bleiben. Gründe für eine Beseitigung liegen hier nicht vor.

Südlich des Heiweges wird es aufgrund der geplanten Erzielung eines gleichmäßigen Geländes im Bereich der Baubauung erforderlich sein, die umfangreichen Bodenmodellierungen (Spielbereich ehem. KiTa) zu entfernen. Aufgrund dieses Sachverhaltes kann der Baumbestand in diesem Bereich nicht erhalten werden.

Letztendlich sieht die Planung vor, dass der am südlichen Plangebiet vorhandene prägende Baumstreifen zur Erhaltung festgesetzt wird und dass auch die beiden Laubbäume (Eiche und Hainbuche) am östlichen Plangebietsrand sowie die beiden Eichen im südwestlichen Plangebiet erhalten bleiben sollen.

Im Rahmen einer Stellungnahme zum Zustand des Baumbestandes von der Norddeutsche Baumpflege GmbH, Lübeck, November 2012, sollte bei der o. g. Eiche und Hainbuche aus fachlicher Sicht ein Kroneneinkürzungsschnitt von 15 % erfolgen, um Einschränkungen bei den Bäumen zu minimieren. Durch diese Maßnahme wird ein Erhalt längerfristig gesichert.

Bei Umsetzung der Planung zeigt sich auch, ob der ein oder andere zusätzliche Baum ggf. doch erhalten werden kann.

Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche direkt am Heiweg sind aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der straßenraumwirksamen Lage der Anlage zwei Laubbäume sowie entlang der Straßenfläche zweireihige Hecken zu pflanzen. Flächenanteile, die nicht mit Stellplätzen und der Zufahrt überbaut sind, sind als Rasen- oder Pflanzfläche zu gestalten.

#### **4.3.6 Grün, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsbindungen**

Für den im südöstlichen Plangebiet befindlichen Hügel, welcher von Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Rodelberg genutzt wird, soll Ersatz geschaffen werden. Da auf der Fläche kein Spielplatz i. S. des Planungsrechts realisiert worden ist, ist der Standort auch nicht Bestandteil der Spielplatzuntersuchung 2010 der Hansestadt Lübeck. In Abwägung der Belange „Spielmöglichkeiten und Aufenthalt in der Natur“ und „Schaffung von Flächen für Einfamilienhausbebauung“ wird der letztere Belang höher gewichtet. Begründung ist die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheimbildung einerseits und andererseits der vorhandene nah gelegene Grünzug, der als alternativer Erlebnisbereich in der Natur zur Verfügung steht. Für die Arrondierung eines Wohngebiets spricht weiterhin die integrierte Lage im Siedlungszusammenhang. Um eine Rodelmöglichkeit in Umfeld des Plangebietes nicht gänzlich zu verlieren, soll ein Rodelberg auf eine angrenzende Wiese im Grünzug verlagert werden. In erreichbarer Entfernung gibt es darüber hinaus weitere Rodelmöglichkeiten, wie z. B. im „Benz“-Park an der Liebfrauenkirche, hinter der Kepler-Schule oder im Bereich Wesloer Tannen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich Pflanzmaßnahmen und dem Erhalt von Bepflanzungen getroffen. Diese Festsetzungen sollen eine Mindestbegründung des Baugebietes und eine Gliederung der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage am Heiweg gewährleisten.

#### **4.4 Gestaltung**

Zwecks gestalterischer Rahmenseitigung für das Wohngebiet sind Festsetzungen über die äußere Gestaltung getroffen worden, die sich insbesondere auf die Dachgestaltung beziehen. Gerade die Dachform und –gestaltung hinterlassen einen ortsbildprägenden Eindruck. Neben Flachdächern sind auch flachgeneigte Dachformen zulässig.

Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind als Gründächer zu gestalten. Gründächer wirken sich positiv auf das Kleinklima und auf eine Minimierung des Oberflächenwasserabflusses aus. Für die Hauptgebäude bleibt eine Option für die Errichtung von Gründächern, zumal Flachdächer zulässig sind. Um kostengünstiges Bauen zu ermöglichen, bleibt die Entscheidung für ein Gründach oder für eine andere Dacheindeckung dem jeweiligen Bauwilligen vorbehalten.

Es ist auch festgelegt, dass Doppelhäuser und Hausgruppen einheitlich, i. S. einer homogenen Gebäudegestaltung zu gestalten sind.

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel aufgrund von Glasflächen ist eine Festsetzung zur Gliederung größerer Glasflächen getroffen worden.

Im Sinne einer homogenen Gestaltung der Vorgarten- und Straßenräume sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Schnitthecken zulässig. Zäune dürfen nur hinter den Hecken errichtet werden. Dieses unterstreicht die Zielsetzung der Entwicklung und Sicherung eines Wohngebietes mit hoher Qualität.

#### **4.5 Hinweise**

##### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Bauarbeiten beim Amt für Katastrophenschutz ein Antrag auf Untersuchung der Flächen zu stellen. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die potenzielle Kampfmittelbelastung sowie auf den erforderlichen Untersuchungsbedarf hingewiesen.

##### Potenzielle Bodenverunreinigungen

Potenzielle Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt.

### **5. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **5.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Im Wesentlichen werden Auswirkungen auf die Versiegelung des Bodens und in den Baumbestand erfolgen.

Insbesondere südlich des Heiweges wird mit der Planung einer Neubebauung eine zusätzliche Versiegelung gegenüber der ehemaligen KiTa-Nutzung (vormals Spiellandschaft der ehemaligen KiTa) sowie der südlich angrenzenden Naturfläche vorbereitet. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Minimierend wirkt sich der nicht zu bebauende Streifen im Waldabstandsbereich aus. Und auch die GRZ-Werte unter 0,4 im süd- und nordwestlichen Plangebiet bedeuten letztendlich eine minimierte Versiegelung auf den Grundstücken. Zudem sind die Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen sowie Nebengebäuden zu begrünen und private Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Ein Ausgleich wird allerdings aufgrund der Baumschutzsatzung für die Fällung von Bäumen erforderlich.

Im Rahmen einer Stellungnahme zum Zustand des Baumbestandes von der Norddeutschen Baumpflege GmbH, Lübeck, November 2012, sind die vorhandenen Bäume bewertet worden. Dabei wurden u. a. Schwächungen und Pilzbefall an einigen Bäumen erkannt, so dass Vitalität dieser betroffenen Bäume maßgeblich einschränkt ist.

Laut Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (Stand 18.12.2006) sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm oder Gruppen (min. 5) mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, ausgleichspflichtig. Bis 100 cm Stammumfang ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 50 cm Stammumfang je ein weiterer Ersatzbaum vorzusehen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung des Landschaftsarchitekten ter Balk, Lübeck, Juli 2013, auf der Basis der o. g. Stellungnahme zum Zustand des Baumbestandes hat ergeben, dass bei Umsetzung der bisherigen Planung insgesamt 34 Bäume gefällt werden könnten. Nicht jeder Baum bedarf des Ausgleichs gem. der o. g. Baumschutzsatzung. 33 Bäume müssen aber gepflanzt werden, um eine ausreichende Kompensation für die mit dem Vorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen. Zwei Bäume sollen im Plangebiet und zwar auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zu Baufeld 1 gepflanzt werden. Als Standort für die restlichen 31 Ersatzpflanzungen in der gem. Baumschutzsatzung vorgegebenen Qualität ist ein Bereich in der Gemarkung Reecke der Hansestadt Lübeck vorgesehen und abgestimmt worden. Das Grundstück hat die folgende Bezeichnung: Gemarkung Reecke, Flur 2, Flurstück 19. Die Umsetzung der Maßnahme außerhalb des Plangeltungsbereiches wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder bei einer Pflasterung mit drainfähigen Pflasterfugen zu gestalten. Damit ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zu fördern.

### **5.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Gem. einer Vorabstimmung mit der UNB kann auf ein artenschutzrechtliches Gutachten verzichtet werden, sofern folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Es wird sichergestellt, dass Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. außerhalb des Zeitraumes 15. März bis 30. September) durchgeführt werden.
- Es wird sichergestellt, dass zum Abriss vorgesehene Gebäude, einschließlich vorhandener Dachstühle und Kellerräume, vor Beginn von Abrissarbeiten durch fachkundige Personen (Fledermausexperten) gründlich auf Fledermausquartiere sowie Brutplätze von Vögeln untersucht werden. Das Protokoll der Untersuchungen ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Prüfung vorzulegen. Wenn Quartiere von Fledermäusen sowie Brutplätze von Vögeln festgestellt werden, ist vor Genehmigung der beantragten Baumaßnahmen bei der Oberen Naturschutzbehörde (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume) eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einzuholen.

Die UNB teilte zudem folgendes mit: „Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 der Bundesartenschutzverordnung ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten mit künstlichen Lichtquellen anzulocken, zu fangen oder zu töten. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es außerdem verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen oder zu töten oder wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Um die Anlock- und Lichtfangwirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Insekten sowie Störungen oder sonstige negative Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel zu minimieren, ist folgendes zu beachten:

- Die Anzahl der Lampen ist so weit wie möglich zu reduzieren;
- die einzelnen Lampen sind in ihrer Leistung so weit wie möglich zu drosseln;
- die Beleuchtungsintervalle sind so weit wie möglich zu verkürzen (z.B. durch Zeitschaltungen; Bewegungsmelder);
- Lampen sind möglichst niedrig anzubringen; grundsätzlich sind eine größere Anzahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen besser als wenige hoch angebrachte lichtstarke Lampen; die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass die Lichtabgabe auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet und gebündelt ist (Abschirmung, Vermeidung von Kugelleuchten);
- die Leuchten dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden bzw. dürfen diese nicht direkt anstrahlen (Verstärkung der Anlockwirkung);
- es dürfen nur spezielle insektenfreundliche Lampen verwendet werden: UV-armes, gelbes Licht mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm; z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder spezielle LED-Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich (warmweiße Lichtfarbe, 2700-3000 Kelvin); alternativ können UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperrfolien) verwendet werden;
- es dürfen nur vollständig gekapselte (insektendichte) Beleuchtungskörper verwendet werden (Vermeidung von Falleneffekten);
- die Beleuchtungskörper dürfen maximal eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius erreichen (Verhinderung von Verbrennungen; Verringerung der Anlockwirkung)."

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote und Maßnahmen sind nicht bodenrechtlicher Natur und können nicht festgesetzt werden. Die Zugriffsverbote werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Darüber hinaus gilt die Fachgesetzgebung.

### **5.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Aufgabe der Planung ist es, durch Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten den Energiebedarf und den Flächenverbrauch zu vermindern.

Bereits die Lage des Plangebietes hat Auswirkungen auf die Klimaschutzbelange. Bei der vorliegenden Planung ist ein siedlungsstruktureller Zusammenhang des Plangebietes mit vorhandenen, angrenzenden Siedlungs- bzw. Baustrukturen städtebaulich unverkennbar. Durch die Planung an dieser Stelle kann die Inanspruchnahme völlig abseits liegender Flächen im Außenbereich mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen (z. B. gänzlich fehlende Infrastruktur) reduziert werden.

Der Standort verfügt zudem über eine sehr gute, vorhandene Erschließung, insbesondere auch über den ÖPNV sowie über Fuß- und Radwege.

Der B-Plan gibt den Rahmen vor, in dem zeitgemäße energetische Standards umgesetzt werden können.

Bei der künftigen Bebauung muss prinzipiell von hohen ökologischen Standards ausgegangen werden, da diese bereits durch bestehende Regelwerke eingehalten werden müssen. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die EnEV 2013, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes.

Um innovative Gebäudeformen, wie z. B. auch ein Passiv-Solarhaus, grundsätzlich umsetzen zu können, sollen per Bebauungsplan zwei Vollgeschosse im Wohngebiet zugelassen werden.

## **5.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Die Planung verursacht keinen erheblichen zusätzlichen Verkehr, da das Plangebiet bereits genutzt war bzw. ist.

Der durch die Wohnnutzung verursachte Verkehr liegt im Bereich üblicher Verkehre und wird durch die festgesetzte Anzahl der Wohnungen auf einem geringen Maß gehalten.

## **5.3 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

Die Planung hat Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen.

Der im südöstlichen Plangebiet vorhandene Hügel, welcher von Kindern und Jugendlichen als Spiel- und Rodelberg genutzt wird, wird künftig entfallen. Um eine Rodelmöglichkeit in Umfeld des Plangebietes nicht gänzlich zu verlieren, soll ein Rodelberg auf einer angrenzenden Wiese im Grünzug geschaffen werden. In dem besagten Wald bzw. Grünzug sind zudem Möglichkeiten des Naturerlebnisses bzw. zum Freiflächenaufenthalt vorhanden und das unmittelbar mit Bezug zu den angrenzenden Wohngebieten.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

### **6.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)**

#### **a) unmittelbare Kosten**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Neuanlage eines Rodelberges im benachbarten Grünzug. Die Kosten belaufen sich auf ca. 5.000.- Euro und werden durch die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf finanziert.

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

#### **b) mittelbare Kosten**

Mittelbar entstehen für die Hansestadt Lübeck Kosten für Instandhaltung und Pflege der Erschließungsanlage einschließlich der Versickerungsanlage.

## **6.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)**

### **a) Bodenwertsteigerungen städtischer Flächen**

Durch den Bebauungsplan werden Bodenwertsteigerungen für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke erzeugt.

### **b) Verkäufe städtischer Flächen im Zuge der Umsetzung der Planung**

Ein Teil der Fläche südlich des Heiweges befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und wird an den Vorhabenträger zum Zwecke der Entwicklung verkauft. Hierdurch generiert die Hansestadt Lübeck Einnahmen.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 17.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes 07.43.00 – Heiweg / Heidenkoppel - beschlossen. Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 23.07.2013.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 in der Zeit vom 07.08.2013 bis einschließlich 27.08.2013 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden am 25.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

#### Berücksichtigung von Anforderungen des Stellplatznachweises

Es ist ein Nachweis für die erforderlichen Stellplätze zu führen. Auf der öffentlichen Erschließungsstraße sind 20% der Stellplätze als öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten auszuweisen, hier also (4 bis) 5 Parkplätze.

- Die erforderlichen privaten Stellplätze sind entweder auf den Baugrundstücken selbst oder in den ausgewiesenen Gemeinschaftstellplatzflächen mindestens im Verhältnis 1:1 zu errichten. Die Nachweisführung erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung. Der Bebauungsplan setzt für die erforderlichen Stellplätze ausreichend Flächen fest. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden 5 Parkplätze für Besucher ausgewiesen.

### Ausreichende Dimensionierung der Wendeanlage

Der Wendehammer ist so auszubilden und freizuhalten, dass er von den Fahrzeugen der Entsorgungsbetriebe und der Berufsfeuerwehr genutzt werden kann. Ein Parken in der Mitte wird daher von der Straßenverkehrsbehörde abgelehnt.

- Der Wendehammer ist im ausreichenden Maße im Plan festgesetzt. Er ist so dimensioniert, dass mittig auch Parkplätze untergebracht werden können. Der Wendehammer ist in Anlehnung an die RAST06 (hier: Wendekreis für ein dreiachsiges Müllfahrzeug) ausgewiesen.

### Für die Straßenentwässerung sind Versickerungsflächen vorzusehen

Wenn eine Versickerung erforderlich werden sollte, müssen dafür Flächen außerhalb der Fahrbahn vorgehalten werden.

- Ein angefertigtes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung möglich ist. Versickerungsmöglichkeiten für das Straßenoberflächenwasser sind im erforderlichen Umfang unter dem Wendeanlagenbereich vorgesehen.

### Ersatzbäume sind zu pflanzen

Es sind Bäume vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck unterliegen.

- Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung auf der Basis einer Stellungnahme zum Zustand des Baumbestandes hat ergeben, dass bei Umsetzung der bisherigen Planung insgesamt 34 Bäume gefällt werden könnten. Nicht jeder Baum bedarf des Ausgleichs gem. der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck. 33 Bäume müssen aber gepflanzt werden, um eine ausreichende Kompensation für die mit dem Vorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen. Zwei Bäume werden im Plangebiet selbst zu pflanzen sein. Als Standort für die restlichen 31 Ersatzpflanzungen in der gem. Baumschutzsatzung vorgegebenen Qualität ist in Abstimmung mit der Fachbehörde ein Bereich in Reecke vorgesehen.

### Nachpflanzungen von Gehölzen bei Abgang festsetzen

Ergänzend zur Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen sollte auch die Pflicht zur Nachpflanzung für abgängige Gehölze festgesetzt werden.

- Die Textliche Festsetzung in Teil B wurde entsprechend ergänzt.

### Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Damit Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden, muss sichergestellt sein, dass die der Begründung zum B-Plan aufgeführten Vorgaben zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote umgesetzt werden.

- Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote und Maßnahmen sind nicht bodenrechtlicher Natur und können nicht festgesetzt werden. Die Zugriffsverbote werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Darüber hinaus gilt die Fachgesetzgebung.

### Begrünung sämtlicher Flachdächer

Sofern Flachdächer für Haupt- oder Nebenanlagen zugelassen werden sollen, sollte auf diesen eine Dachbegrünung festgesetzt werden.

- Im Text Teil B ist die Dachbegrünung von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden festgesetzt. Gründächer auf den Wohngebäuden sind aus ökologischen und regenabflussschwächenden Gründen sinnvoll. Der Plangeber sieht jedoch bei Dächern von Hauptgebäuden von der verpflichtenden Festsetzung eines Gründaches ab, da hierdurch nicht unerhebliche Mehrkosten (Herstell- und Pflegekosten) induziert werden.

#### Handelt es sich um eine öffentliche Straße oder eine Privatstraße?

Dem Plan ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob es sich bei der Erschließungsstraße um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt.

- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde als öffentliche Straße festgesetzt.

#### Wo verbleibt das Regenwasser?

Es ist eine starke Überbauung der Grundstücke angestrebt, ohne dass ein Konzept für die entwässerungstechnische Erschließung vorliegt.

- Ein Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung möglich ist. Es wird zum einen eine offene Niederschlagswasserversickerung über Mulden empfohlen. Als zweckmäßige Ausführungsart der geschlossenen Versickerungsanlagen wird zudem eine Rigolenversickerung empfohlen. Welche technische Lösung zum Einsatz kommt bleibt letztendlich der Erschließungsplanung bzw. der infrastrukturellen Umsetzung des Bebauungsplanes vorbehalten.

#### Die Abwasserentsorgung und Regenwasserversickerung ist abzustimmen

Aufgrund der Höhenlage des Regenwasserkanals im Heiweg ist ein Freigefälleanschluss der südlichen Bereiche des B-Plangebietes nicht möglich. Dies trifft auch auf die Entwässerung der Erschließungsstraße zu.

- Die Abwasserentsorgung und die Regenwasserversickerung werden abgestimmt und die baulichen Erfordernisse im Erschließungsvertrag vereinbart. Ein Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung möglich ist.

#### Eine Umweltprüfung und höhere Ausgleichmaßnahmen werden für erforderlich erachtet

In dem südlich des Heiweges gelegenen Teil ist mittlerweile ein wertvoller Naturraum entstanden. Ob hier noch wirklich von einer Innenentwicklung gesprochen und insofern ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden kann, ist zweifelhaft.

- Bei dem B-Plan handelt es sich um eine eindeutige Wiedernutzbarmachung im Rahmen der Innenentwicklung. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete werden in keiner Weise beeinträchtigt.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden am 27.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 02.04.2014 bis 07.05.2014 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

#### Die Stellplatzproblematik ist nicht hinreichend abgearbeitet

Werden bei den Baufeldern 2 - 4 an Stelle von einem DH und einem EFH pro Reihe zwei DH errichtet, reicht die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht mehr aus.

Die Besucherstellplätze sind auf der Platzaufweitung und dem Straßenquerschnitt (B – B) nicht mit dargestellt.

Baufelder 5 -7: Die Stellplatzanordnung hintereinander mag so vielleicht noch funktionieren, jedoch bei Erstellung einer Kombination von Garage mit Abstellraum ist ein zweiter Stellplatz nicht mehr möglich.

- Auf den Baufeldern 2-4 sieht die Angebotsplanung Doppel- oder Einzelhäuser vor. Hier sind letztendlich nur so viele Wohneinheiten umsetzbar, wie auch erforderliche Stellplätze auf der Grundlage des B-Planes untergebracht werden können.

Die 5 Parkplätze können mittig in dem Wendebereich errichtet werden. Der Wendehammer ist so dimensioniert und abgestimmt, dass hier 5 Parkplätze untergebracht werden können. Einer gesonderten Darstellung bedarf es nicht.

Die Kombination einer Garage mit einem Abstellraum kann nur dann umgesetzt werden, wenn die betreffenden Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt und natürlich auch eingehalten werden. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und mindestens 5 m gemessen ab der angrenzenden öffentlichen Straße zulässig. Damit kann vor den überdachten Stellplätzen und Garagen ein weiterer Pkw auf der Auffahrt (Stauraum) abgestellt werden. Die westliche Baugrenze des Baufeldes 7 darf durch überdachte Stellplätze und Garagen um bis 3,0 m überschritten werden.

#### Ersatz für den Verlust geschützter Bäume

Der geplante Ersatz für den Verlust geschützter Bäume ist auf geeignete Weise rechtlich verbindlich zu regeln, die Pflanzung ist zu gewährleisten.

- Zwei Bäume sollen im Plangebiet und zwar auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zu Baufeld 1 gepflanzt werden (Festsetzung im B-Plan). Als Standort für die restlichen Ersatzpflanzungen in der gem. Baumschutzsatzung vorgegebenen Qualität ist ein Bereich in der Gemarkung Reecke der Hansestadt Lübeck vorgesehen und abgestimmt worden. Die Umsetzung der Maßnahme außerhalb des Plangeltungsbereiches wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

#### Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

In der Begründung sind wichtige Hinweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote aufgeführt. Diese Hinweise sollten entweder ganz in den Teil B - Text, IV - Hinweise, aufgenommen werden,

- Der Formulierungsvorschlag wurde unter Hinweisen in den Teil A – Planzeichnung – aufgenommen.

### Versickerung und Starkregenereignis

Für das Wohngebiet ist eine Versickerung trotz hoher Grundwasserstände angedacht. Sollte dies umgesetzt werden, ist insbesondere bei den einzelnen Gebäuden auf individuellen bauliche Vorkehrungen zum Schutz bei Starkregenereignissen zu achten.

- Es ist eine Geländeanpassung / Auffüllung geplant. Sie ist so zu gestalten, dass Nachbarschaftskonflikte durch Fließ- oder Stauwasser nicht auftreten können. Grundsätzlich ist auch ein Grundstückseigentümer dafür verantwortlich, dass sein Nachbar nicht durch das Oberflächenwasser beeinflusst wird. Individuelle hochbauliche Aspekte kommen bei Umsetzung des Bebauungsplanes zum Tragen. Nach dem derzeitigen Stand der Erschließungsplanung ist ein zusätzlicher Retentionsraum nicht erforderlich.

### Ausschluss einer Vernässung

Bei geplanten Auffüllungen ist die Topographie der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, um eine Vernässung dieser Grundstücke durch das zu versickernde Niederschlagswasser des Plangebietes auszuschließen.

- Die geplante Geländeanpassung / Auffüllung ist letztendlich so zu gestalten, dass Nachbarschaftskonflikte durch Fließ- oder Stauwasser nicht auftreten können. Grundsätzlich ist auch ein Grundstückseigentümer dafür verantwortlich, dass sein Nachbar nicht durch das Oberflächenwasser beeinflusst wird. Gutachterlich wird eine offene Niederschlagswasserversickerung in Form einer Muldenversickerung empfohlen. Diese hat dann auch das Wasser des Walles aufzunehmen.

Es sind darüber hinaus Stellungnahmen von Kindern und einer Bürgerin eingegangen zur Beibehaltung der Naturwiese bzw. des Rodelbergs. Die Anregung ist geprüft worden und wird mit der Schaffung eines neuen Rodelberges teilweise berücksichtigt.

### Satzungsbeschluss

Aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der parallel hierzu durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, so dass der Bebauungsplan in der ausgelegte Fassung vom 02.04.2014 mit Ergänzungen von Darlegungen in der Begründung zur Festsetzung von Terrassen, zu artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten, zur Niederschlagswasserentsorgung, zur Überplanung und Ersatzbeschaffung eines Rodelbergs und zu finanziellen Auswirkungen am 26.06.2014 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck als Satzung beschlossen werden konnte.

## **7.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. S. 3)

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag

gez. Boden

---

Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

gez. Schröder

---

Karsten Schröder  
Bereichsleiter

Plananhang

Bebauungskonzept

