



► **Nr. VO/2014/01323**
öffentlich

Lübeck, 03.02.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Alice-Yvonne Beyerle (E-Mail: alice-yvonne.beyerle@luebeck.de Telefon: 122-6113)

Bebauungsplan 07.43.00 Heiweg/ Heidenkoppel **Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.02.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.03.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den für den Bebauungsplan 07.43.00 Heiweg/ Heidenkoppel erstellten Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 07.43.00 Heiweg/ Heidenkoppel sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 bis 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

- 1.160 Frauenbüro
- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 3.820 Stadtwald
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.631 Bauordnung und Statikprüfung
- 5.651 Gebäudemanagement
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Anlage 1)

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

Ja
 Nein

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

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren Auswirkungen
 (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 7 der Begründung) Anlage 5

Begründung:
siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 2 Bebauungsplan 07.43.00 Heiweg - Heidenkoppel, Entwurf zur öffentlichen Auslegung
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende
- 4 Teil B - Text
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 07.43.00 Heiweg - Heidenkoppel, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senator/in F. - P. Boden

**Bebauungsplan 07.43.00 -Heiweg / Heidenkoppel-
Auswertung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Nr. 1 Bereich 5.630 Bauordnung mit Schreiben vom 31.07.2013		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
1.1	<p>Ausbauplan für die Erschließungsstraße aushändigen</p> <p>Teil B Text 2.1: Als Höhenbezug ist ein Maß angegeben, dass sich auf den Ausbauplan der Straße bezieht. Hier wäre es wünschenswert, wenn mit Rechtskraft des B-Plans der Ausbauplan ausgehändigt wird, um die Bezugsmaße nachvollziehen zu können.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Der Ausbauplan wird mit Rechtskraft des B-Plans ausgehändigt.</p>
1.2	<p>Welcher Höhenbezug gilt für die Baufelder 6 und TB 7?</p> <p>Teil B Text 2.1: Baufeld 6 und Teilbereich 7 liegen an keiner Straße. Höhenbezug ?</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Alle Baufelder liegen an einer Straße, da das GFL im südlichen Plangebiet nunmehr als Straße ausgewiesen wird. Somit ist ein Bezug für die Höhenfestsetzungen gegeben.</p>
Nr. 2 Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung mit Schreiben vom 20.08.2013		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Die haushaltsmäßige Ordnung ist herzustellen</p> <p>Aus der Sicht des Bereiches Haushalt und Steuerung können keine konkreten Anmerkungen aus haushaltsrechtlicher und finanzwirtschaftlicher Sicht gemacht werden, da die Kosten betragsmäßig nicht aufgeführt sind. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass die haushaltsmäßige Ordnung für mögliche Erträge/Einzahlungen und Aufwendungen/ Auszahlungen herzustellen ist. Mögliche Einzahlungen und erforderliche Investitionen werden im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben anzumelden sein. Eine Aufnahme in</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen für die Hansestadt Lübeck keine unmittelbaren Kosten. Es entstehen Einnahmen für die Hansestadt Lübeck durch Verkauf der Grundstücke südlich des Heiwegs. Die Vorlage für den Verkaufvertrag ist in Vorbereitung und wird demnächst der Bürgerschaft zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Buchung erfolgt nach Satzungsbeschluss.</p>

	den Finanzplan I das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.	
Nr. 3	Bereich 4.401 Schule und Sport mit Schreiben vom 20.08.2013	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Hinreichende Versorgung mit Grundschulplätzen gewährleistet</p> <p>Aus Sicht des Bereiches Schule und Sport der Hansestadt Lübeck gibt es keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Die Schule an der Wakenitz in der Dieselstraße liegt in der Nähe des überplanten Gebietes und wird durch das Bauvorhaben nicht benachteiligt. Für den Fall, dass aufgrund der zusätzlich geplanten Wohneinheiten die Einschulungsquoten der Schule an der Wakenitz ansteigen, stünden dort ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung aufgenommen.</p>
Nr. 4	Bereich 2.500 Soziale Sicherung / Wohnungsbauförderung mit Schreiben vom 20.08.2013	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt</p> <p>Aus Sicht des Bereiches 2.500 wird insbesondere die Zuführung von brachgefallenen Flächen zu einer Wohnnutzung in integrierter Lage begrüßt. In Teilen soll auf relativ kleinen Grundstücken eine Bebauung entstehen, so dass eine kostenbewusste Eigentumsbildung gerade für Schwellenhaushalte gefördert werden kann. Der Mietwohnungsmarkt profitiert indirekt durch den "Sickereffekt", da voraussichtlich von den neuen Bewohner/innen überwiegend Mietwohnraum frei gemacht wird.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung aufgenommen.</p>

Nr. 5 Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr mit Schreiben vom 16.08.2013		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
5.1	<p><u>Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde und der Straßenplanung:</u></p> <p><u>Berücksichtigung von Anforderungen des Stellplatznachweises</u></p> <p>Es ist ein Nachweis für die erforderlichen Stellplätze zu führen. Gemäß der Angaben in der Begründung unter Punkt 3 sollen 28 WE erstellt werden. Dafür wären bei einem Faktor von 0,8 insgesamt 22 Stellplätze auf den Privatgrundstücken auszuweisen. Auf der öffentlichen Erschließungsstraße sind 20% der Stellplätze als öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten auszuweisen, hier also (4 bis) 5 Parkplätze. Im verkehrsberuhigten Bereich sind diese z.B. durch Materialwechsel STVO-gerecht zu kennzeichnen.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p> <p>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. Beim Bau der Straße ist dann eine STVO-gerechte Kennzeichnung vorzunehmen.</p>
5.2	<p>Ausreichende Dimensionierung der Wendeanlage</p> <p>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.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>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 dreiaxsiges Müllfahrzeug) ausgewiesen. Die Planung ist mit dem Bereich 5.660 abgestimmt und wird im Erschließungsvertrag geregelt.</p>
5.3	<p>Prüfung der Stellplatzanordnung für das WA 1</p> <p>Die Aufteilung der Stellplätze für das WA 1 ist zu überprüfen. Zur Zeit hat die Fläche als frühere Stellplatzanlage der Kirche eine genehmigte Gehwegüberfahrt und die Verteilung der Stellplätze geschieht auf der Fläche. Die Verbreiterung dieser Überfahrt oder die Genehmigung einer zweiten kann nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Bei der Errichtung der Gemeinschaftstellplätze zu WA 1 wird berücksichtigt, dass nur eine Gehwegüberfahrt geschaffen werden darf. Der Zufahrtsbereich wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
5.4	<p>Zufahrtsstraße zum WA 6 ist zu breit</p> <p>Die Zufahrt zum WA 6 als GFL wird in Zweifel gezogen. Wenn die Breite wie</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Das GFL zum Baufeld 6 wird als Verkehrsfläche ausgewiesen</p>

	angegeben bei vier Metern liegen soll, besteht das Problem, dass die Spur einseitig beparkt wird, eine eindeutige Beschilderung ist kaum möglich.	und auf 3,70 m Breite reduziert. Dadurch wird Parken unmöglich gemacht.
5.5	<p>Für die Straßenentwässerung sind Versickerungsflächen vorzusehen</p> <p>Solange die Straßenplanung mit richtigen Geländehöhen über NN nicht weiter fortgeschritten ist, muss nach Angaben der EBL (E-Mail vom 5.8.2013 von Herrn Garbers) bezweifelt werden, dass sich die Straßenentwässerung in Richtung Heiweg realisieren lässt. Für eine möglicherweise erforderliche Versickerung einer Teillänge der Straße liegt bisher kein Bodengutachten vor. Wenn eine Versickerung erforderlich werden sollte, müssen dafür Flächen außerhalb der Fahrbahn vorgehalten werden, die Flächen sind im Plan vorzusehen und zu kennzeichnen.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Ein Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung möglich ist. Versickerungsmöglichkeiten für das Straßenoberflächenwasser sind im erforderlichen Umfang unter dem Wendeanlagenbereich vorgesehen. Die Erschließungsplanung wird mit dem Bereich 660 abgestimmt und ist Grundlage für den Erschließungsvertrag.</p>
5.6	<p><u>Aus Sicht der Grünplanung:</u></p> <p>Entfallende Bäume sollten im Plan durchgekennzeichnet werden.</p> <p>Ermittelte Ersatzpflanzungen werden nur z. T. umgesetzt</p> <p>In der Begründung wird das Pflanzen von 6 Bäumen als Ausgleich auf den Grundstücken angekündigt. Zu sehen sind in der Planzeichnung nur vier. Wir raten dringend dazu, die Stärke der Bäume auf 18-20 cm Stammumfang zu erhöhen, da zwischen den Stellplätzen Bäume mit 12-14 cm STU keine große Chance haben werden.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p> <p>Die fortfallenden Bäume werden als Darstellung ohne Normcharakter als künftig fortfallend dargestellt.</p> <p>Das Anpflanzen von 4 Bäumen entlang der Baufelderreihen 1 bis 4 muss entfallen, da der gesamte ausgewiesene Streifen (Gemeinschaftsstellplätze zu den Baufelder 2 bis 4) für Stellplätze benötigt wird.</p> <p>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 in der Qualität 18 - 20 cm STU gepflanzt. Als Standort für die restlichen 31 Ersatzpflanzungen in der gem. Baumschutzsatzung vorgegebenen Qualität ist in Abstimmung mit dem Bereich 3.391 ein Areal in Reecke vorgesehen. Das Grundstück hat folgende Bezeichnung: Gemarkung Reecke, Flur 2, Flurstück 19. Die Umset-</p>

		zung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.
Nr. 6	Bereich 3.391 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz sowie Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom vom 19.08.2013	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
6.1	<p>Landschaftsplanerische Stellungnahme</p> <p>Zum o. g. Vorhaben gibt es aus landschaftsplanerischer Sicht <u>keine</u> grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Zum Eingriff in die Natur und zum Artenschutz</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Der durchgeführten Methodik der Beurteilung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Baumerhalts sowie des Baumersatzes wird im Grundsatz zugestimmt.</p>	Zur Kenntnis nehmen
6.2	<p>Zu 4.3.6 der Begründung -Pflanz- und Erhaltungsbindung- sowie zur Karte</p> <p>Ersatzbäume sind zeitnah zu pflanzen</p> <p>Im Geltungsbereich des B-Planes sind Bäume vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (BSS) unterliegen.</p> <p>Die Ersatzbäume im Geltungsbereich des B-Planes müssen spätestens in dem Jahr gepflanzt werden, in dem der Baufortschritt der Erschließungsstraßen dies zulässt.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>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. Das Grundstück hat folgende Bezeichnung: Gemarkung Reecke, Flur 2, Flurstück 19. Die Umsetzung der Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.</p>

6.3	<p>Zur Planzeichnung - Erhalt von Gehölzen am Südrand</p> <p>Nachpflanzungen von Gehölzen bei Abgang festsetzen</p> <p>Ergänzend zur Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen sollte auch die Pflicht zur Nachpflanzung für abgängige Gehölze festgesetzt werden.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Die Textliche Festsetzung in Teil B wird entsprechend ergänzt.</p>
6.4	<p>Zu 5.1.2 - Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote</p> <p>Damit Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden, muss sichergestellt sein, dass die in Kap. 5.1.2 der Begründung zum B-Plan aufgeführten Vorgaben zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote umgesetzt werden. Der Satzungsentwurf enthält bisher keine entsprechenden Festsetzungen und ist deshalb zu ergänzen.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p> <p>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. Wenn Quartiere von Fledermäusen sowie Brutplätze von Vögeln festgestellt werden, ist vor Genehmigung der beantragten Baumaßnahmen bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einzuholen. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen, wie die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote berücksichtigt werden, ergänzt.</p>
6.5	<p>Begrünung sämtlicher Flachdächer</p> <p>Sofern Flachdächer für Haupt- oder Nebenanlagen zugelassen werden sollen, sollte auf diesen eine Dachbegrünung festgesetzt werden. Diese bewirkt sowohl positive Effekte auf das Kleinklima als auch verzögerte und verminderte Abflüsse von Oberflächenwasser in die Kanalisation und die Vorfluter.</p> <p>Die Installation und Nutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) sollte dadurch nicht nennenswert eingeschränkt werden.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p> <p>Im Text Teil B ist die Dachbegrünung von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden festgesetzt. Gründächer auf den Wohngebäuden sind aus ökologischen und regenabflussdämpfenden 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. In der Abwägung der Belange wird der Möglichkeit einer kostensparenden Bauweise für die Bauherren somit gegenüber den ökologischen Vorteilen der Vorrang gegeben.</p>

6.6	Versickerung von Oberflächenwasser prüfen und ggf. festsetzen Wegen der positiven Auswirkungen auf den lokalen Grundwasserhaushalt sollte aus Sicht der Naturschutzbehörde auch die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser von befestigten Flächen geprüft und ggf. festgesetzt werden.	Zu berücksichtigen Ein Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung möglich ist. Wasserdurchlässige Materialien und oder drainfähige Pflasterfugen werden für die Stellplätze und Zufahrten festgesetzt.
6.7	Hinweis zur Lesbarkeit der Planzeichnung Mit Ausnahme des Heiweges ist der gesamte Geltungsbereich mit einer Schrägschraffur überzogen. Diese Schraffur ist in der Legende nicht erläutert und erschwert die Lesbarkeit der Planzeichnung. Es wird empfohlen, die Schraffur entfallen zu lassen.	Zu berücksichtigen
6.8	Zum Monitoring Ein Monitoring wird für dieses Plangebiet nicht für erforderlich gehalten.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 7 Bereich 3.370 Feuerwehr mit Schreiben vom 08.08.2013		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	Straßenausbau und Beschilderung müssen die Belange der Feuerwehr berücksichtigen Die im Bebauungsplan eingetragene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Feuerwehrezufahrt mit den erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (Fassung 02/2007) auszubauen, zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Einzelheiten sind mit der Feuerwehr Lübeck abzustimmen.	Zu berücksichtigen Die Straße wird so ausgebaut, dass eine Nutzung als Feuerwehrezufahrt ungehindert möglich ist. Es gelten die einschlägigen Vorschriften. Die Feuerwehr ist am Planungsprozess beteiligt.
Nr. 8 Entsorgungsbetriebe Lübeck mit Schreiben vom 05.08.2013 und vom 21.08.2013		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
8.1	Handelt es sich um eine öffentliche Straße oder eine Privatstraße? Dem Plan ist nicht eindeutig zu entnehmen, ob es sich bei der Erschlie-	Zu berücksichtigen Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als

	<p>ßungsstraße um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt. Das GFL in der südlichen Verlängerung zugunsten Entsorgungsträger macht nach Entwässerungssatzung keinen Sinn. Wenn es dann gewollt ist und begründet werden kann, müsste es für die Hansestadt Lübeck (Entsorgungsbetriebe) eingetragen werden.</p>	<p>öffentliche Straße festgesetzt. Dazu zählt auch die Fläche für das GFL im südlichen Plangebiet, so dass die Eintragung eines GFL entfällt.</p>
8.2	<p>Schachtdeckel als Höhenhilfspunkt ungeeignet</p> <p>Im Heiweg ist ein Schacht als Höhenhilfspunkt (10,00) verwendet worden und alle Höhenangaben beziehen sich darauf. Die ist ein grundlegender Fehler. Schachtdeckel sind nicht geeignet, als Höhenhilfspunkte zu dienen. Darüber hinaus sind damit alle Höhenangaben um ca. 4 m falsch.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Für die Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine Höhenpunkte benötigt. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen bezieht sich auf die öffentliche Straße gem. Bestand und Ausbauplanung.</p>
8.3	<p>Wo verbleibt das Regenwasser?</p> <p>Es ist eine starke Überbauung der Grundstücke angestrebt, ohne dass ein Konzept für die entwässerungstechnische Erschließung vorliegt. Flächenausweisungen für Versickerungsanlagen fehlen. Ein Platzbedarf dafür wurde nicht dargestellt.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>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, jedoch nicht mit Kiesfüllung, sondern als Füllkörper-Rigole (Kunststoff-Fertigelement) empfohlen. Welche technische Lösung zum Einsatz kommt bleibt letztendlich der Erschließungsplanung bzw. der infrastrukturellen Umsetzung des Bebauungsplanes vorbehalten.</p> <p>Versickerungsmöglichkeiten für das Straßenoberflächenwasser sind im erforderlichen Umfang im Wendeanlagenbereich vorgesehen. Die Erschließungsplanung wird mit dem Bereich 660 abgestimmt und ist Grundlage für den Erschließungsvertrag. Die Begründung wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.</p>
8.4	<p>Die Abwasserentsorgung und Regenwasserversickerung ist abzustimmen</p> <p>Aufgrund der Höhenlage des Regenwasserkanals im Heiweg ist ein Freigefälleanschluss der südlichen Bereiche des B-Plangebietes nicht möglich. Dies</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Die Abwasserentsorgung und die Regenwasserversickerung werden abgestimmt und die baulichen Erfordernisse im Erschließungsvertrag vereinbart. Der Hinweis auf den nicht</p>

	trifft auch auf die Entwässerung der Erschließungsstraße zu. Der zitierte § 13.3. der Entwässerungssatzung trifft nicht mehr zu (veraltet). Die Stadt ist grundsätzlich abwasserbeseitigungspflichtig. Bei einer Privatstraße wäre die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht erforderlich. Die Entscheidung, ob eine Versickerung möglich ist, kann nur auf Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens getroffen werden. In den Nachbarbereichen der Edelsteinsiedlung haben wir z.T. versickerungsfähige Böden, aber Grundwasserprobleme. Die entwässerungstechnische Erschlossenheit des B-Plangebietes ist zweifelhaft.	möglichen Freigefälleanschluss wird in der Begründung dargestellt. Der Passus zum zitierten § 13.3 wird gestrichen. Ein Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung möglich ist.
8.5	Verzicht auf Baugebietsschraffur Wie bereits von Herrn Zeckel angeregt, sollte die den gesamten Planumfang ausfüllende Schraffur entfernt werden, da der Plan durch diese Schraffur sehr unübersichtlich ist und die wesentlichen Darstellungen nur schwer zu erkennen sind.	Zu berücksichtigen Die Schraffur wird in der Schwarz-Weiß-Ausfertigung zwecks besserer Lesbarkeit zurückgenommen.
8.6	Höhenfestpunkt als Bezugspunkt darstellen Die Bestandshöhen sind auf die tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Höhen umzurechnen. Dazu ist ein Höhenfestpunkt zu setzen.	Nicht zu berücksichtigen Alle Baufelder liegen an einer Straße, da das GFL im südlichen Plangebiet nunmehr als Straße ausgewiesen wird. Somit ist ein Bezug für die Höhenfestsetzungen gegeben. Weitere Höhenpunkte sind für die Planung nicht relevant.
8.7	Die Entwässerung im Bereich des Wallfußes muss gewährleistet werden Auf der südwestlichen Seite des Bebauungsplans ist ein Wall geplant. In anderen B-Plangebietes ist es nach Herstellung derartiger Wallanlagen durch den Abfluss von Niederschlagswasser zu Problemen auf den privaten Grundstücken gekommen. Dieses kann nur durch die Anlage einer Versickerungsmulde, wenn der Boden dafür geeignet ist, oder einen Notwasserweg, hier in südlicher Richtung, umgangen werden. Diese Fläche muss durchgehend von jeglicher Bebauung freigehalten werden.	Zu berücksichtigen 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, jedoch nicht mit Kiesfüllung, sondern als Füllkörper-Rigole (Kunststoff-Fertigelement) empfohlen. Welche technische Lösung zum Einsatz kommt bleibt letztendlich der Erschließungsplanung bzw. der infrastrukturellen Umsetzung des Bebauungsplanes vorbehalten.

8.8	<p>Erfordernisse für den Fall einer Privatstraßenentscheidung</p> <p>In der Planzeichnung ist die Verkehrsfläche als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Sollte diese Fläche nicht öffentlich gewidmet werden, sind für die Entsorgungsbetriebe gegebenenfalls Geh- und Fahrrechte einzutragen, oder Standplätze für die Abfallbehälter am Einmündungsbereich zum Heiweg vorzusehen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Die Straße wird als öffentliche Erschließungsstraße ausgewiesen, die auch von den Müllentsorgungsfahrzeugen befahren werden soll.</p>
8.9	<p>Gründächer für Hauptgebäude zulassen</p> <p>Um die Niederschlagswasserableitung, auch über Versickerungsanlagen zu minimieren, sollten Gründächer grundsätzlich, auch für Hauptgebäude zugelassen werden.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p> <p>Für die Hauptgebäude sind Gründächer zulässig, jedoch nicht vorgeschrieben, um kostengünstige Bauweisen zu ermöglichen.</p>
8.10	<p>Wasserdurchlässige Materialien für Stellplätze und Zufahrten verwenden</p> <p>Stellplätze und Zufahrten sollten in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Wasserdurchlässige Materialien und oder drainfähige Pflasterfugen werden für die Stellplätze und Zufahrten festgesetzt.</p>
<p>Nr. 9 Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Referat für Städtebau und Ortsplanung mit Schreiben vom 14.08.2013</p>		
	<p>Anregung/ Hinweis</p>	<p>Prüfung/ Ergebnis</p>
	<p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 201 0; Amtsbl. Schi.-H., S. 719) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II.</p> <p>Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanungen der Hansestadt Lübeck keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Nr. 10 Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 25.07.2013		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
10.1	<p>Erdwall zwischen Wald und dem geplanten Baugebiet ist bereits vorhanden</p> <p>Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.43.00 - Heiweg / Heidenkoppel - werden seitens der Unteren Forstbehörde aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken erhoben.</p> <p>Auf dem westlich angrenzenden Flurstück 44/43 der Flur 12 Gemarkung Hansestadt Lübeck befindet sich Wald im Sinne von § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 13.07.2011. Von dieser Waldkante muss gemäß § 24 LWaldG ein Waldabstand von 30m mit Gebäuden eingehalten werden und in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Der Wald wird von standortsgerechten 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. 2,50m 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.</p> <p>In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan wurde daraus eine Auflage: wenn ein mindestens 2,5 m hoher Erdwall vor dem Wald aufgeschüttet wird, reicht ein Waldabstand von 25 m. Ich bitte die Formulierung dahingehend zu ändern, da ein ca. 2,5 m hoher Erdwall parallel zum Waldrand vorhanden ist und belassen wird, kann der rechtlich vorgeschriebene Waldabstand aus forstfachlicher Sicht um 5 m auf 25 m verkürzt werden.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Die Formulierung wird dahingehend geändert, dass ein ca. 2,5 m hoher Erdwall parallel zum Waldrand vorhanden ist und erhalten bleibt, bzw. im nördlichen Bereich noch ergänzt wird. Lediglich die östliche Abböschung des bestehenden Walls wird angepasst, da hier keine einheitliche Böschungskante vorhanden ist und der Grundstücksfreiraum nicht allzu stark eingeeengt werden soll. Die Festsetzung des Walls erfolgt planungsrechtlich weiterhin als Aufschüttung (Wall).</p>

10.2	<p>Klarstellung: Nebenanlagen sind auch Gebäude</p> <p>Nebenanlagen sind alle genehmigungsfreien Anlagen außer Gebäude. Nach § 24 LWaldG zählen auch Geräteabstellraum, Carport, Gartenhäuschen und ähnliche Anlagen mit geringem umbauten Raum zu Gebäuden.</p> <p>Der Waldabstand von 25 m wurde korrekt in die Planung des B-Planes 7.43.00 aufgenommen und dargestellt. Somit bestehen gegenüber der Planung keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Gebäude, d.h. auch Geräteabstellräume, Carports, Gartenhäuschen und ähnliche Nebenanlagen mit geringen umbauten Raum sind in dem 25 m breiten Schutzstreifen ausgeschlossen.</p>
Nr. 11 Stadtverkehr Lübeck GmbH mit Schreiben vom 31.07.2013		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Keine Bedenken</p> <p>Eine Erschließung des Bebauungsgebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehrs ist, wie Sie auch in Ihrer Begründung unter Punkt 2.1 "ÖPNV-Anbindung" sowie unter Punkt 4.3.2., „Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) nannten, ausreichend durch die Haltestelle "Heiweg" der Stadtverkehr Lübeck GmbH mit der Linie 4 gegeben.</p> <p>Die Zufahrt und der Haltestellenbereich des ÖPNV (Linie 4) liegen außerhalb ihres Bebauungsplanes.</p> <p>Aus Sicht des Stadtverkehrs Lübeck gibt es keine Bedenken oder Einwände gegen das Bauvorhaben innerhalb der Bebauungsgrenzen.</p>	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 12 Kampfmittelräumdienst mit Schreiben vom 19.08.2013		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Kampfmittel sind nicht auszuschließen</p> <p>Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst In Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden kön-</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Es gibt bereits einen Hinweis auf der Planzeichnung.</p>

	nen.	
Nr. 13	Kabel Deutschland mit Schreiben vom 31.07.2013	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Der Bauträger wurde über den Inhalt des Schreibens informiert.</p>
Nr. 14	Deutsche Telekom mit Schreiben vom 31.07.2013	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Der Bauträger wurde über den Inhalt des Schreibens informiert.</p>

Nr. 15 NABU Lübeck und Schleswig Holstein mit Schreiben vom 19.08.2013		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Eine Umweltprüfung und höhere Ausgleichmaßnahmen werden für erforderlich erachtet</p> <p>Gegen die Umwandlung des nördlich des Heiweges gelegenen Kirchengrundstückes in ein WA-Gebiet bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Hingegen ergeben sich für den südlich des Heiweges gelegenen, inzwischen brachgefallenen Teil deutliche Bedenken. In diesem Bereich ist mittlerweile ein u.E. wertvoller Naturraum entstanden, wie der bei einer Begehung Anfang August 2013 allein am Süden festgestellte Insektenreichtum es vermuten lässt. Auch sollen offenbar Waldrandbereiche am wichtigen Hauptwanderweg zwischen Brandenbaum und dem großen Gartengelände nördlich der Straße Am Pohl mit in die Bebauung einbezogen werden. Ob hier noch wirklich von einer Innenentwicklung gesprochen und insofern ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden kann, ist eher zweifelhaft. Die bei unserer aktuellen Begehung im allein zugänglichen, nicht abgesperrten Südteil angetroffene vielfältige Flora und Fauna sollte zu einer Umweltprüfung und ggf. zu zumindest entsprechend deutlich höheren Ausgleichmaßnahmen führen. Ohne eine solche Prüfung halten wir hier eine Bebauung, die gegenüber der früheren Kindertagesstätte mit Freigelände eine wesentlich stärkere Bodenversiegelung, den Verlust vieler Bäume und Büsche und die Einebnung einer bislang modellierten Landschaft zur Folge haben wird, für nicht vertretbar.</p> <p>Neben dem Erhalt der prägenden Baumreihe, sofern die offenbar zum Teil geschwächten Vitalitätszustände dieses zulassen, sollten möglichst viele Bäume erhalten und in eine künftige Bebauung mit einbezogen werden, unabhängig von den Vorgaben der Lübecker Baumschutzsatzung.</p> <p>Bei dem Wall, der für die Unterschreitung des erforderlichen Waldschutzstreifens geplant ist, muss sichergestellt werden, dass er nicht später von den Anwohnern zu privateigenen Zwecken missbraucht wird, wie es leider immer wieder bei entsprechenden Knickwällen zu beobachten ist.</p> <p>Die Festsetzung zur Gliederung größerer Glasflächen, um das hier in diesem</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis nehmen</p> <p>Der westlich gelegene Grünzug ist ein Teilstück einer Grün-/Waldverbindung, der den Siedlungsbereich Brandenbaum von Norden nach Süden durchzieht. In dem Streifen ist eine wichtige Wegeverbindung integriert. Südlich des Heiweges handelt es sich um Wald. Der B-Plan selbst überplant keine Waldflächen.</p> <p>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. Das Plangebiet selbst verfügt nur über eine Fläche von rd. 15.000 qm. Das beschleunigte Verfahren wäre 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 in keiner Weise beeinträchtigt.</p> <p>Gem. einer Vorabstimmung mit der UNB kann auf ein artenschutzrechtliches Gutachten verzichtet werden, sofern genannte Bedingungen erfüllt werden. Diese sind in der Begründung unter Pkt. 5.1.2 dargelegt. Die artenschutzrechtlichen</p>

	<p>Umfeld vermutlich deutlich stärkere Kollisionsrisiko für Vögel zu mildern, wird ausdrücklich begrüßt. Ebenfalls finden die verschiedenen artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anregungen der UNB (Tz. 5.1.2 der Begründung) unsere Zustimmung.</p> <p>Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Anmerkungen, Anregungen, und/oder Einwände entschieden wurde und um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>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.</p> <p>Aus Sicht des öffentlichen Interesses wird die Zuführung von brach gefallenen Flächen zu einer Wohnnutzung in integrierter Lage begrüßt. In Teilen soll auf relativ kleinen Grundstücken eine Bebauung entstehen, so dass eine kostenbewusste Eigentumsbildung gerade für Schwellenhaushalte gefördert werden kann. Der Mietwohnungsmarkt profitiert indirekt durch den "Sickereffekt", da voraussichtlich von den neuen Bewohner/innen überwiegend Mietwohnraum frei gemacht wird. Dieses begründet den künftigen Fortfall von Bäumen, zumal für die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.</p> <p>Bei dem Wall handelt es sich nicht um eine geschützten Knickwall. Insofern ist eine private Nutzung durchaus akzeptabel. In den Kaufverträgen muss jedoch die Wallkubatur als verbindlich zu erhalten definiert werden.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ANLAGE 3

ZEICHENERKLÄRUNG

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ (0,4) Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

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

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Grundstücksfreifläche

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



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Parkfläche



Zufahrt

6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsstellplätze

GSt Gemeinschaftsstellplätze

NA Nebenanlagen

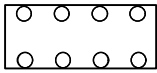
7. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



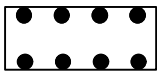
Bäume, anzupflanzen (§ 25 a BauGB)



Bäume, zu erhalten (§ 25 b BauGB)

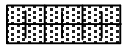


Umgrenzung von Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 25 a BauGB)



Umgrenzung von Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 25 b BauGB)

8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)



Aufschüttung (Wall)

9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

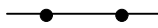
FD Flachdach

PD Pultdach

ZD Zeltdach

WD Walmdach

10. Sonstige Planzeichen



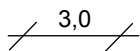
Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Kennzeichnung Baufeld



alle Angaben in Meter (ca.)

11. Darstellungen ohne Normcharakter

108

Flurstücksnummer



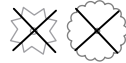
Böschung, vorhanden



Grenze eines anschließenden Bebauungsplanes



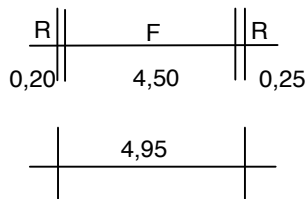
Bäume, vorhanden



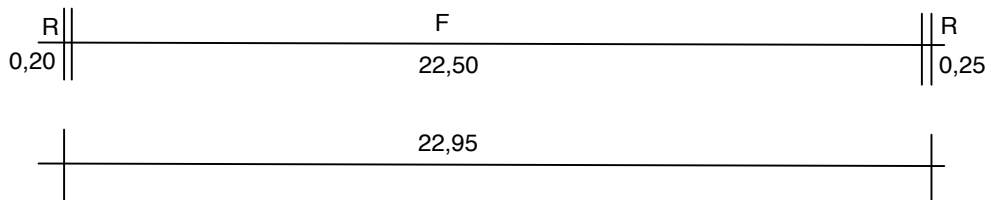
Bäume, künftig fortfallend

12. Strassenprofil M. 1 : 200

Schnitt A - A (Wohnweg)



Schnitt B - B



F Fahrbahn in Mischfläche
P Parkplätze
R Randstreifen

BEBAUUNGSPLAN 07.43.00

TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

- 2.1 Für Hauptgebäude mit Flachdach ist eine Höhe von 7,0 m als Höchstmaß zulässig. Für Hauptgebäude mit Pult-, Zelt- und Walmdach ist eine Höhe der baulichen Anlage von 8,0 m als Höchstmaß zulässig. Für Hauptgebäude im Baufeld 8 ist eine Höhe der baulichen Anlage von 12,0 m als Höchstmaß im Zusammenhang mit einem Zeltdach zulässig.
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf 0,3 m über dem Bezugspunkt nach Satz 3 nicht überschreiten.
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der mittleren Straßenachse gemäß Ausbauplanung, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Hauptgebäudefassade. Für die Baufelder 8 und 9 gilt dieses in Bezug auf den vorhandenen Diamantweg.
(§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche können die Flächen der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GSt für Baufeld 1 anteilig den jeweiligen Grundstücksflächen i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO der Hausgruppengrundstücke im Baufeld 1 zugeordnet werden. Gleiches gilt für die anteilige Berücksichtigung der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GSt für Baufeld 2 bis 4 bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken der Baufelder 2 bis 4.
(§ 21a Abs. 2 BauNVO)

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und hier nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 3.2 In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit den Baufeldern 1 bis 4 sind Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In den übrigen Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze nur auf den Flächen

zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den rückwärtigen Baugrenzen zulässig. Die westliche Baugrenze des Baufeldes 7 darf durch überdachte Stellplätze und Garagen um bis 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

- 3.3 Die südlichen Baugrenzen der Baufelder 1 bis 4 und die westlichen Baugrenzen der Baufelder 6 und 7 dürfen für Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind nur Nebenanlagen zulässig, die keine Gebäude sind. (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

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

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.
Bei Hausgruppen ist je Reihenhauseingang eine Wohnung zulässig.

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

Die Flächen von privaten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Materialien oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen zu gestalten.

7.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 7.1 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage zu Baufeld 1 ist mit einer mindestens 1,0 m hohen, geschnittenen Hecke aus heimischen Laubgehölzen abzuschirmen. Die nicht als Stellplatz- und Zufahrtsflächen genutzten Restflächen sind als Rasen- oder Pflanzflächen anzulegen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen.

- 7.2 Die zu erhaltenden Laubgehölze sind bei Abgang mit gleicher Art zu ersetzen.

II Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 LBO)

8.0 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit mindestens 80 cm und höchstens 120 cm hohen Schritthecken mit heimischen Laubgehölzen zu gestalten. Auf der straßenabgewandten Seite einer Hecke darf unmittelbar hinter der Hecke ein bis zu 1,20 m hoher Zaun errichtet werden.

9.0 Gebäudekörper

- 9.1 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Außenfassade, Dachform und -neigung und Dachattika einheitlich zu gestalten.
- 9.2 Hausgruppen sind hinsichtlich der Außenfassade, Dachform und -neigung und Dachattika einheitlich zu gestalten. Bei einem Farbanstrich darf der Farbton in Bezug auf Sättigung und Helligkeit abgestuft werden.
- 9.3 Glasflächen, die breiter als 1,50 m sind, sind durch mindestens 2,0 cm breite Gliederungselemente zu unterteilen.
- 9.4 Pult-, Zelt- und Walmdächer sind als flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 22 Grad auszubilden.
- 9.5 Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und von Nebengebäuden sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad auszubilden und zu begrünen.

III Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne 07.37.00 und 07.40.00 außer Kraft.

IV Hinweise

- A Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.
- B Maßnahmen zum Ausgleich von ausgleichspflichtigen Baumbeseitigungen an anderer Stelle als im Plangeltungsbereich und deren Sicherung werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einer Vereinbarung nach § 11 BauGB verbindlich geregelt und den zu erwartenden Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet.
- C Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 241116 Kiel durchgeführt.

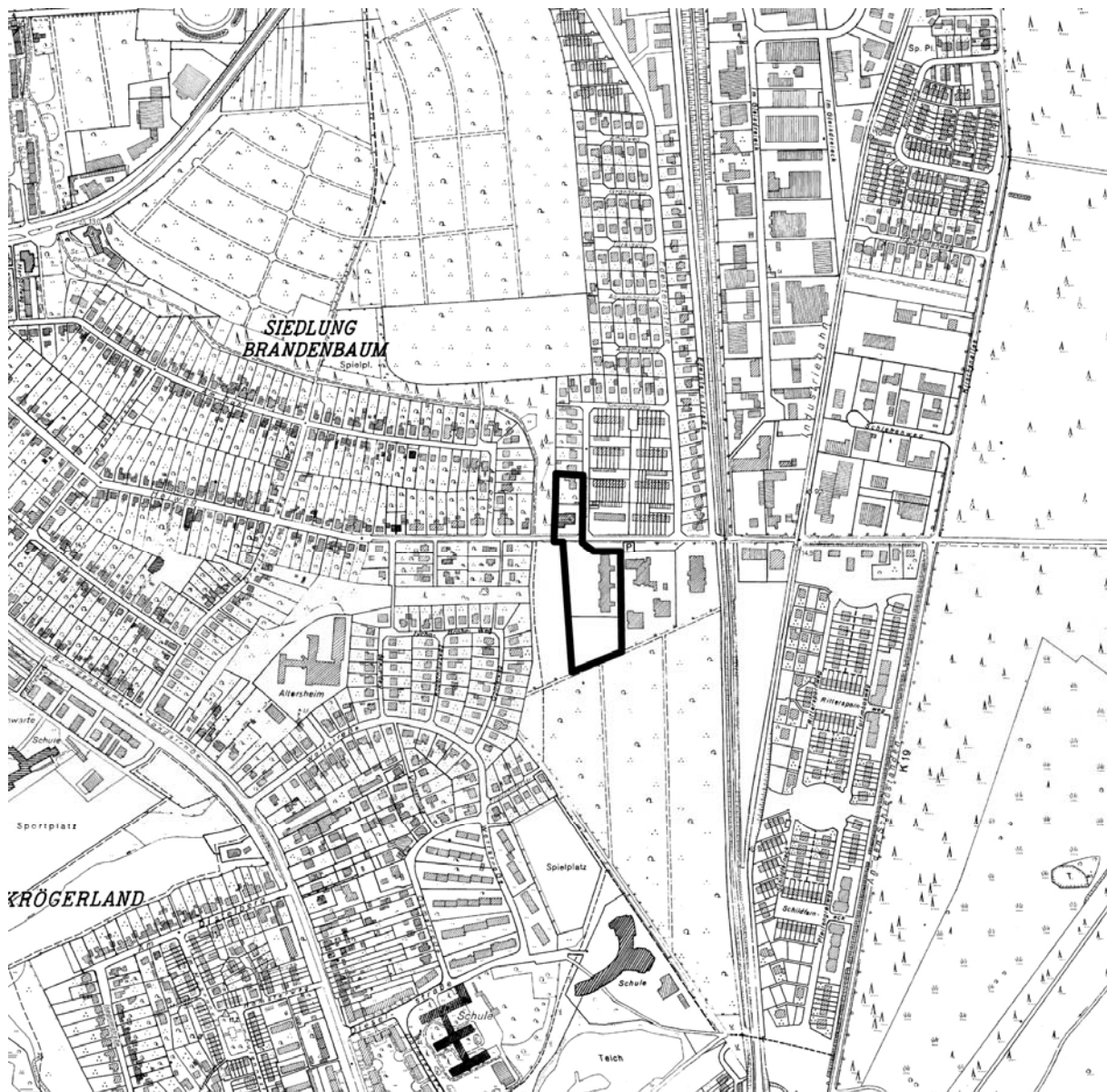
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 07.43.00 - Heiweg / Heidenkoppel -

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

Fassung vom 6. Januar 2014



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2 Natur und Umwelt	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.4 Bisheriges Planungsrecht	7
2.5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
2.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	7
3. Ziele und Zwecke der Planung	7
4. Inhalt der Planung	8
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	11
4.3.5 Wald	12
4.3.6 Grün, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsbindungen	14
4.4 Gestaltung	14
4.5 Hinweise	14
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
5.1 Auswirkungen auf die Umwelt	15
5.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
5.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	16
5.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	17
5.2 Verkehrliche Auswirkungen	18
6. Finanzielle Auswirkungen	18
6.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	18
6.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	18
7. Verfahren	18

7.1	Verfahrensübersicht	18
7.2	Rechtsgrundlagen	19

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. Die betroffenen Grundstücke sollen wieder einer Nutzung 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 einer brach gefallenen Fläche 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.

Da es sich beim südlichen Plangebiet nun um eine brach gefallene Fläche handelt, ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig um die Flächen wieder einer neuen Nutzung zuzuführen.

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 Neuapostolischen 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. Das südlich angrenzende Flurstück 44/49 war als Spiel- und Freiflächen der Kindertagesstätte zugeordnet. Beide Flurstücke waren als hügelige Spiellandschaft gestaltet.

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 eine Wohnnutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise, im neu zu bebauenden Bereich südlich des Heiweges 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 bis zu 2 m über dem gewachsenen Boden erreicht.

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 Gemeindbedarf 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 Gemeindbedarf mit der Zweckbestimmung -Jugendheim- sowie -Kindertagesstätte- ausweist. Südlich davon ist ein Spielplatz festgesetzt.

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 Gemeindbedarf im Plangebiet. Diese Gemeindbedarfsfläche 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 parallel zum Bebauungsplanverfahren 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 im Rahmen der Wiedernutzbarmachung des brachgefallenen Kindertagesstättengrundstückes (Flurstücke 44/44 und 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. unbebaubaren 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 kompakte Gebäudeformen, wie z. B. auch ein Passiv-Solarhaus, umsetzen zu können, sollen – bis auf im Baufeld 9 - 2 Vollgeschosse im Wohngebiet zugelassen werden.

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 Ecksituation. 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 dreiaxsiges 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 Gemeinschaftstellplatzflächen - 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 zu kennzeichnen. 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 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 satzungsmäßigen 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 Grundschutz 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.

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 geplanten Erschließungsstraße zu.

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.“¹

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

„Aufgrund des relativ geländenahen 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. Muldensysteme 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 Rigolenelemente 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 Verkehrsflächen von ca. 0,5 m einzuplanen. Die Übergabe des Niederschlagswassers erfolgt über frostfreie Leitungen und Anschlusschächte.“²

Die planerischen Überlegungen sehen vor, dass das Niederschlagswasser von Privatgrundstücken auf diesen zu versickern ist. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen soll über eine Füllkörper-Rigole unter der Wendeanlage zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der o. g. Verhältnisse muss das Gelände im Zuge der ohnehin vorgesehenen Geländeanpassung (s o.) entsprechend höhenmäßig angepasst werden, damit die dann gewählten Versickerungsanlagen ihre Wirkung entfalten können.

Welche technische Lösung zum Einsatz kommt bleibt letztendlich der Erschließungsplanung bzw. der infrastrukturellen Umsetzung des Bebauungsplanes vorbehalten.

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 Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Wald-erhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder

¹ aus: Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck, Januar 2014

² aus: Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Lübeck, Januar 2014

Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) 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 angepasst, da hier keine einheitliche Böschungskante vorhanden ist und der spätere Grundstücksfreiraum 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, erfordern nach dem Runderlass „Waldabstand nach § 24 Landeswaldgesetz“ vom 30. August 2013 bei Unterschreitung des Waldabstandes eine eigenständige Zulassung. Sie ist gegebenenfalls mit bauordnungsrechtlichen Nebenbestimmungen zu versehen. Gebäude sind darüber hinaus in dem 25 m breiten Schutzstreifen nicht zulässig.

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

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

4.4 Gestaltung

Zwecks gestalterischer Rahmgebung 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 kostengünstigen 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 möglichen Neubebauung eine zusätzliche Versiegelung gegenüber der ehemaligen KiTa-Nutzung (vormals Spiellandschaft der ehemaligen KiTa) vorbereitet. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge. Dieses ist jedoch erforderlich, da es sich beim südlichen Plangebiet um eine brach gefallene Fläche handelt, die wieder einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Minimierend wirkt sich der nicht zu bebauende Streifen vor dem Wald 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 Norddeutsche 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 eingeschränkt 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 Plangelungsbereiches 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 2012, 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.

6. Finanzielle Auswirkungen

6.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch den Bebauungsplan keine unmittelbaren Kosten. 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 Geltungsbe-
reich 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 Erörte-

rung.

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.

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)

Lübeck, den 06.01.2014

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung

5.610.6 / By.

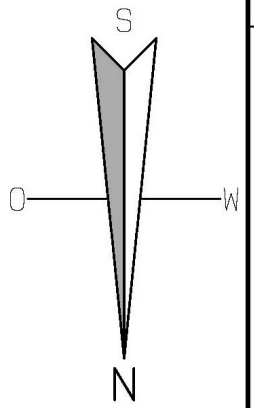
in Zusammenarbeit mit dem Büro

Architektur + Stadtplanung Baum Beims GbR

Anlage

Städtebauliches Entwurfskonzept

M=1/500
02.12.2013 A Ent 2.4



PLANUNG :

UNTERES
STAUENSFELD 27
23923 HERRNBURG
TEL.: 039821/68937



das bc-haus
baugesellschaft mbh & co.kg
Kronsforder Allee 128
23560 Lütbeck
Telefon : 04571/583830