



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 - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 07.43.00 – Heiweg / Heidenkoppel – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit den in dem beiliegenden Prüf- und Abwägungsbericht dargelegten Ergebnissen geprüft.

Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird in der als Anlage 1 beigefügten Fassung gebilligt.

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

2. Auf Grund des § 10 (1) BauGB wird der Bebauungsplan 07.43.00 – Heiweg / Heidenkoppel – in der als Anlage 2 beigefügten Fassung als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung zum Bebauungsplan 07.43.00 – Heiweg / Heidenkoppel – wird in der als Anlage 5 beigefügten Fassung gebilligt.
4. Der Bereich Stadtplanung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung nach § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung

ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten:

- 1.160 Frauenbüro
- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.370 Feuerwehr
- 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; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe beiliegender Auswertungsbericht)

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

- Ja
 - Nein
- Protokoll über Kinderbeteiligung am 05.06.2014 siehe Anlage 6

Die Maßnahme ist:

- neu
- freiwillig
- vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

- Siehe Begründung unter Punkt 6
-

Begründung:

siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht)
- 2 Bebauungsplan 07.43.00 - Heiweg / Heidenkoppel -, Entwurf zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 07.43.00, Entwurf zum Satzungsbeschluss
- 6 Protokoll über Kinderbeteiligung am 05.06.2014

Senator/in F. - P. Boden

**Bebauungsplan 07.43.00 -Heiweg / Heidenkoppel-
Auswertung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr. 1 Bereich 5.630 Bauordnung mit Schreiben 08.04.2014		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
1.1	<p>Die Stellplatzproblematik ist nicht hinreichend abgearbeitet.</p> <p>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 Gemeinschaftsstellplätze können nicht mit einem überdachten Stellplatz oder einer Garage überbaut werden.</p> <p>Die Besucherstellplätze sind auf der Platzaufweitung und dem Straßenquerschnitt (B – B) nicht mit dargestellt.</p> <p>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. Weiterhin gilt die Einschränkung, dass Garagen / Carport 5 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt sein müssen, obwohl sie sich noch auf der überbaubaren Fläche befinden. Die Flächen für Stellplätze in den Baufeldern 8 und 9 sind sehr allgemein gehalten.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p> <p>Der Bebauungsplan ersetzt nicht die bauordnungsrechtlichen Regelungen bzw. die damit verbundene Stellplatzregelung. Diese gelten grundsätzlich bei Umsetzung der Planung.</p> <p>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. Die Lage der Gemeinschaftsstellplatzfläche parallel zur Straße lässt eine Überdachung nicht zu. Es ist auch nicht vorgesehen. Garagen sind in Stellplatzflächen ohnehin nicht zulässig.</p> <p>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.</p> <p>Auf der öffentlichen Erschließungsstraße sind bei Umsetzung der Planung öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten auszuweisen. Nach Aussage der Straßenverkehrsbehörde</p>

		<p>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 Planung ist mit dem Bereich 5.660 abgestimmt und wird im Erschließungsvertrag geregelt.</p> <p>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.</p> <p>Die privaten Stellplätze für die Baufelder 8 und 9 werden auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen sein.</p>
1.2	<p>Terrassen und deren Überdachungen</p> <p>Textteil 3.3: Hier sollen Terrassen, die außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig wären, eingeschränkt werden. So müsste es auch im Text ausgedrückt werden, ähnlich wie 3.1</p> <p>Nicht gewürdigt wurden Terrassenüberdachungen, die als Nebenanlagen größer sein könnten als die eigentliche Terrassenfläche.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p> <p>Die Festsetzung unter Textziffer 3.3 wird noch in der Begründung dargelegt.</p> <p>Die direkt an das Hauptgebäude angebaute Terrasse zählt nach gängiger Rechtspraxis mit zur Hauptanlage. Terrassenüberdachungen, die darüber hinaus als Nebenanlage gelten, sind grundsätzlich nach § 14 BauNVO zulässig, sofern die weiteren Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden. Durch die allgemeine Regelung in § 14 BauNVO bedarf es keiner besonderen Würdigung (Regelung) im B-Plan.</p>
1.3	<p>Abstellräume</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

	Abstellräume sind lediglich auf der überbaubaren Fläche beim Baufeld 7 möglich. Aus Kostengründen werden die meisten Gebäude ohne Keller errichtet.	Es gilt grundsätzlich § 14 BauNVO, wenn der B-Plan nichts anderes regelt. Insofern sind Abstellräume im Baugebiet zulässig.
Nr. 2	Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung mit Schreiben vom 23.04.2014	
	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. Es wird 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 den Finanzplan I das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen Einnahmen für die Hansestadt Lübeck durch Verkauf von Grundstücken südlich des Heiwegs. Die Buchung erfolgt nach Satzungsbeschluss. Ein kleiner Betrag (ca. 5.000.- EUR) der Einnahmen wird für die Neuanlage eines Rodelbergs im angrenzenden Grünzug verwandt.</p>
Nr. 3	Bereich 4.401 Schule und Sport mit Schreiben vom 03.04.2014	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Hinreichende Versorgung mit Grundschulplätzen gewährleistet</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 17.01.2012 geschildert, bestehen aus Sicht des Bereiches Schule und Sport keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Die nächstgelegene Schule an der Wakenitz in der Dieselstraße wird durch das Bauvorhaben nicht benachteiligt und kann die durch das Neubaugebiet von 28 Wohneinheiten ansteigenden Schülerzahlen abfangen.</p>	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 4	Bereich 2.500 Soziale Sicherung / Wohnungsbauförderung mit Schreiben vom 07.05.2014	
	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 Eigentumbildung 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>	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 5	Bereich 3.391 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz sowie Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben 02.05.2014	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
5.1	<p>Sinnvolle bauliche Entwicklung</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Bebauung, da es sich insgesamt um eine sinnvolle bauliche Entwicklung im bzw. am Siedlungsbereich handelt.</p>	Zur Kenntnis nehmen
5.2	<p>Bebauung am Südrand</p> <p>Eine im Südrand zurückhaltendere Bebauung wäre aus Sicht der Landschafts- und Erholungsplanung zwar sinnvoll gewesen, es besteht jedoch keine landschaftsplanerisch verbindliche Festlegung zum Erhalt dieser Bereiche.</p>	Zur Kenntnis nehmen
5.3	<p>Ersatz für den Verlust geschützter Bäume</p> <p>Der geplante Ersatz für den Verlust geschützter Bäume ist auf geeignete</p>	Zur Kenntnis nehmen Laut Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (Stand 18.12.2006) sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr

	<p>Weise rechtlich verbindlich zu regeln, die Pflanzung ist zu gewährleisten.</p>	<p>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.</p> <p>Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung des Landschaftsarchitekten ter Balk, Lübeck, Juli 2013 hat ergeben, dass bei Umsetzung der Planung insgesamt 34 Bäume gefällt werden könnten. Nicht jeder Baum bedarf des Ausgleichs gem. der 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.</p>
<p>5.4</p>	<p>Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote</p> <p>In der Begründung sind unter 5.1.2 wichtige Hinweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote aufgeführt. Diese Hinweise sollten entweder ganz in den Teil B - Text, IV - Hinweise, aufgenommen werden, oder es ist mindestens dort ein Querverweis auf diese Ausführungen in der Begründung hinzuweisen. Vorgeschlagen wird die Formulierung: "Die Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten - siehe Ziffer 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Der Formulierungsvorschlag wird unter Hinweisen in den Teil A – Planzeichnung – aufgenommen.</p>

Nr. 6 Bereich 3.391 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 14.05.2014		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
6.1	<p>Wasserbehörde</p> <p>Versickerung und Starkregenereignis</p> <p>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, d.h. auf die Lage der Kellerfenster und –eingänge, Garagen etc. Bauliche Vorsorgemaßnahmen vor den Auswirkungen von Starkregenfällen sind zu treffen. Nach Möglichkeit sollte ein Retentionsraum vorgehalten werden, z.B. eine Grünfläche, wo sich das Wasser zusätzlich sammeln kann.</p> <p>Grundwasserschutz</p> <p>Kupfer- und Zinkdächer oder größere mit Kupfer oder Zink verkleidete Flächen können zu einer Belastung des Grundwassers führen. Dies zeigt sich in Wachstumsstörungen der Vegetation, die bei hohen Grundwasserständen im direkten Kontakt mit dem Grundwasser steht.</p> <p>Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde die Erlaubnisse zu beantragen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>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. Gutachterlich wird eine offene Niederschlagswasserversickerung in Form einer Muldenversickerung empfohlen. Für die Bereiche, in denen eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse schwierig ist (hier: nördlicher Bereich des Baugebietes südlich des Heiweges) ist die Oberflächenentwässerung über den Regenwasserkanal im Heiweg möglich und bereits mit den Entsorgungsbetrieben vorabgestimmt.</p> <p>Der Hinweis zu Kupfer- und Zinkdächern oder größeren mit Kupfer oder Zink verkleidete Flächen wird zur Kenntnis genommen. In dem künftigen Wohngebiet ist nicht davon auszugehen, dass Kupfer- und Zinkdächer oder größere mit Kupfer oder Zink verkleidete Flächen neu entstehen werden.</p> <p>Der Hinweis zu Grundwasserabsenkungen während der Bauphase wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.2	<p>Naturschutz und Immissionsschutz</p> <p>Sinnvolle bauliche Entwicklung</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Bebauung, da es sich ins-</p>	<p>Die Stellungnahme ist eine Wiederholung der Stellungnahme des Bereichs 3.391 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz sowie Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben 02.05.2014. Insofern wird auf die Prüfung / das Ergebnis zu der Stellungnahme vom 02.05.2014 verwiesen.</p>

	<p>gesamt um eine sinnvolle bauliche Entwicklung im bzw. am Siedlungsbereich handelt.</p> <p>Bebauung am Südrand</p> <p>Eine im Südrand zurückhaltendere Bebauung wäre aus Sicht der Landschafts- und Erholungsplanung zwar sinnvoll gewesen, es besteht jedoch landschaftsplanerisch verbindliche Festlegung zum Erhalt dieser Bereiche.</p> <p>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.</p> <p>Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote</p> <p>In der Begründung sind unter 5.1.2 wichtige Hinweise zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote aufgeführt. Diese Hinweise sollten entweder ganz in den Teil B - Text, IV - Hinweise, aufgenommen werden, oder es ist mindestens dort ein Querverweis auf diese Ausführungen in der Begründung hinzuweisen. Vorgeschlagen wird die Formulierung: "Die Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten - siehe Ziffer 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan.</p>	
Nr. 7	Bereich 3.370 Feuerwehr mit Schreiben vom 14.04.2014	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Löschwasserbedarf und Hydranten</p> <p>Auf Grundlage der Angaben im Bebauungsplan wird der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des AGWB-Arbeitsblattes W 405 mit 48 qm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden festgelegt. Die Hydrantenabstände zu den geplanten Gebäuden gemäß den Angaben des Arbeitsblattes sind im Rahmen der späteren Erschließung zu berücksichtigen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist und wird im ausreichenden Maße über die Trinkwasserversorgung in Verbindung mit Hydranten zur Löschwasserentnahme sichergestellt.</p>

Nr. 8 Entsorgungsbetriebe Lübeck mit Schreiben vom 29.04.2014		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
8.1	<p>Zur Planzeichnung:</p> <p>Geländehöhen</p> <p>Bedauerlicherweise sind die Geländehöhen, die im ursprünglichen Planentwurf enthalten waren und nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmten nicht korrigiert, sondern weggelassen worden. Daher ist eine Aussage zur erforderlichen Auffüllung des Geländes nicht machbar.</p> <p>Die Geländehöhen einschl. der geplanten Aufhöhung sind darzustellen.</p> <p>Ausschluss einer Vernässung</p> <p>Bei geplanten Auffüllungen ist die Topographie der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, um eine Vernässung dieser Grundstücke durch das zu versickernde Niederschlagswasser des Plangebietes auszuschließen.</p> <p>Der Notwasserweg entlang des Walles ist in der Planzeichnung darzustellen.</p> <p>Aufgrund des Bodengutachtens ist davon auszugehen, dass eine Versickerung im nördlichen Bereich des Baufeldes Nr. 7 nicht möglich ist. Daher kann auch das vom Wall abfließende Wasser nicht versickern.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p> <p>Geländehöhen</p> <p>Für die bauleitplanerischen Festlegungen sind detaillierte Geländehöhen nicht relevant. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhenmaße der Gebäude liegt im Bereich der jeweils angrenzenden Straßen.</p> <p>Das vorhandene Gelände südlich des Heiweges liegt auf einem Niveau von ca. NN 11,4 bis 13,7 m.</p> <p>Im südlichen 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.</p> <p>Aufgrund der o. g. Verhältnisse soll das Gelände höhenmäßig angepasst werden, damit u. a. auch die vorgesehenen Versickerungsanlagen ihre Wirkung entfalten können. Die detaillierte Planung der Geländeanpassung ist Aufgabe einer konkreten Erschließungsplanung, die zur Umsetzung des B-Planes erfolgt.</p> <p>Ausschluss einer Vernässung</p> <p>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.</p> <p>Gutachterlich wird eine offene Niederschlagswasserversickerung in Form einer Muldenversickerung empfohlen. Diese hat dann auch das Wasser des Walles aufzunehmen. Für die</p>

		<p>Bereiche, in denen eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse schwierig ist (hier: nördlicher Bereich des Baugebietes südlich des Heiweges) ist die Oberflächenentwässerung über den Regenwasserkanal im Heiweg möglich und bereits mit den Entsorgungsbetrieben vorabgestimmt.</p> <p>Eine Darstellung eines Notwasserweges wird nicht vorgenommen, da eine konkrete Grundstücksplanung noch gar nicht vorliegt und es verschiedenartige Möglichkeiten der Umsetzung von Muldenversickerungen gibt. Derartige normgerechte Planungen sind der Umsetzung des B-Planes vorbehalten.</p>
8.2	<p>Begründung</p> <p>Baulasten und Grunddienstbarkeiten</p> <p>Da es beabsichtigt ist die Baugrundstücke real zu teilen ist es erforderlich entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer einzutragen. Dieses erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Schmutz-und Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>Die Schmutz-und Niederschlagswasserentsorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.</p> <p>Aufgrund der Höhenlage des Regenwasserkanals im Heiweg ist es nicht möglich, das gesamte südliche Plangebiet an diesen Kanal anzuschließen. Da jedoch nur im südlichsten Abschnitt aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, soll das in den Baufeldern 1-3 und 7 tlw. anfallende Niederschlagswasser über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal an den vorhandenen Kanal im Heiweg angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße und der südlichen Baufelder 4-6 und 7 tlw. sollen dezentral versickert werden. Der Nachweis der Versickerungsanlagen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen bzw. zu berücksichtigen</p> <p>Die unter Punkt 4.3.4 in der Begründung gemachten Aussagen werden aktualisiert und mit dem neuen Bodengutachten und den daraus gewonnenen Erkenntnissen zur Deckung gebracht.</p>

	<p>Die unter Punkt 4.3.4 gemachten Aussagen sind mit dem neuen Bodengutachten und den daraus gewonnenen Erkenntnissen zur Deckung zu bringen.</p> <p>Finanzielle Auswirkungen</p> <p>Den Entsorgungsbetrieben der Hansestadt Lübeck entstehen Kosten für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen im Plangebiet.</p>	
Nr. 9	Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 01.04.2014	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Keine Bedenken</p> <p>Der rechtlich vorgeschriebene Waldabstand gemäß § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 13.07.2011 wurde einvernehmlich mit der Forstbehörde auf 25m verringert und ausführlich unter Punkt 4.3.5 abgearbeitet und mit Auflagen versehen. Daher bestehen hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.43.00 - Heiweg / Heidenkoppel - seitens der Unteren Forstbehörde aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Der Waldabstand von 25m wurde korrekt in die Planung des B-Planes 7.43.00 aufgenommen und dargestellt.</p> <p>Somit bestehen gegenüber der Planung keine weiteren Bedenken.</p>	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 10	Stadtverkehr Lübeck GmbH mit Schreiben vom 31.03.2014	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Keine Bedenken</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 31.07.2013 hinweisen.</p> <p>Änderungen ergeben sich aus den neuen Plänen nicht.</p>	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 11 Deutsche Telekom mit Schreiben vom 30.04.2014	
Anregung / Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
<p>Keine Bedenken und Versorgungshinweise</p> <p>Gegen die o.a. Planung keine Bedenken, weitere folgende Hinweise sind aber zu beachten:</p> <p>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. 	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 12 NABU Lübeck und Schleswig Holstein mit Schreiben 06.05.2014		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
12.1	<p>Fehlende Umweltprüfung und fehlender Ausgleich</p> <p>Wie bereits im Vorverfahren angemerkt, bestehen gegen die Planungen im nördlichen Bereich keine naturschutzfachlichen Einwände. Anders verhält es sich mit der massiven Bebauung im südlich des Heiwegs gelegenen Gelände. Hiergegen bestehen seitens des NABU erhebliche Bedenken. Dieser Bereich hat sich augenscheinlich zu einem wertvollen Naturraum entwickelt, der u. E. einer eingehenden Umweltprüfung unterzogen werden muss. Wir halten deshalb weiterhin ein beschleunigtes Verfahren ohne eine solche Prüfung für nicht sachgerecht. Die vorgesehene Bebauung stellt sich als deutlich stärkere Überbauung mit massiver Bodenversiegelung und mit den späteren Hausgärten, Zuwegungen, Nebengebäuden usw. als eine völlige Entwertung gegenüber dem einstigen Kindertagesstätten-Gelände mit naturnahen Freiflächen und modellierten Bereichen dar. Die zukünftige dichte Bebauung, der Verlust fast aller Bäume und Büsche, die Einebnung der bisherigen naturnahen Landschaft, die ggf. erforderlich werdende Anhebung der Verkehrsflächen im Hinblick auf die angesprochenen Versickerungsanlagen (Tz. 4.3.4 des B-Plans) werden diesen Raum vollständig verändern und den vorhandenen Naturraum zerstören. Dass hier unter Bezug auf eine angebliche "Innenentwicklung" wieder einmal ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung vorgesehen ist, ist nach Auffassung des NABU nicht hinnehmbar! Ebenso wenig hinnehmbar ist der u.E. angesichts der o.a. Überbauung und Versiegelung mangelnde Ausgleich. Die in Tz. 5.1.1 angeführten angeblichen "Minimierungen" (unbebauter Streifen vor dem Wald, GRZ Werte unter 0,4, Begründung von Garagen und Nebengebäuden, wasserdurchlässige Stellplätze) sind Augenwischerei. U. E. ist ein Ausgleich nicht nur für die vielen wegfallenden Bäume, sondern vor allem im Hinblick auf die gegenüber der früheren Kindertagesstätte deutlich stärkere Überbauung, Bodenversiegelung und Nutzung zwingend zu fordern!</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis nehmen</p> <p>Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden, wenn er der Widernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung dient und 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>Aus Sicht des öffentlichen Interesses wird die Zuführung von brach gefallen Flächen zu einer Wohnnutzung in integrierter Lage begrüßt. In Teilen soll auf relativ kleinen Grundstücken eine Bebauung entstehen, so dass eine kostenbewusste Eigentumbildung 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>Dieses begründet auch den künftigen Fortfall von Bäumen, zumal für die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume</p>

		<p>Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen (hier: unbebauter Streifen vor dem Wald, GRZ-Werte unter 0,4, Begrünung von Garagen und Nebengebäuden, wasserdurchlässige Stellplätze) sind grundsätzlich ein Beitrag dazu, bei einer baulichen Entwicklung dennoch auch die Beeinträchtigungen in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und des Immissionsschutzes bestehen nach Auskunft der zuständigen Behörde keine Bedenken gegen die geplante Bebauung, da es sich insgesamt um eine sinnvolle bauliche Entwicklung im bzw. am Siedlungsbereich handelt.</p>
12.2	<p>Regelung des Artenschutzes</p> <p>Fragwürdig erscheint es, es bei dem unter Tz. 5.1.2 angesprochenen Hinweis der UNB auf die - den Planern sicherlich geläufigen - gesetzlichen Bestimmungen der Bundesartenschutzverordnung zu belassen und auf einen möglichen städtebaulichen Vertrag zu vertrösten, anstatt Maßnahmen bereits jetzt festzulegen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Gem. einer Abstimmung 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 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>
12.3	<p>Städtebaulicher Vertrag</p> <p>Der in Aussicht gestellte städtebauliche Vertrag wird hoffentlich alle "Minimierungen", Festlegungen usw. (so auch die in Tz. 4.3.5 angesprochenen Waldabstands-, Nutzungs- u.a. Erfordernisse) deutlich festschreiben. Entscheidend wird dann jedoch sein, dass diese Bestimmungen dann auch überprüft und ggf. durch Sanktionen durchgesetzt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
12.4	<p>Weitere Beteiligung am Verfahren</p> <p>Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor und bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

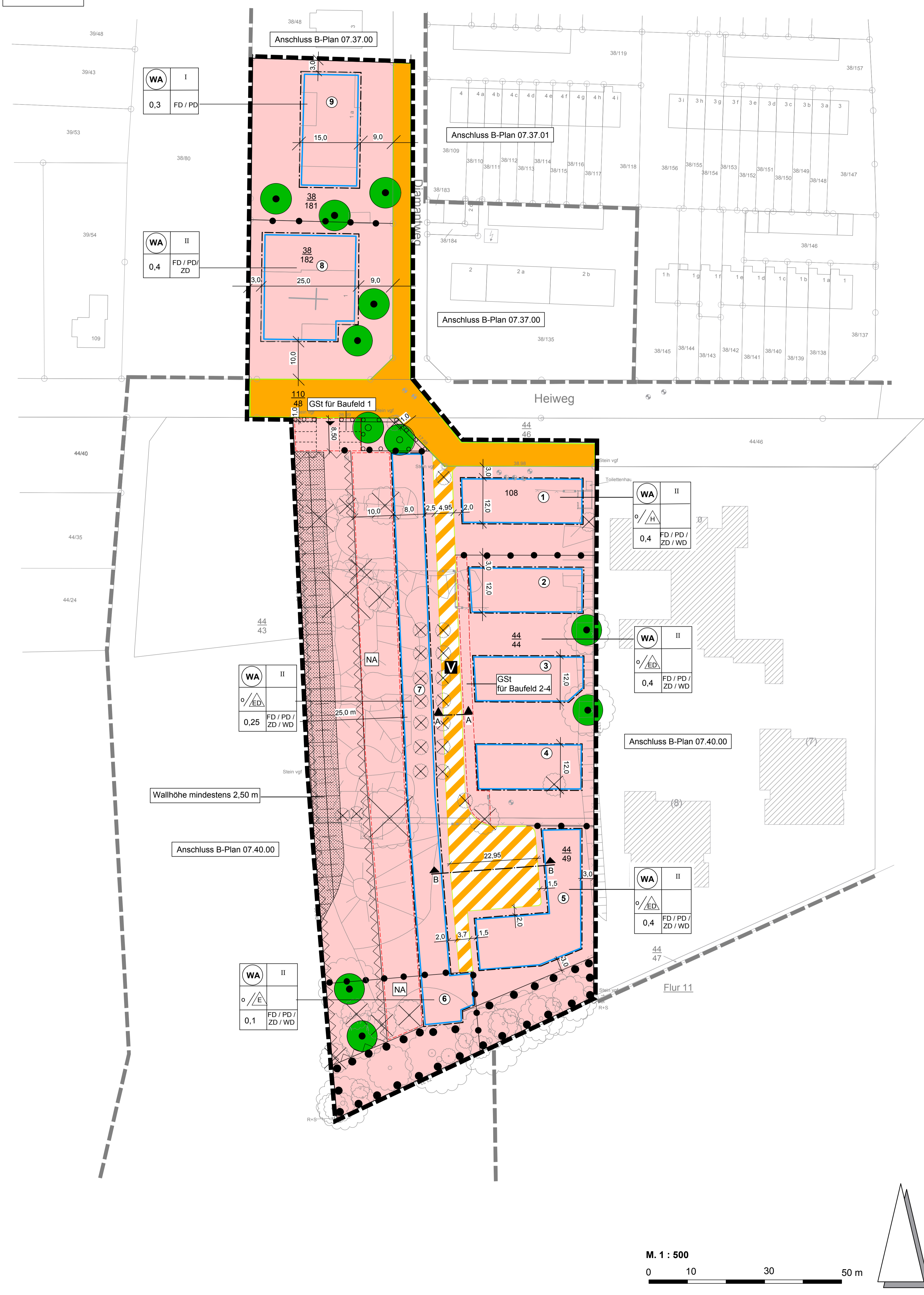
Nr. 13 Denkmalpflege mit Schreiben vom 22.04.2014		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Keine Betroffenheit</p> <p>Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege, 23552 Lübeck, teilt mit, dass denkmalpflegerische Belange durch den B-Plan-Entwurf nicht betroffen sind.</p> <p>Für das Kirchengebäude besteht kein Denkmalschutz gemäß Denkmalschutzgesetz § 5 Schleswig-Holstein.</p>	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 14 Stadtwerke Lübeck mit Schreiben vom 07.05.2014		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
	<p>Keine Bedenken und Versorgungshinweise</p> <p>Nach Kenntnisnahme des Bebauungsplanes wird mitgeteilt, dass seitens der Stadtwerke Lübeck Netz GmbH keine Bedenken bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der Nutzung der Netze für die Elektrizitäts-, Wasser- sowie Wärmeversorgung teilen wir Ihnen mit, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) seit dem 01. Januar 2009 in Kraft ist. Gern bietet die Stadtwerke Lübeck Netz GmbH auch hierzu Lösungen an, z.B. die Kraftwärmekopplung (Blockheizkraftwerk) neben der Einzelobjektversorgung auch als entsprechende Nahwärmewärmeoption.</p>	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 15 Bürgerin mit Schreiben vom 09.04.2014		
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
15.1	<p>Erhaltung des Rodelberges und Ausweisung eines Naturerlebnisraumes</p> <p>Unsere Familie, insbesondere unsere 11jährige Tochter, ist sehr bestürzt über die geplante Bebauung unseres Rodelberges am Heiweg - einem wirklich wundervollen, kleinen Gebiet, das von uns und vielen anderen Kindern im Winter zum Rodeln und im Sommer als Spiel-Abenteuer-Naturerlebniswiese genutzt wird. Daher möchten wir hiermit unsere Einwendung dazu anbringen:</p> <p>Der veröffentlichte Bebauungsplan 07.43.00 - Heiweg I Heidenkoppel (öffentlich ausgelegt am 2.4.2014) sieht eine Wohnbebauung südlich des Heiwegs auf dem ehemaligen Kindergartengelände vor. Das finden wir gut! Mit Entsetzen haben wir der Karte entnommen, dass aber auch das kleine, sich südlich anschließende Gebiet 44/49 bebaut werden soll, das in unserem Wohngebiet "Rodelberg" genannt wird.</p> <p>Der Rodelberg</p> <ul style="list-style-type: none"> - ist ein versteckt liegendes Kleinod mit Hügel und wunderbarer Wiese, - wird von den Kindern im Winter mit Begeisterung zum Rodeln genutzt, im Sommer zum Toben, genießen, Picknicken, Wiese erforschen und erleben, Tiere beobachten etc., - liegt in der Mitte der Wohngebiete "Siedlung Brandenbaum", "Edelsteinsiedlung", „An den Schießständen/Kirschenallee" und dem Wohngebiet "Dieselstr.-Wattstr.", - liegt im Einzugsgebiet der Schule an der Wakenitz, dem Kinder- und Jugendzentrum Dieselstraße, dem Waldorfindergarten und der Waldorfschule, - bietet den Kindern gefahrloses Naturerleben in unmittelbarer (!) Nähe, - und ist für die Stadt sehr kostengünstig zu erhalten und pflegen, da keine Spielgeräte vorhanden sind (und nicht gebraucht werden). <p>Im aktuell bestehenden Bebauungsplan ist die Fläche ein Spielplatz. Im Flächennutzungsplan ist sie mit dem Zweck "Spiel / Bolzplatz" gekennzeichnet.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p> <p>Die Wiese bzw. der besagte Rodelhügel ist eine Fläche, die von „Insidern“ genutzt wird, die von ihrer Existenz wissen. Die Fläche ist nicht Bestandteil eines Spielflächenkonzeptes der Hansestadt Lübeck.</p> <p>Aus Sicht des öffentlichen Interesses ist die Zuführung der Flächen zugunsten einer Wohnnutzung in integrierter Lage zu berücksichtigen. 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 auch den künftigen Fortfall der in Rede stehenden Fläche bzw. deren Überplanung für ein Wohngebiet.</p> <p>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. 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.</p> <p>Gem. Bürgerschaftsbeschluss über den Verkauf der städtischen Flächen soll die Schaffung des neuen Rodelberges aus dem Grundstücksverkaufserlös bewerkstelligt werden.</p> <p>Die im aktuell gültigen B-Plan 07.40.00 von 1974 festgesetz-</p>

	<p>Der Rodelberg wird von vielen Kindern geliebt und genutzt und es gibt weit und breit keine vergleichbare Fläche, die dieses Naturerleben bietet. Für den Rodelberg schlagen wir vor, diesen als Naturerlebnisraum auszuweisen.</p> <p>Auch ohne diese kleine Fläche ließe sich sicher eine schöne Wohnanlage bauen, vielleicht sogar zukunftsfähiger ohne Planstraße, Wendeplatz und Parkplätze (schließlich ist die Haltestelle Heiweg direkt vor der Tür, Parkplätze ebenfalls). Und die zukünftig dort lebenden Kinder könnten sich am Rodelberg erfreuen!</p>	<p>ten Spielplätze (ein Spielplatz, ein Bauspielplatz) sind nicht realisiert worden; das Planungsziel wird aus fachlicher Sicht nicht mehr verfolgt.</p>
<p>15.2</p>	<p>Beteiligung von Kindern und Jugendlichen</p> <p>Für die Stadt Lübeck gibt es das Konzept "Kinder- und Jugendarbeit in der Hansestadt Lübeck", u.a. zur Beteiligung von Kindern und Jugendlichen. Darin steht: "Kinder und Jugendliche haben ein durch UN-Kinderrechtskonvention, Kinder- und Jugendgesetz und Gemeindeordnung Schleswig-Holstein festgelegtes Recht auf altersentsprechende und angemessene Beteiligung an Planungen und Vorhaben, die ihre eigenen Interessen berühren."</p> <p>Unsere Frage:</p> <p>Wieso wurden bzw. werden die Interessen der hier lebenden Kinder und Jugendlichen hier nicht berücksichtigt?</p> <p>Die Vorlage im Bauausschuss (VO/2014/01323) haben wir im Internet gefunden, dort steht, die Belange der Kinder würden von der Planung nicht in besonderem Maße berührt. Das sehen wir anders, sie werden sehr wohl berührt. Es ist nur niemand da, der ihre Interessen wahrnimmt. Kinder werden von der neuen Planung in ihrer Freizeitgestaltung und ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, und zwar nicht nur die heutigen Kinder, sondern alle zukünftigen auch.</p>	<p>Zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis nehmen</p> <p>Die Belange der Kinder- und Jugendlichen sind grundsätzlich mit in die Abwägung einer Bauleitplanung einzubeziehen. Aus diesem Grund werden im Beteiligungsverfahren nach dem BauGB auch der Stadtschülersprecher / die Stadtschülersprecherin der Hansestadt Lübeck sowie die Behörden beteiligt, die mit dem Themenbereich -Kinder/Jugendliche- betraut sind.</p> <p>Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, sich an den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 (1) und 3 (2) BauGB zu beteiligen. Die Möglichkeiten hierzu werden öffentlich bekannt gemacht. Die zu diesem Verfahren durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung war gemäß Bekanntmachung in der Stadtzeitung gleichzeitig die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen an der Planung gem. § 47 f der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein.</p> <p>Jedoch ist bezüglich der Begründung in der Vorlage der Einwand richtig, dass die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den B-Plan aufgrund der Überplanung des Rodelbergs berührt sind. Die Formulierung in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss war somit nicht korrekt.</p> <p>Die Neuanlage eines Rodelbergs im benachbarten Grünzug ist bereits zu Planungsbeginn in der Verwaltung abgestimmt worden. Der Belang „Rodelberg“ war somit zwar erkannt und eine Lösung in Form einer Ersatzanlage als Ziel festgelegt,</p>

		<p>jedoch wurde der Sachverhalt und diese Lösung in der Begründung zum Auslegungsbeschluss nicht dargelegt. Dies ist nun in der Begründung zum Satzungsbeschluss entsprechend ergänzt worden.</p> <p>Auch die Sommernutzung „Naturerlebnisraum / Tobewiese“ wird an der bisherigen Stelle wegfallen. Da der angrenzende Grünzug Flächen für Naturerlebnis und Naherholung bietet, wird dieser Verlust nicht so schwerwiegend bewertet, so dass in der Abwägung die Planung des Wohngebiets höher gewichtet wird. Bei der Abwägung wird dabei in Kauf genommen dass der Grünzug nicht vollumfänglichen Ersatz in gleicher Qualität bietet, u.a. weil er auch als ungewollte Hundefreilauffläche genutzt wird.</p> <p>Gemäß Auftrag des Bauausschusses wird die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen nachgeholt.</p>
Nr. 16	Seniorenbeirat mit Schreiben vom 26.04.2014	
	Anregung/ Hinweis	Prüfung/ Ergebnis
16.1	<p>Private Brunnen</p> <p>Der Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck hat zu TOP 4.3.4 die Frage, ob ausnahmsweise auch private Brunnen zugelassen sind.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Der Bebauungsplan schließt private Brunnen nicht aus. Deren Betrieb oder Tüfung unterliegt jedoch wasser- und erschließungsrechtlichen Bedingungen, die es einzuhalten bzw. im Einzelfall abzustimmen gilt.</p>
16.2	<p>Weg bis zur Grundversorgung mit Lebensmitteln</p> <p>Die Verkehrsanbindung ist gut (Haltestelle der Linie 11), aber der Weg bis zur Grundversorgung mit Lebensmitteln ist für ältere Personen arg weit bzw. nur mit dem Bus erreichbar.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Eine fußläufige Nahversorgung ist in der Tat nicht gegeben und ist aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung auch künftig nicht absehbar. Die nächstliegenden Nahversorgungsbereiche befinden sich nach dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck am Kaufhof, in Wesloe oder in Eichholz. Eine gewisse Mobilität ist für dieses Wohngebiet von Nöten.</p>

ANLAGE 2 TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV90)

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

WA 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

Abtrennung unterschiedlicher Nutzungen

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnung Baufeld

alle Angaben in Meter (ca.)

11. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Böschung, vorhanden

Grenze eines anschließenden Bebauungsplanes

Bäume, vorhanden

Bäume, künftig fortfallend

12. Strassenprofil M. 1 : 200

Schnitt A - A (Wohnweg)

R | F | R
0,20 | 4,50 | 0,25

4,95

Schnitt B - B

R | F | R
0,20 | 22,50 | 0,25

22,95

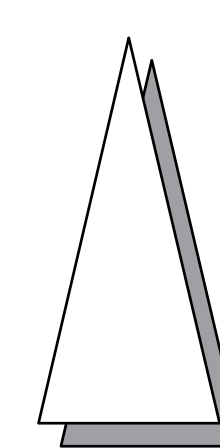
F Fahrbahn in Mischfläche

P Parkplätze

R Randstreifen

M. 1 : 500

0 10 30 50 m



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 6 ist eine Höhe der baulichen Anlage von 12,0 m als Höchstmaß im Zusammenhang mit einem Zelt Dach 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 Straßenseite 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, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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 Grundstücksbegrenzen und den rückwärtigen Baugrenzen zulässig. Die westliche Baugrenze des Baufeldes 7 darf durch überdachte Stellplätze und Garagen um bis zu 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 Reihenhäuser mit einem Hauseingang 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 wasserdurchlässigen 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, geschrittenen Hecke aus heimischen Laubgehölzen abzusichern. 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 18-20 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 Schnitthecken 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 Farbstrich 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 Außerkräfttreten 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 Planungsbereich und deren Sicherung werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbindlich geregelt und den zu erwartenden Eingriffen im Planungsbereich zugeordnet.

C Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlentweg 166, 241116 Kiel durchgeführt.

D Die Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten - siehe Ziffer 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom ... Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am ... erfolgt.	Lübeck, den	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom ... bis einschließlich ... im Auftrag	im Auftrag	im Auftrag
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB i. V. m. § 3 (1) BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	L. S.	Franz-Peter Boden Bausenator Kersten Schröder Bereichleiter
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	L. S.	Lübeck, den
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit von ... bis ... während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekanntgemacht.	L. S.	Lübeck, den
6. Der katastralmäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.	L. S.	Lübeck, den
7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	L. S.	Lübeck, den
8. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als "Satzung" beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.	L. S.	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung im Auftrag
9. (Ausfertigung) Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird neunt ausgefertigt und ist bekannt zu machen.	L. S.	Kersten Schröder Bereichleiter
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit am ... in Kraft getreten.	L. S.	Lübeck, den

Im Auftrag

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
im Auftrag

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
im Auftrag

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
im Auftrag

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
im Auftrag

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
im Auftrag

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
im Auftrag

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
im Auftrag

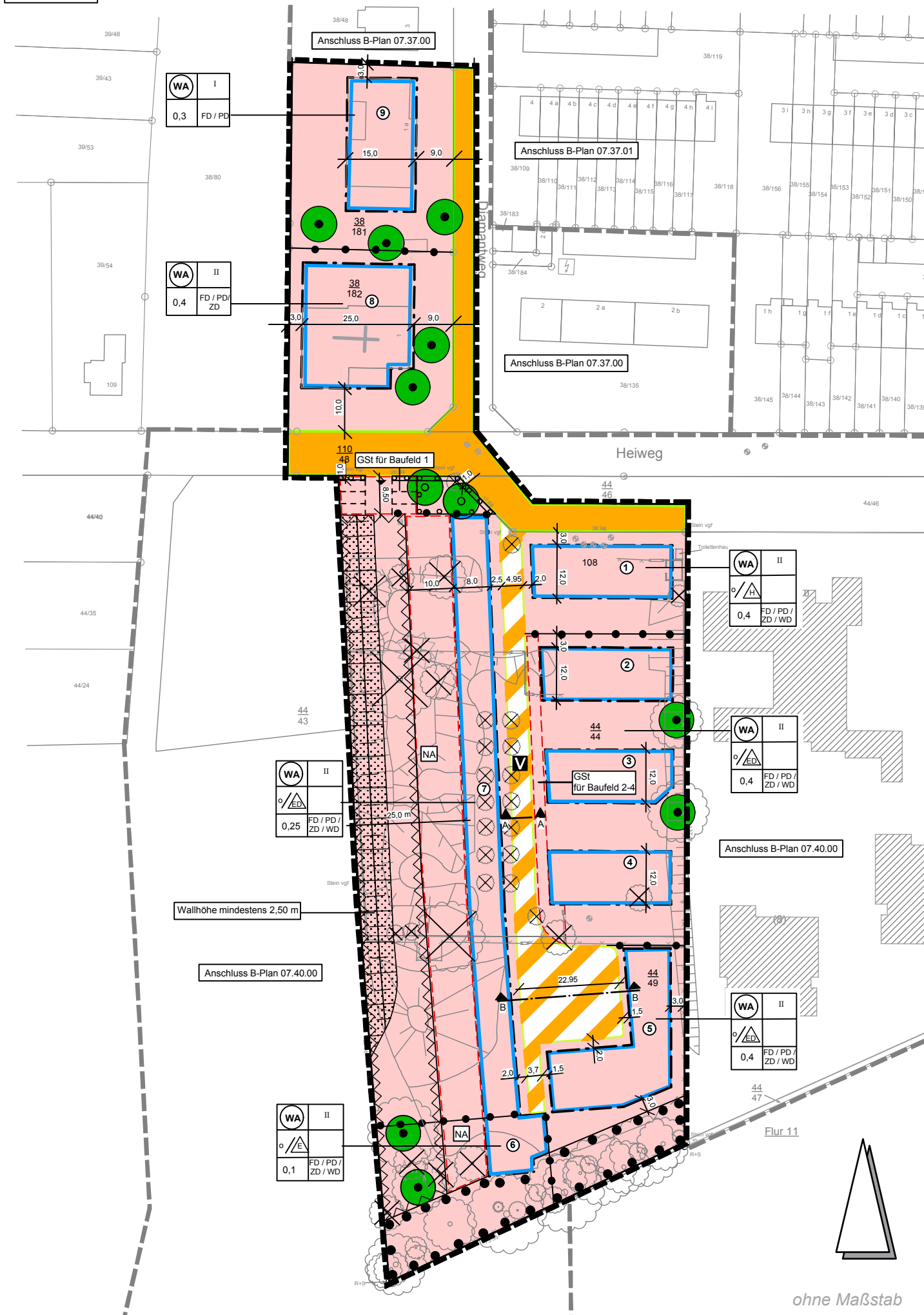
Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
im Auftrag

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung

ANLAGE 3 TEIL A - PLANZEICHNUNG



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)

WA 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)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

H 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: Grundstücksreiffläche

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

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

▨ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

P 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

GSSt 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)

① Kennzeichnung Baufeld

/ 3.0 alle Angaben in Meter (ca.)

11. Darstellungen ohne Normcharakter

108 Flurstücksnummer

▨ Böschung, vorhanden

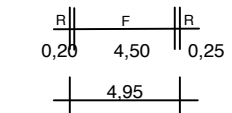
▨ Grenze eines anschließenden Bebauungsplanes

● Bäume, vorhanden

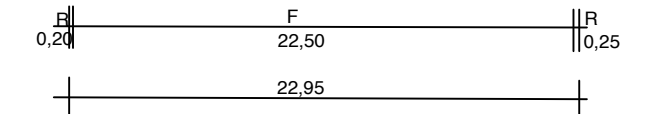
⊗ Bäume, künftig fortfallend

12. Strassenprofil M. 1 : 200

Schnitt A - A (Wohnweg)



Schnitt B - B



F Fahrbahn in Mischfläche
P Parkplätze
R Randstreifen

BEBAUUNGSPLAN 07.43.00 - Heiweg / Heidenkoppel - 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 Reihenhaus mit einem Hauseingang 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 18 - 20 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 Schnithecken 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 Außerkräftreten 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

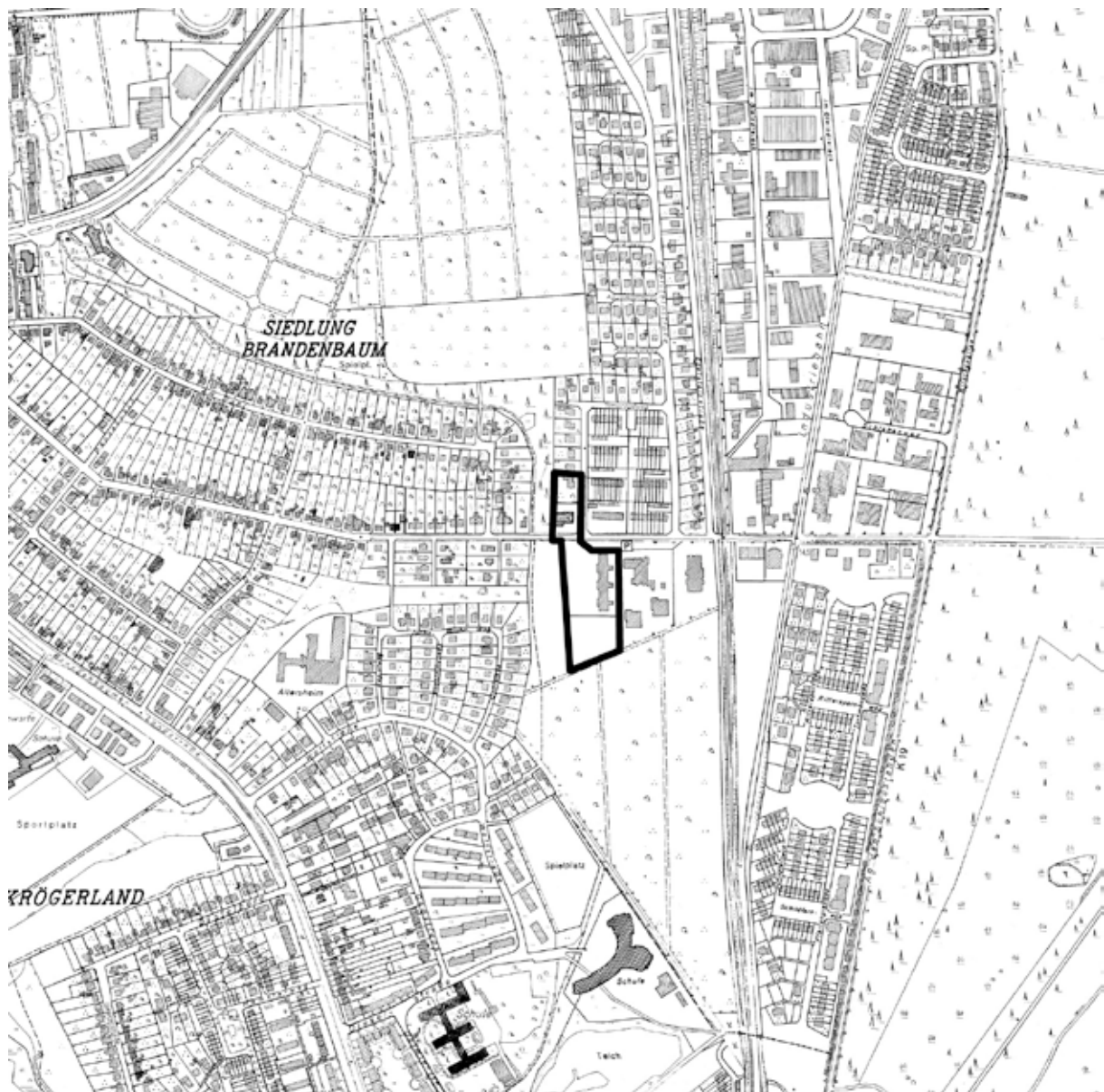
- A Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.
- B Maßnahmen zum Ausgleich von ausgleichspflichtigen Baumbeseitigungen an anderer Stelle als im Plangeltungsbereich und deren Sicherung werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag nach § 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.
- D Die Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten - siehe Ziffer 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan.

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 07.43.00 - Heiweg / Heidenkoppel -

Entwurf zum Satzungsbeschluss / Fassung vom 8. Mai 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	6
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	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
5.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
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
6.	Finanzielle Auswirkungen	17
6.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	17
6.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	18

7.	Verfahren	18
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 Eigentumsbildung 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 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 dreiachsiges Müllfahrzeug gem. RASSt 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 Grundschatz 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.“¹

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-

¹ 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.“²

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 eingeeengt 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.

² 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 Wohngebietes 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 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 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 Flä-

chen 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 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.

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.

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 08.05.2014

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung

5.610.6 / By in Zusammenarbeit mit dem Büro Architektur + Stadtplanung Baum Beims GbR

Plananhang

Bebauungskonzept



5 - Planen und Bauen
610 - Stadtplanung
610.6 städtebaul. Projekte, Bebauungsplanung
Zeichen: Be

Lübeck, den 10.06.2014
Auskunft: Katharina Belchhaus
Tel.: 122-61110; Fax: 122-6190

Ergebnisprotokoll

über die Kinderbeteiligung zum Bebauungsplan 07.43.00 – Heiweg / Heidenkoppel am 05.06.2014, 16:00 bis ca. 17:45 Uhr auf der Wiese im Grünzug und am Rodelberg

TeilnehmerInnen:

- ca. 20 Jungen und Mädchen,
- ca. 20 Erwachsene, überwiegend Eltern,
- Frau Jansen, Mitglied der Bürgerschaft,
- Herr Schott, Bereich Stadtgrün und Verkehr der HL,
- Herr Beims, mit der Planerstellung beauftragter Stadtplaner,
- Frau Belchhaus, Bereich Stadtplanung der HL.

Was ist ein Bebauungsplan, was ist das Ziel dieses Bebauungsplans?

Herr Beims und Frau Belchhaus erläutern einfühend, dass ein Bebauungsplanverfahren zum Ziel hat, die zukünftig geplanten Nutzungen für einen Gebiet verbindlich festzulegen. Bei der Erstellung eines Bebauungsplans werden die BürgerInnen beteiligt und die politischen Vertreter entscheiden über die vorgeschriebenen Verfahrensschritte. Wird ein Bebauungsplan am Ende des Verfahrens als Satzung beschlossen, wirkt er wie ein Gesetz.

Der Bauausschuss hat die Verwaltung beauftragt, zu diesem Bebauungsplanentwurf eine gesonderte Kinder- und Jugendbeteiligung gemäß § 47 Gemeindeordnung Schleswig Holstein durchzuführen, da die zwischenzeitlich eingegangenen Anregungen von Kindern aus der Nachbarschaft aufzeigten, dass ihre Belange des Spielens, der Freizeitgestaltung, des Naturerlebens und der Erholung durch die Überplanung des Rodelbergs bzw. des Naturerlebensfläche betroffen sind.

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, das brachgefallene Kita-Gelände sowie den südlich anschließenden ehemals geplanten Spielplatz, die heutige Naturfläche (bei Schnee Rodelberg) insgesamt zu Wohnbauland zu entwickeln. Es gibt eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum (freistehend, Doppel- und Reihenhauser) vor allem auch von jungen Familien in Lübeck. Für die Erschließung des geplanten Wohngebiets ist eine Straße mit Leitungen und Abwasserentsorgung erforderlich. Straße und Leitungen werden über den Baulandpreis mitbezahlt. Die anteilige Belastung der Käufer mindert sich, je mehr Grundstücke daran teilhaben. Für die geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer ist somit eine gewisse Mindestanzahl von erschlossenen Grundstücken von Vorteil, um die Erstellungskosten auf viele verteilen zu können.

Für den Baugebietsumgriff wurde somit die anschließende Naturfläche einbezogen, um einerseits der hohen Nachfrage nach Eigentumbildung nachzukommen und andererseits die Erwerbskosten für das einzelne Grundstück zu mindern.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher für die Abwägung der Belange im Bebauungsplanverfahren, den Wunsch insbesondere junger Familien nach einem Eigenheim mit Garten höher zu gewichten, als den Belang der Kinder, die diese Naturfläche schätzen und nutzen.

...

Bei dieser Gewichtung wurde berücksichtigt, dass im angrenzenden Grünzug Flächen für Naherholung und Freizeit zur Verfügung stehen und dass die Stadt auf der dort befindlichen Wiese einen neuen Rodelberg errichten möchte.

Wie soll der neue Rodelberg aussehen?

Herr Schott kennt den Rodelberg auch aus eigener Nutzung gut und hat sich von Beginn des Verfahrens für einen Ersatz des überplanten Rodelbergs eingesetzt. Er erläutert den Kindern seinen Vorschlag, den Rodelberg auf den südlichen Bereich der Wiese anzulegen mit Rodelbahn in Richtung Norden. Der Sonne abgewandt bleibt der Schnee lange liegen und im nördlichen Bereich bleibt zudem Platz für Ballspiel u.a.

Die Kinder benennen die Qualitäten des bestehenden Rodelbergs, dort gibt es Bahnen in mehrere Richtungen je nach Können, so auch die sogenannte „Todesstrecke“. Bei dem neuen Berg gibt es das Problem, dass man beim Rodeln in andere Richtungen (Fußweg) mit Fußgängern und Hunden zusammenstoßen könnte. Auch könne man auf der Wiese / im Grünzug nicht gut herumstromern, da der Bereich gleichzeitig Hundefreilauffläche ist und Hundekot herumliegt.

Herr Schott schlägt hierzu vor, den Wiesenbereich als Liegewiese auszuweisen. Die Kinder bezweifeln, dass das durchgängig berücksichtigt wird, da viele Hunde unangeleint sind.

Was finden wir gut an unserem Rodelberg / an der Wiese?

Kinder und Eltern benennen in vielen Beiträgen die besonderen Qualitäten der bestehenden Wiesenfläche / des Rodelbergs:

- Sie liegt im Verborgenen und die Kinder fühlen sich nicht beobachtet,
- dort ist mehr Natur im Gegensatz zum gemähten Rasen hier vorhanden,
- Es ist ein guter Platz zum Picknicken und zum Fangen spielen,
- wir wollen die Hunde nicht dabei haben,
- wir rodeln auch gerne steile Hänge und suchen den Nervenkitzel,
- Vielfalt für Kleine und „Köner“, man kann tolle Kurven fahren,
- Kinder kommen zum Rodeln von weit her, es ist richtig voll („manchmal steht man 3 Meter an“),
- Berg ist circa 4 Meter hoch,
- Die Naturwiese ist wesentlich größer als die Ersatzwiese hier.

Was kann die Stadtverwaltung anbieten, damit die Kinder die Ersatzfläche besser finden?

- Die Mitarbeiter der Stadt können die Wiese weniger mähen, so bekommt sie einen natürlicheren Charakter,
- Herr Schott bietet an, sie wegen der Hunde einzuzäunen (z.B. mit einem Koppelzaun),
- der Rodelberg kann auch in der Mitte der Wiese errichtet werden, der Rodelberg kann dann noch besser in mehrere Richtungen abgerodelt werden,
- aus technischen Gründen kann man jedoch nur eine Höhe von maximal 2,50 Meter schaffen,
- die Stadt bietet an, auf der Ersatzfläche die Anregungen soweit technisch möglich zu berücksichtigen.

Weitere Hinweise und Fragen von den Kindern und den Eltern

Die Fläche ist im gültigen Bebauungsplan als Kinderspielplatz festgesetzt.

Da der Plan aus den 70er Jahren ist und diese Nutzung in der Vergangenheit nicht umgesetzt worden ist, ist dieses Ziel überholt. Die bestehenden Spielplätze im Umfeld stellen eine ausreichende Versorgung für das Wohngebiet dar.

Gibt es die Möglichkeit den Ersatzrodelberg mit den Kindern zusammen zu planen?

Die Erstellung des Berges erfolgt innerhalb von zwei Tagen vor Ort mit einem großen Radlager. Den Prozess zu begleiten ist schwierig, da sich vieles bei Herrichtung entwickelt.

Wie lange dauert es, bis der Berg grün ist?

Das erste Gras erscheint nach ca. 6 Wochen, bis eine feste Grasnabe vorhanden ist, dauert es eine Zeit. Zu Beginn wird immer wieder nachgesät werden.

Wie geht es mit den Anregungen weiter?

Die Inhalte der heutigen Beteiligung werden dem Bauausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wird hierzu den politischen Vertretern empfehlen, die Ersatzfläche wie in der Diskussion entwickelt anzulegen und den Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel der Baulandausweisung als Satzung zu beschließen.

Können die Kinder zu der Sitzung des Bauausschusses eingeladen werden?

Der Bauausschuss tagt am 16.06., die Sitzung beginnt um 15 Uhr und ist öffentlich. Die Stadtverwaltung wird rechtzeitig einige Eltern und Kinder informieren, wenn der Bebauungsplan auf der Tagesordnung ist.