



► **Nr. VO/2022/11380**
öffentlich

Lübeck, 18.08.2022

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ingrid Ley (E-Mail: ingrid.ley@luebeck.de Telefon: 122-6138)

Bebauungsplan 09.75.00 - Falkenhusener Weg / Libellenweg - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Status | Zuständigkeit |
|------------|--------------|-----------------|--------------------|
| 05.09.2022 | Senat | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 19.09.2022 | Bauausschuss | Öffentlich | zur Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Stadtteil St. Jürgen am Falkenhusener Weg 89 gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich wird der Bebauungsplan 09.75.00 – Falkenhusener Weg / Libellenweg als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern geschaffen werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines zweiwöchigen Aushanges einschließlich Einstellen der Unterlagen in das Internet durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB soll erfolgen.

Verfahren:

| Bereiche/Projektgruppen | Ergebnis |
|--|------------|
| 1.201 Haushalt und Steuerung | Zustimmung |
| 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften | Zustimmung |
| 3.370 Feuerwehr | Zustimmung |
| 3.390 Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz | Zustimmung |
| 3.700 Entsorgungsbetriebe | Zustimmung |
| 4.491 Archäologie und Denkmalpflege | Zustimmung |

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

Ja

Nein- Begründung:

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein (zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Punkt 6 der Begründung)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden im weiteren Verfahren ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

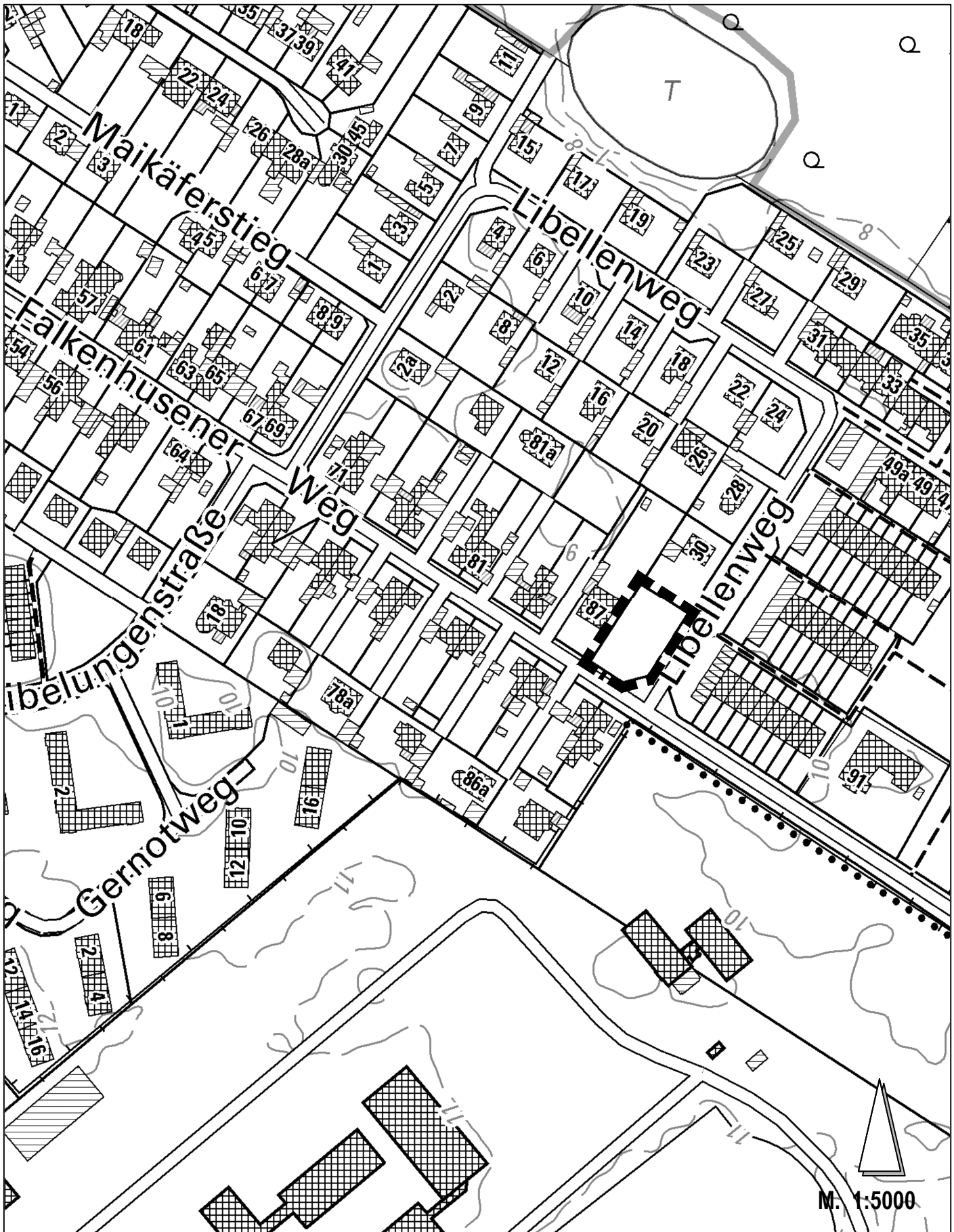
Begründung:

Siehe Anlage 2.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 2: Begründung zum Aufstellungsbeschluss



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DES BEBAUUNGSPLANES 09.75.00 - FALKENHUSENER WEG/ LIBELLENWEG -

Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 09.75.00 – Falkenhusener Weg / Libellenweg

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen Stadtbezirk Strecknitz / Rothebek. Es umfasst das Flurstück 93, Flur 6 der Gemarkung Strecknitz.

Begrenzt wird das ca. 775 m² große Plangebiet durch den Libellenweg und den Falkenhusener Weg sowie die Grundstücke Falkenhusener Weg 87 und Libellenweg 30.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Umnutzung eines Parkplatzes zu zwei Wohnbaugrundstücken mit Einzelhausbebauung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Ausweisung des Grundstücks im aktuell gültigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche einer Wohnnutzung widerspricht.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 09.75.00 Falkenhusener Weg / Libellenweg soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt werden. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da sich das Plangebiet innerhalb eines Wohnbaugebietes befindet und voll erschlossen ist.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Fläche bereits als Wohnbaufläche dar.

Durch die Aufstellung im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (3) BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Auf dem Grundstück befindet sich seit 1992 ein öffentlich gewidmeter Parkplatz, der nicht mehr benötigt wird, da im Straßenraum ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden sind. Der Parkplatz wird aktuell größtenteils als Abstellfläche für Wohnmobile und Anhänger genutzt.

Der versiegelte Parkplatz ist im Süden und Osten von Rasen umgeben, zwischen dem Parkplatz und dem Libellenweg befinden sich drei Laubbäume.

Verkehrliche Erschließung

Das Eckgrundstück ist sowohl vom Falkenhusener Weg als auch vom Libellenweg aus erschlossen.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle Libellenweg im Falkenhusener Weg ist das Plangebiet ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Nach der Starkregen-Hinweiskarte befindet sich im Nordwesten eine starkregengefährdete Senke, daher sind Notwasserwege im Bebauungsplan zur Vermeidung von Schäden durch Starkregeneignisse als Flächen und textlich festzusetzen.

Landschaftsbild und Erholung

Die bestehenden Laubbäume sollen u.a. aus Gründen der Einbindung der Fläche ins Landschaftsbild erhalten bleiben. Ansonsten handelt es sich um eine größtenteils versiegelte Fläche.

Natur- und Artenschutz

Die für den Natur- und Artenschutz möglicherweise relevanten Laubbäume sollen erhalten bleiben.

Boden, Wasser, Altlasten

Es befindet sich kein Gewässer auf der Fläche.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen Ablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.

Das anfallende Niederschlagswasser soll durch Verdunstung und Versickerung entwässert werden. Hierfür sind z.B. Gründächer bzw. Retentions-Dächer einzuplanen.

Weiterhin sollten Regenwasserzisternen für die Grundstücksbewässerung vorgesehen werden, um, wie nach § 5 Absatz 1 Punkt 2 WHG gefordert, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen.

Laut LANU-Versickerungsplan wird die Versickerungsfähigkeit als gut bewertet. Wenn die Versickerungsfähigkeit und Grundwasserstände eine Versickerung des Regenwassers zulässt, ist diese vorrangig in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das Bebauungsgebiet ist derzeit durch die öffentliche Regenwasserkanalisation erschlossen.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist aktuell nach § 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes – zu beurteilen. Der Bebauungsplan 09.77.00 Falkenhusener Weg setzt hier Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz fest.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Wohnbaugebiet liegt innerhalb der Siedlungsachse des Regionalplanes somit entspricht die Umwandlung des Parkplatzes zu Wohngrundstücken den Zielen der Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil St. Jürgen. Neben den Gründerzeitblöcken und Stadtvillen vor dem Huxter- und Mühlentor setzt sich St. Jürgen aus sehr heterogenen abgrenzbaren Teilgebieten zusammen. Quartiere mit Siedlungsteilen der 1920er-30er und Bereiche der 50er-70er Jahre (Strecknitz, Gärtnergasse, Falkenhusener Weg u.a.), werden durch Geschosswohnungen geprägt. Hinzu kommen die Einfamilienhausgebiete, in dem sich auch das Plangebiet befindet.

3.4 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten Jahren bis 2040 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 5.300 Wohnungen haben. Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten Jahren auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Es wird von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgegangen. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren.

Die im Plangebiet vorgesehenen 2 Wohneinheiten als freistehende Einfamilienhäuser helfen den Bedarf in diesem Segment zu decken. Aufgrund der geringen Auswirkungen bezüglich der Deckung des Wohnraumbedarfes ist die kleine Fläche im Wohnungsmarktbericht nicht aufgezeigt.

Die Fläche ist Teil einer bestehenden Siedlungsstruktur und zur wohnbaulichen Nachverdichtung gut geeignet. Die Schaffung von Planungsrecht bietet die Möglichkeit, Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage zeitnah bereitzustellen.

3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Aus landschaftsplanerischer und naturschutzrechtlicher Sicht stellt die Maßnahme eine begrüßenswerte Maßnahme des Flächenrecyclings dar.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 09.75.00 Falkenhusener Weg / Libellenweg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie sonstige Auswirkungen

Durch die Inanspruchnahme einer bisher größtenteils versiegelten Parkplatz-Fläche inmitten einer bestehenden Wohnsiedlung wird sich die Umsetzung der Planung nicht wesentlich auf die Schutzgüter des Naturhaushalts einschließlich Klima sowie auf das Landschaftsbild auswirken.

Da es sich um eine Planung im Innenbereich handelt, wird keine Umweltprüfung zum Bebauungsplan erforderlich.

Durch die Inanspruchnahme der Parkplatz-Fläche werden auch keine sonstigen wesentlichen Auswirkungen wie die Auslösung von Wohnfolgebedarfen oder eine Verkehrszunahme erwartet.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entsteht durch die Vermarktung der Grundstücke Einnahmen.

unmittelbare Kosten

Die Kosten für die Erstellung möglicher Gutachten werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

mittelbare Kosten

Für die Umsetzung der Planung ist eine Baureifmachung des Grundstückes erforderlich.

7. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)).

7.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind voraussichtlich folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

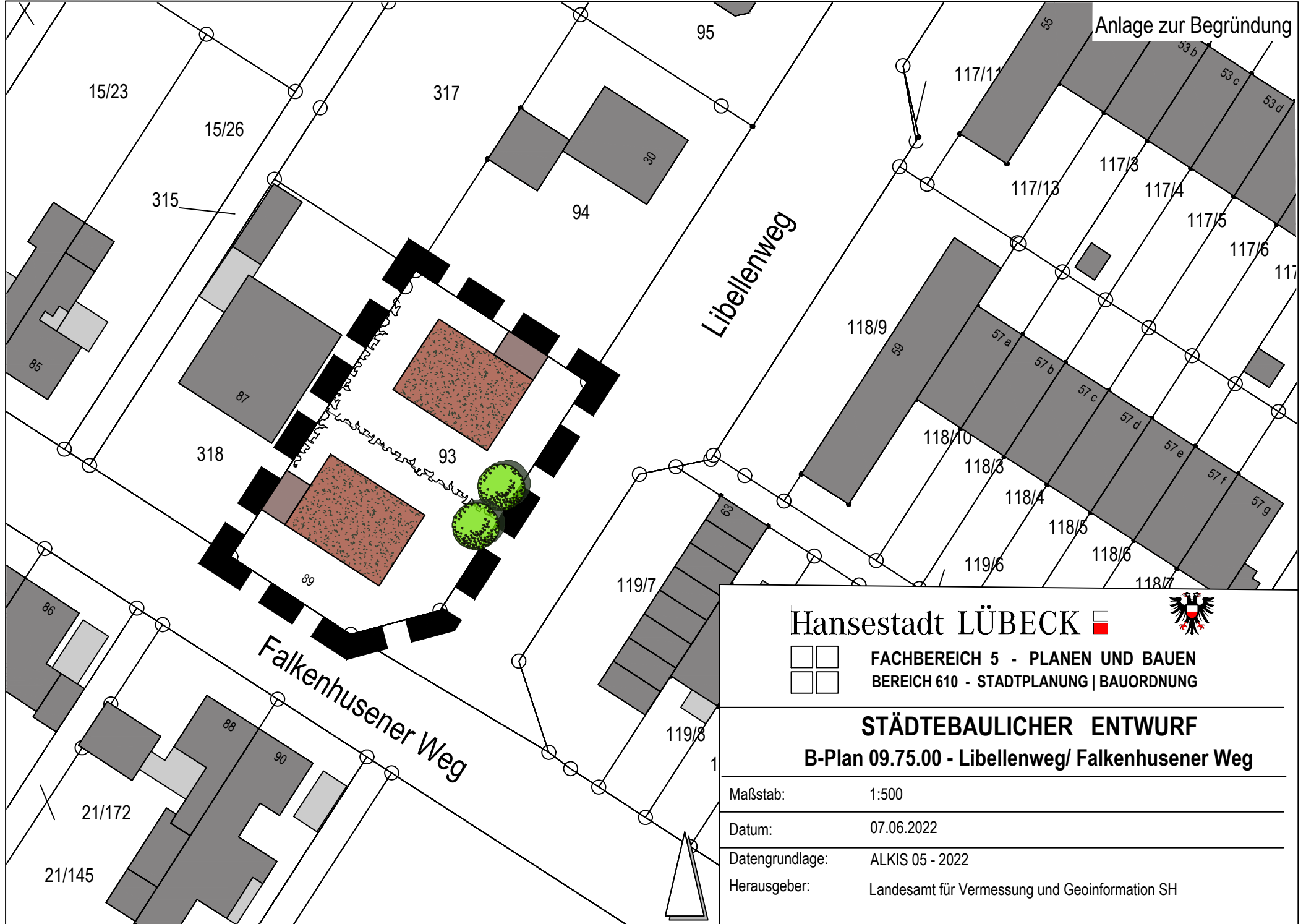
- Bodengutachten
- Umring-Vermessung
- Überflutungsschutz-Konzept

Lübeck, den 16.08.2022

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Ly

Anlage: Städtebauliches Konzept

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\09.75.00\STÄBAU\ENTWURF\Städtebaulicher Entwurf_Variante2.dwg - städtebaul. Entwurf_A4





Anlage zur Begründung

Libellenweg

Falkenhusener Weg

Hansestadt LÜBECK





FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN
BEREICH 610 - STADTPLANUNG | BAUORDNUNG

STÄDTEBAULICHER ENTWURF
B-Plan 09.75.00 - Libellenweg/ Falkenhusener Weg

| | |
|-----------------|--|
| Maßstab: | 1:500 |
| Datum: | 07.06.2022 |
| Datengrundlage: | ALKIS 05 - 2022 |
| Herausgeber: | Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH |