



► **Nr. VO/2023/12010**  
**öffentlich**

**Lübeck, 07.03.2023**

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung: Nicole Rowe (E-Mail: nicole.rowe@luebeck.de Telefon: 122-6154)**

**Bebauungsplan 19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel -**  
**Auslegungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
20.03.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.04.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – und die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 3) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen.  
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Die vertraglich zu vereinbarenden Eckpunkte (siehe Anlage 6) werden gebilligt und durch städtebaulichen Vertrag zeitlich vor Satzungsbeschluss gesichert.
5. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlich-

keitsbeteiligung eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

**Verfahren:**

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 1) verwiesen.

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

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja  
Nein- Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

neu  
freiwillig  
vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja (Anlage 1)  
Nein (zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 8.1 der Begründung)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Nein  
Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt (siehe Kap. 2.4 und 6.6.3).

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

--

**Begründung:**

Siehe Anlage 5

**Anlagen:**

- 1 Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 2 Bebauungsplan 19.03.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 19.03.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung
- 6 Eckpunkte zum städtebaulichen Vertrag

Senatorin Joanna Hagen

**Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel –**

**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**

**Stand: 06.03.2023**

**Vorbemerkung:**

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in zwei Teile, in denen die Stellungnahmen jeweils aufgeführt und einwenderbezogen ausgewertet sind.

**Teil A:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

**Teil B:** Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel –**  
**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**  
**Stand: 06.03.2022**

**Teil A: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Vorbemerkung: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 06.12.2021 bis 21.12.2021 mittels Aushang im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck durchgeführt. Es gingen im Nachgang der Beteiligungsfrist 2 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen zum städtebaulichen Entwurf ein. Im Folgenden werden die schriftlich vorgebrachten Anregungen ausgewertet.

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1 Bürger 1 mit Schreiben vom 13.02.2022</b>		
<p>1.1 <u>Entwicklung eines Baugebietes wird positiv gesehen</u>  Die städtische Entwicklungsplanung des neuen Baugebietes passt sich an vielen Stellen gut dem dörflichen Charakter der Nachbarquartiere an. Mit diesem Vorhaben können 32 Wohneinheiten für ca. 90 Bewohnern geschaffen und somit ein Beitrag geleistet werden, den dringenden Wohnungsbedarf in der Hansestadt Lübeck zu decken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.2 <u>Zweite Reihe Bebauung wird begrüßt</u>  Das gleichzeitige Planungsziel im Bauleitverfahren die rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Straße Hellkamp zu ermöglichen, schafft weiteren Wohnraum, hebt Erschließungssynergien und entspricht dem Ansinnen mehrerer Eigentümer in der Straße Hellkamp ihre Grundstücke sinnvoll zu verkleinern.</p>	<p>Der Bauausschuss hat mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 19.03.00 das Planungsziel verfolgt die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung von Grundstücken an den Straßen Holzkoppel und Hellkamp zu schaffen.</p> <p>Aufgrund des einzuhaltenden Leitungsschutzes zur Freileitung ist die Erschließung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich des Hellkamps nicht möglich.</p> <p>Am 18.10.2021 hat der Bauausschuss beschlossen, die Zweite-Reihe-Bebauung beidseits der Straße Holzkoppel zunächst nicht weiter zu verfolgen.</p>	<p>Klarstellung</p>

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.3 <u>Fußläufige Verbindungen sind positiv</u> Zu begrüßen sind auch die geplanten fußläufigen Verbindungen zu Nachbarquartieren und in die Landschaft.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.4 <u>Erschließung des Baugebiets über die Straße Hellkamp wird abgelehnt</u> Zu einigen Punkten möchten wir gerne Hinweise und Anregungen geben. Die derzeit geplante Zufahrt zum neuen Baugebiet ist von der Straße Hellkamp geplant (zwischen Hellkamp 9 und 11). Das würde bedeuten, dass dann sämtlicher Straßenverkehr etc. durch ein vorhandenes und sehr ruhiges, dörfliches Wohngebiet führen würde. Die Lärmbelastigungen durch den Straßenverkehr würden sich für alle Anwohner dieser ruhigen Wohnsiedlung erheblich verstärken. Selbst bei einer geringen, angenommenen Motorisierungsrate von eins je Wohneinheit (derzeit im dörflichen Umfeld Niendorf deutlich höher) kann erwartet werden, dass über 30 Fahrzeuge mindestens zweimal täglich zusätzlich durch die ruhige Hellkampsiedlung fahren müssen. Wir haben unser Haus im Hellkamp 13 und wären somit von diesem zusätzlichen Verkehrsaufkommen fast unmittelbar betroffen. Der Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck trifft keine Aussagen zum Plangebiet. Laut Kurzbegründung ergeben sich aus dem Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Veränderungen. Diese Einschätzung können wir nicht nachvollziehen und teilen diese nicht. Wir sind damit nicht einverstanden.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Erschließung über den Hellkamp bereits im Bebauungsplan 19.01.00 festgesetzt wurde und somit die Erschließung des derzeit geplanten Wohngebietes schon zur damaligen Planaufstellung vorbereitet wurde. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung (11.11.2021) in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärm erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Über die Straße Hellkamp werden ausschließlich der Plangeltungsbereich sowie die direkte Nachbarschaft erschlossen. Aufgrund der Erschließung des Plangeltungsbereichs über die Straße Hellkamp wurde für diese Straße die Auswirkung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs geprüft. Die Verkehrserzeugung für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr wurde dabei abgeschätzt. Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ergeben sich gemäß der aktuellen Planung mit 32 Wohneinheiten eine Spanne von 65 Kfz/24h bis 223 Kfz/24h. Zur sicheren Seite wurde eine maximale Verkehrserzeugung von 223 Kfz/24h berücksichtigt. Auf dem Hellkamp wurden 100 % und auf der Niendorfer Hauptstraße 75 % des B-Planinduzierten Zusatzverkehrs angesetzt. Zusammenfassend ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr an den Immissionsorten IO 01 bis IO 04 Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts. Somit ist festzustellen, dass der Immissionsgrenzwert für Kleinsiedlungsgebiete von 59 dB(A) tags um mindestens 9 dB(A) unterschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für Kleinsiedlungsgebiete von 49 dB(A) nachts um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Insgesamt ist festzuhalten, dass sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Veränderungen ergeben.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.5 <u>Vorhandene Zufahrt von der Niendorfer Hauptstraße soll genutzt werden</u></p> <p>Es stellt sich aus unserer Sicht die Frage, warum nicht die bereits vorhandene Zufahrt zum heutigen Ackerland neben dem Doppelhaus Niendorfer Hauptstraße 97/97a genutzt werden soll (bislang in der Planung lediglich als fußläufige Anbindung zur Niendorfer Hauptstraße geplant). Nach erforderlichem Ausbau dieser Zufahrt könnte auf einfachem Wege eine direkte Anbindung an die Niendorfer Hauptstraße geschaffen werden und die geplante Straße im Neubaugebiet in direkter Verlängerung erreicht werden.</p> <p>Die in diesem Bereich verlaufene 110-kV-Freileitung der Stadtwerke stellt mit den vorhandenen Bodenabständen der spannungsführenden Leiterseile schon heute kein Hindernis dar. Die alleinige oder mindestens zusätzliche Nutzung der vorhandenen Zufahrt direkt von der Niendorfer Hauptstraße ist aus unserer Sicht noch einmal zu prüfen.</p>	<p>Eine direkte Zufahrt von der Niendorfer Hauptstraße über die bestehende Zufahrt zur Ackerfläche wurde geprüft. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Zufahrt in den Hellweg und der Bushaltestelle wurde eine Zufahrt in dem Bereich von der Verkehrsplanung als kritisch beurteilt.</p> <p>Weiterhin setzt der rechtskräftige B-Plan 19.01.00 Niendorf - Hellkamp von 1967 bereits die Zufahrtsstraße von der Straße Hellkamp fest, d. h. der planerische Wille war bereits seinerzeit, die Zufahrt hier zu verorten.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>1.6 <u>Hinweise zur 110kV Freileitung</u></p> <p>Der im Planwerk dargestellte „Schutzbereich“ ist vereinfacht und großzügig dargestellt. Das witterungs- und stromstärkenbedingte Ausschwingverhalten der äußeren Leiterseile verursacht einen ellipsenförmigen Schutzbereich, der bei der vorhandenen Geometrie in der maximalen Trassenmittenabweichung kleiner als 30m zu erwarten wäre. Unabhängig vom Schutzbereich sind die minimal einzuhaltenden Sicherheitsabstände von Gebäuden zu darüber hängenden, spannungsführenden Leiterseilen entscheidend. Bei einer Freileitung mit einer Nennspannung von 110kV beträgt der Abstand 6m. Darüber hinaus an dieser Stelle der Hinweis, dass alle Grenzwerte hinsichtlich Beeinflussungen durch elektrische und magnetische Felder auch direkt unter dieser 110-kV-Leitung eingehalten werden und sich darüber hinaus mit jeder Abstandsvergrößerung Feldstärken überproportional verkleinern.</p>	<p>Der Leitungsschutzbereich der 110-kV-Freileitung soll in einer Breite von 60,0 m, d. h. jeweils 30,0 m von der Leitungssachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten freigehalten werden. Hierzu wurden Abstimmungen mit dem Leitungsbesitzer geführt und entsprechende Hinweise in den Planunterlagen ergänzt (s. Teil B Text – Hinweise – 110-kV-Leitung).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.7 <u>Hinweis zur Trinkwasserversorgung</u>  Hinsichtlich der in der Kurzbegründung beschriebenen Trinkwasserversorgung weisen wir darauf hin, dass die derzeit vorhandene Versorgung der Straße Hellkamp von der bestehenden Wassergenossenschaft e.V. auf die städtische Versorgung umgestellt werden soll. Bei der geplanten Anbindung des neuen Baugebietes in 2022 ist eine ausreichende Dimensionierung des teilweise neu zu verlegenden städtischen Wassernetzes rechtzeitig zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.8 <u>Hinweis zur Trink-, Schmutzwasser und Stromversorgung</u>  Bei der Planung der Trink-, Schmutzwasser- und Stromversorgungen des neuen Baugebietes könnten separate Hauptleitungen in der neuen Straße des Baugebietes eine Alternative darstellen und direkt an die Hauptleitungen in der Niendorfer Hauptstraße angeschlossen werden (Strom und Wasser).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.9 <u>Nachverdichtung der Gartengrundstücke Hellkamp</u>  Die relevanten Gartengrundstücke von der Straße Hellkamp grenzen direkt an die neue Straße im Baugebiet (nach dessen Fertigstellung). Eine Anbindung der Grundstücke in Form von Zufahrten ist leicht möglich. Alle Grundstücke sind bereits erschlossen. Darüber hinaus könnten die rückwärtigen Gartengrundstücke leicht an die geplanten Versorgungsleitungen in der neuen Straße erschlossen werden. Unter Berücksichtigung dessen und gleichberechtigt zu einigen Neubauten in der Hellkampsiedlung werden wir eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Gebäudes auf dem hinteren Gartengrundstück mit Einhaltung des Mindestabstandes von 6m zur 110-kV-Freileitung und mit Grundstücksanbindung an die neue Straße einreichen. In diesem Zusammenhang wird auf die Neubauten Mittelschlag 1a, Hainbuchenweg 11 und Hellkamp 31 /31 a, 33, 35 (im Schutzstreifen von 110-kV-Freileitungen) sowie insbesondere Hellkamp 27a (im Schutzstreifen der hier betrachteten 110-kV-Freileitung und im Gartenbereich außerhalb der ursprünglichen</p>	<p>Der Bebauungsplan 19.01.00 ermöglicht keine Bebauung südwestlich der Planstraße. Der Leitungsschutzbereich der 110-kV-Freileitung soll in einer Breite von 60,0 m, d. h. jeweils 30,0 m von der Leitungsschule (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten freigehalten werden. Eine Bebauung innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist somit nicht möglich.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahmen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Baugrenzen des BP 19.01.00) verwiesen.		
<p>1.10 <u>Zusammenfassung der Stellungnahme</u></p> <p>Wir würden uns freuen, wenn die o.a. Anregungen zum städtebaulichen Entwicklungsplan im neuen BP 19.03.00 noch einmal geprüft werden. Hier ist uns besonders die Prüfung der Zufahrt in das neue Bebauungsgebiet wichtig.</p> <p>Nach unserer Meinung ließen sich mit der Bebaubarkeit der hinteren Gartengrundstücke vom Hellkamp in Richtung neuer Holzkoppelsiedlung weitere Baugrundstücke schaffen, die sicherlich positive Auswirkungen auf die wohnungs- und baupolitische Situation der Hansestadt Lübeck mit sich bringen würden. Durch Verknüpfung mit dem BP 19.03.00 ergeben sich sehr gute Erschließungssynergien. Das sollte nach unserer Meinung genutzt werden. Wir wissen, dass neben uns weitere Eigentümer vom Hellkamp einer besseren Grundstücksnutzung positiv gegenüberstehen.</p>	Die Anregungen wurden geprüft, das Prüfergebnis siehe unter Punkt 1.1 bis 1.6.	nicht berücksichtigt

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 2 Bürger 2 mit Schreiben vom 16.03.2022</b>		
<p>2.1 <u>Beitrag zum Wohnungsbedarf</u></p> <p>Ich schreibe im Namen der Eigentümer der Straße Hellkamp. Mit diesem Schreiben möchten wir die Gelegenheit nutzen hinsichtlich der Planung des neuen BP 19.03.00 Niendorf / Hellkamp Anregungen, Bedenken und Hinweise hervorbringen.</p> <p>Die städtische Entwicklungsplanung des neuen Baugebietes passt sich an vielen Stellen gut dem dörflichen Charakter der Nachbarquartiere an. Mit diesem Vorhaben können 32 Wohneinheiten für ca. 90 Bewohner geschaffen und somit ein Beitrag geleistet werden, den dringenden Wohnungsbedarf in der Hansestadt Lübeck zu decken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<p>2.2 <u>Erschließung über die Straße Hellkamp wird abgelehnt</u></p> <p>Die derzeit geplante Zufahrt zum neuen Bebauungsgebiet ist ausschließlich von der Straße Hellkamp geplant (zwischen Hellkamp 9 und 11). Das würde bedeuten, dass dann sämtlicher Straßenverkehr etc. durch ein vorhandenes und sehr ruhiges, dörfliches Wohngebiet führen würde. Die Lärmbelästigungen durch den Straßenverkehr würden sich für alle Anwohner dieser ruhigen Wohnsiedlung erheblich verstärken. Selbst bei einer geringen, angenommenen Motorisierungsrate von eins je Wohneinheit (derzeit im dörflichen Umfeld Niendorf deutlich höher) kann erwartet werden, dass über 30 Fahrzeuge mindestens zweimal täglich zusätzlich durch die ruhige Hellkampsiedlung fahren müssen. Vor allen Dingen die Bewohner vom Hellkamp 9 und 11 sowie die Bewohner des vorderen Hellkamp wären übermäßig durch den zusätzlichen Straßenverkehr unmittelbar beeinträchtigt. Der Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck trifft keine Aussagen zum Plangebiet. Laut Kurzbeurteilung ergeben sich aus dem Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Veränderungen.</p>	<p>Die geplante Erschließung über den Hellkamp ist bereits im Bebauungsplan 19.01.00 festgesetzt. Somit wurde die Erschließung des derzeit geplanten Wohngebietes schon zur damaligen Planaufstellung vorbereitet.</p> <p>Für die geplante Erschließung wurde eine Schalltechnische Untersuchung (11.11.2021) erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Über die Straße Hellkamp werden ausschließlich der Plangeltungsbereich sowie die direkte Nachbarschaft erschlossen. Aufgrund der Erschließung des Plangeltungsbereichs über die Straße Hellkamp wurde für diese Straße die Auswirkung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs geprüft. Die Verkehrserzeugung für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr wurde dabei abgeschätzt. Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ergeben sich gemäß der aktuellen Planung mit 32 Wohneinheiten eine Spanne von 65 Kfz/24h bis 223 Kfz/24h. Zur sicheren Seite wurde eine maximale Verkehrserzeugung von 223 Kfz/24h berücksichtigt. Auf dem Hellkamp wurden 100 % und auf der Niendorfer Hauptstraße 75 % des B-Planinduzierten</p>	nicht berücksichtigt

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Diese Einschätzung können wir nicht nachvollziehen und teilen diese nicht. Wir sind damit nicht einverstanden.</p>	<p>Zusatzverkehrs angesetzt.</p> <p>Zusammenfassend ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr an den Immissionsorten IO 01 bis IO 04 Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts. Somit ist festzustellen, dass der Immissionsgrenzwert für Kleinsiedlungsgebiete von 59 dB(A) tags um mindestens 9 dB(A) unterschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für Kleinsiedlungsgebiete von 49 dB(A) nachts um mindestens 7 dB(A) unterschritten.</p> <p>Insgesamt ist festzuhalten, dass sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Veränderungen ergeben.</p>	
<p>2.3 <u>Vorhandene Zufahrt von der Niendorfer Hauptstraße sollte als Erschließung genutzt werden</u></p> <p>Es stellt sich aus unserer Sicht die Frage, warum nicht die bereits vorhandene Zufahrt zum heutigen Ackerland neben dem Doppelhaus Niendorfer Hauptstraße 97 /97a genutzt werden soll (bislang in der Planung lediglich als fußläufige Anbindung zur Niendorfer Hauptstraße geplant). Nach erforderlichem Ausbau dieser Zufahrt könnte auf einfachem Wege eine direkte Anbindung an die Niendorfer Hauptstraße geschaffen werden und die geplante Straße im Neubaugebiet in direkter Verlängerung erreicht werden. Die in diesem Bereich verlaufene 110-kV-Freileitung der Stadtwerke stellt mit den vorhandenen Bodenabständen der spannungsführenden Leiterseile schon heute kein Hindernis dar. Die alleinige Nutzung der vorhandenen Zufahrt direkt von der Niendorfer Hauptstraße sowie die verkehrstechnische und wirtschaftliche Notwendigkeit des Ausbaus einer Straßenverbindung vom Hellkamp zum neuen Baugebiet sind aus unserer Sicht noch einmal kritisch zu prüfen.</p>	<p>Eine direkte Zufahrt von der Niendorfer Hauptstraße über die bestehende Zufahrt der Ackerfläche wurde geprüft. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Zufahrt in den Hellweg und der Bushaltestelle wurde eine Zufahrt in dem Bereich von der Verkehrsplanung als kritisch beurteilt.</p> <p>Weiterhin setzt der rechtskräftige B-Plan 19.01.00 Niendorf - Hellkamp von 1967 bereits die Zufahrtsstraße von der Straße Hellkamp fest, d. h. der planerische Wille war bereits seinerzeit, die Zufahrt hier zu verorten.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>2.4 <u>Hinweis auf Trinkwasserversorgung</u></p> <p>Hinsichtlich der in der Kurzbegründung beschriebenen Trinkwasserversorgung weisen wir darauf hin, dass die derzeit vor-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>handene Versorgung der Straße Hellkamp von der bestehenden Wassergenossenschaft e. V. auf die städtische Versorgung umgestellt werden soll. Bei der geplanten Anbindung des neuen Baugebietes in 2022 ist eine ausreichende Dimensionierung des teilweise neu zu verlegenden städtischen Wassernetzes rechtzeitig zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Planung der Trink-, Schmutzwasser- und Stromversorgungen des neuen Baugebietes könnten separate Hauptleitungen in der neuen Straße des Baugebietes eine Alternative darstellen und direkt an die Hauptleitungen in der Niendorfer Hauptstraße angeschlossen werden (Strom und Wasser}.</p>		
<p>2.5 <u>Prüfung der Unterlagen</u></p> <p>wir erwarten und freuen uns, wenn die o.a. Anregungen zum städtebaulichen Entwicklungsplan im neuen BP 19.03.00 noch einmal geprüft werden. Hier ist uns besonders die Prüfung der Zufahrt in das neue Bebauungsgebiet wichtig. Mit der derzeitigen Planung sind die Bewohner des Hellkamp nicht einverstanden. Die unterschriebene Nichteinverständniserklärung der Bewohner finden Sie in der Anlage.</p>	<p>Die Anregungen wurden geprüft, das Prüfergebnis siehe unter Punkt 2.2 bis 2.4.</p>	<p>Klarstellung</p>

Die Originale der Stellungnahmen können bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

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

**Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel –**  
**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**  
**Stand: 06.03.2023**

**Teil B: Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (18.11. – 10.12.2021) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 51 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich angrenzende Nachbargemeinden und Landkreise) sowie 5 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 30 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung bzw. dem beauftragten Planungsbüro eingegangen.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 10.12.2021)
2. Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Stadtentwicklung (Schreiben vom 09.12.2021)
3. Hansestadt Lübeck – Bereich Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 10.12.2021)
4. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 10.12.2021)
5. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 09.12.2021)
6. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 03.12.2021)
7. Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Abteilung Archäologie (Schreiben vom 03.12.2021)
8. Hansestadt Lübeck – Bereich Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 10.12.2021)
9. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 23.11.2021)
10. Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein (Schreiben vom 19.11.2021)
11. Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 08.12.2021)
12. Hansestadt Lübeck – Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 01.12.2021)
13. Hansestadt Lübeck – Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 23.11.2021)
14. Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Denkmalpflege (Schreiben vom 13.12.2021)
15. Travenetz GmbH (Schreiben vom 07.12.2021 und Schreiben vom 20.12.2021)
16. Hansestadt Lübeck – Bereich Soziale Sicherung (Schreiben vom 10.12.2021)
17. Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 06.12.2021)

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben:

- Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 22.11.2021)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 29.11.2021)
- Tennet TSO GmbH (Schreiben vom 19.11.2021)
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 (Schreiben vom 03.01.2022)
- Hansestadt Lübeck– Bereich Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 29.11.2021)
- Naturschutzbeirat Lübeck (Schreiben vom 07.12.2021)
- Beirat für Menschen mit Behinderung – (Schreiben vom 06.12.2021)
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 29.11.2021)
- Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 13.12.2021)
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Schreiben vom 26.11.2021)
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (Schreiben vom 10.12.2021)
- Gasunie Leitungsauskunft (Schreiben vom 22.11.2021)
- Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 22.11.2021)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR) Abt. 2 Landwirtschaft, Regionaldezernat Südost (Dezernat 22)
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR) Abt. 7 Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost (76)
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (MILIG), Abteilung IV 6 Landesplanung und ländliche Räume

- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein Abteilung IV 5 Bauen und Wohnen
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Abt. VII 4 - Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH - Planung und Steuerung
- Kreisverwaltung Kreis Herzogtum-Lauenburg
- Amt Nordstormarn
- Gemeinde Bliestorf
- Gemeinde Klempau
- Gemeinde Krummesse
- Gemeinde Rondeshagen
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (Landesverband)
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
- Maxim Loboda Vertreter der Jugend Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche § 47 f GO
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein
- Hansestadt Lübeck – Bereich Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck – Bereich Fachbereichsdienste – Jugendhilfe
- Hansestadt Lübeck – Bereich Familienhilfen/Jugendamt
- Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtplanung und Bauordnung -Welterbe-Koordinator

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1 Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 10.12.2021)</b>		
<p>1.1 <u>a) Anpassung des Geltungsbereiches/Wege</u>  Die Konzeptskizze verfügt lediglich über eine unvollständige Zeichenlegende. Darüber hinaus ist der geplante B-Plan-Umriss der Konzeptskizze nicht zu entnehmen; er lässt sich lediglich aus dem Deckblatt der Begründung erahnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, die Konzeptskizze um den B-Plan-Umriss zu ergänzen, solange kein B-Plan-Entwurf vorgelegt wird. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hinterfragt, wie die geplante fußläufige Verbindung zur Straße „Holzkoppel“ gesichert wird, weil sie sich offensichtlich nicht im B-Plan-Umriss gemäß Deckblatt der Begründung befindet.</li> </ul>	<p>Es handelt sich bei der Konzeptskizze um einen städtebaulichen Entwurf nicht um einen Bebauungsplanentwurf, aufgrund dessen wird kein B-Plan-Umriss in Form einer Geltungsbereichsgrenze dargestellt. Der städtebauliche Entwurf wird angepasst, sodass die Planung nachvollziehbar ist.  Die Wegeverbindung wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes mit einbezogen und als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fuß- und Radweg“ im B-Plan festgesetzt.</p>	berücksichtigt
<p>1.2 <u>b) Zweite Anschlussmöglichkeit / Wegbreiten</u>  Gemäß Begründung und Konzeptskizze ist geplant, das Neubaugebiet über eine neue Zufahrt zu erschließen und die neue Erschließungsstraße mit zwei Wendeanlagen an den Enden zu versehen. Darüber hinaus ist der Konzeptskizze ein Weg zwischen den Reihenhäusern zu entnehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hält an der Auffassung fest, dass das Neubaugebiet nicht nur über eine Anschlussmöglichkeit verfügen sollte. Dies ist bereits in der Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss vom 10.07.2020 formuliert worden. Es ist von hier aus nicht nachvollziehbar, warum die südöstliche Wendeanlage gebaut werden soll, wenn doch eine Anbindungs-</li> </ul>	<p>Die zweite Anschlussmöglichkeit entlang Hellkamp 29 bis 35, welche im Bebauungsplan 19.01.00 festgesetzt ist, kann aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Die Flächen wurden von der Hansestadt Lübeck an die Anliegenden verkauft. Sie befinden sich im Privatbesitz und stehen als Verkehrsfläche nicht zur Verfügung. Im Zuge der B-Planaufstellung wird die Fläche analog der Festsetzungen des B-Planes 19.01.00 als Kleinsiedlungsgebiet überplant. Die Festsetzung der Verkehrsfläche tritt mit Inkrafttreten des B-Planes 19.03.00 außer Kraft.</p>	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>möglichkeit genau an der Stelle durch die Festlegungen des B-Plans 19.01.00 gegeben ist. Die (Aus-)Nutzung dieser weiteren Anschlussmöglichkeit gewährleistet die Erreichbarkeit des Neubaugebietes auch in Schadens-/ Sanierungs- oder Rettungsnotfällen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr (inkl. Fahrradbeauftragte) empfiehlt, den Weg zwischen den Reihenhäusern mit einer Breite von 3,00 m herzustellen, damit dieser als Geh-/Radweg funktioniert, weil erkennbar ist, dass z.B. Lastenfahräder, die bis zu 2 m breit sein dürfen, in Zukunft deutlich mehr werden.</li> </ul>	<p>Die Wege zwischen und um die Reihenhausergruppen dienen als fußläufige Erschließung der Reihenhäuser und sollen mit einem Nutzungs- und Erschließungsrecht zugunsten der Anwohnenden belastet werden. Sie werden nicht der Öffentlichkeit zugänglich sein. Eine Breite von 2 m ist zur Erschließung ausreichend.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p><b>1.3 c) Darstellung und Planung der Stellplätze</b>  Der Konzeptskizze sind öffentliche Längsparkplätze und eine Verkehrsflächenbreite von 7,20 m zu entnehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht vorsorglich darauf aufmerksam, dass die Längsparkplätze eine Breite von 2,50 m aufweisen sollen und eine Mindestlänge von 5,00 m.</li> <li>➤ Ob eine Verkehrsflächenbreite von 7,20 m ausreichen wird, kann erst nach Darstellung etwaiger Straßenquerschnitte entschieden werden.</li> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, neben den privaten Stellplätzen der nord-westlichen Reihenhäuser auch die privaten Stellplätze der DH und der EFH in der Konzeptskizze zeichnerisch darzustellen.</li> </ul>	<p>Für die Parkplätze wird eine Breite von 2,20 m und eine Länge von 5,0 m vorgesehen. Aufgrund der nebenliegenden straßenbegleitenden Mulden und einem Breitenzuschlag von 0,75 m ist eine Breite von 2,20 m ausreichend, ein Hineinragen der Fahrzeuge auf die Fahrbahn ist nicht zu erwarten.</p> <p>Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.10.2021 beschlossen, dass für den Bebauungsplan eine Straßenbreite von 7,20 m festgesetzt werden soll.  Die Straßenquerschnitte sind im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Die detaillierte Ausgestaltung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.</p> <p>Die privaten Stellplätze werden im städtebaulichen Entwurf beispielhaft dargestellt.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p> <p>berücksichtigt</p> <p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.4 <u>d) § 13a-Verfahren – Erläuterung Grundfläche</u>            Unter Pkt. 1.3 der Begründung wird erklärt, dass die Anwendung des § 13a BauGB dann zum Tragen kommt, wenn die Planung Wohnnutzungen auf einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> vorsieht. Unter Pkt. 1.1 der Begründung heißt es jedoch, dass das Plangebiet eine Größe von 1,67 ha (16.700 m<sup>2</sup>) aufweist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde fordern hier eine entsprechende Klärung bzw. nähere Erläuterungen, wie mit diesen Daten umzugehen ist bzw. welche Angabe hier warum zum Tragen kommt.</li> </ul>	<p>Mit dem am 13.05.2017 in das Baugesetzbuch aufgenommenen und durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 10. September 2021 erneut bestätigten § 13b BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Außenbereichsflächen und sonstige Flächen erweitert worden, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, sofern mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> begründet werden soll.            Die Größe der zulässigen überbaubaren Grundfläche beträgt mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Die 1,65 ha umfassen die Gesamtfläche des Geltungsbereiches.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>1.5 <u>e) Größe und Ausgestaltung Kinderspielplatz</u>            In der Begründung unter Punkt 6.2 Wohnfolgebedarfe – Spielplatzbedarf steht: „Auch, wenn in der Hansestadt Lübeck bisher kein flächenbezogener Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt wird, [...]. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan auch die Anlage eines Kinderspielplatzes in einer Größe von ca. 490 m<sup>2</sup> vor.“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr informiert, dass die kleinsten, öffentlichen spielgerätebestandenen Flächen der Hansestadt Lübeck mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen (z. B. Stellbrinkstraße, Am Wallberg). Diese Kinderspielplätze decken den Spielbedarf für 6 – 12-jährige Kinder. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert eine Fläche, die für den Einbau von Spielgeräten geeignet ist, von mindestens 600 m<sup>2</sup>.</li> <li>➤ Bei Bäumen ist der Umfang des Kronentraufbereichs, der in den nächsten 30 Jahren entstehen wird, zum Wurzelschutz frei von Spielgeräten zu halten.</li> </ul>	<p>Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.10.2021 beschlossen, dass die Spielplatzgröße hier in Anbetracht des kleinen Baugebiets auskömmlich ist.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine Wurzelschutzbereiche festgesetzt. Der Umfang des Kronentraufbereichs ist stark abhängig von der dann getroffenen Artenauswahl sowie der vorherrschenden Bodenqualität. Zudem wird im guten fachlichen Kontext</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p> <p>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Soll entgegen unserer Forderung diese kleine Fläche trotzdem als ein öffentlicher Kinderspielplatz attraktiv für 6 – 12-jährige Kinder gestaltet werden, dann fordert der Bereich Stadtgrün und Verkehr eine große Spielkletterkombination mit einer anreizbietenden zu erkletternden Bauhöhe von mindestens 7 m. Dadurch würden die sonst zwischen verschiedenen Spielgeräten notwendig freizuhaltenen Sicherheitsbereiche minimiert und die Vielfalt der Bewegungsmotivationen erhöht werden können. Dieser Möglichkeit wird nur zugestimmt, da der B-Plan in einer dörflichen Umgebung liegt und der überwiegende Teil der neuen Bebauung als freistehende Einfamilienhäuser geplant ist.</li> </ul>	<p>genügend Abstand zum Wurzelballen gehalten. Zusätzlichen müssen Fallschutzbereiche des jeweiligen Spielgerätes eingehalten werden, wodurch bereits Abstände zwischen Bäumen und Spielgeräten entstehen.</p> <p>Die Bestückung der Spielplatzfläche kann über den Erschließungsvertrag durch den Bereich Stadtgrün und Verkehr gesichert werden. Es erfolgte eine Abstimmung zwischen Investor und Bereich Stadtgrün und Verkehr. Es ist eine Kletternetzpyramide zwischen 6 und 7 m Höhe vorgesehen. Weitere Details werden während des Planvollzuges final abgestimmt.</p>	berücksichtigt
<p>1.6 <u>f) Überschneidung Baumpflanzungen und Solaranlagen</u></p> <p>In der Konzeptskizze liegt der Kinderspielplatz südwestlich von Reihenhäusern. Es sind Baumpflanzungen eingezeichnet. Außerdem steht im Energiekonzept unter Punkt 3.6 Solar-Anlagen: „Unabhängig vom System der Wärmeversorgung soll eine Belegung der Dachflächen mit Solar-Anlagen (Statik / Gestaltung) in das Energiekonzept einbezogen werden.“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr gibt zu bedenken, dass bei Bäumen mit einer Wuchshöhe von mind. 20 – 30 m gerechnet werden muss. Die Überschneidung der Planungsziele hinsichtlich Energie, Klimaanpassung, Klimaschutz, Schutz</li> </ul>	<p>Da es sich nur um einen städtebaulichen Entwurf handelt, sind die Baumstandorte nicht als räumlich genau verortet zu verstehen. Es wird festgesetzt, dass vier Bäume auf dem Spielplatz gepflanzt und erhalten werden müssen. Die Thematik der Überschneidung mit Solaranlagen und Baumpflanzungen ist bei der Planung zu berücksichtigen, damit es zu keinen bzw. nur geringen Verschattungen von Solaranlagen kommt.</p>	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>vor UV-Strahlung auf Kinderspielplätzen, Ökologie ist zwischen den Baumpflanzungen und den Solaranlagen zu prüfen und darzulegen.</p>		
<p><b>Nr. 2 Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Stadtentwicklung (Schreiben vom 09.12.2021)</b></p>		
<p><b>2.1 <u>Parkplatzschlüssel für Besucher:innen zu hoch</u></b>  Das Vorsehen von 0,4 Parkplätzen je Wohneinheit für Besucher:innen wird kritisch gesehen. Die von Bauvorhaben ausgelösten Stellplatzbedarfe sollen auf den privaten Grundstücken abgewickelt werden. Das gilt laut Landesbauordnung Schleswig-Holstein auch ausdrücklich für Besucher:innen-Stellplätze (vgl. § 50 Abs. 1 Satz 2 LBO SH).  Die genannten 32 Wohneinheiten mit geschätzten 90 Bewohner:innen stehen im Missverhältnis zur Herstellung von 13 Parkplätzen (0,4 Parkplätze je Wohneinheit). Die Erfahrung vergangener Baugebiete sowie gängige Berechnungsmethoden der Verkehrswissenschaft führen zu einem signifikant geringeren Stellplatzschlüssel für den öffentlichen Raum.  Mit Hilfe eines gängigen überschlägigen Verfahrens zur Abschätzung des erzeugten Verkehrsaufkommens von Bauvorhaben ergibt sich ein Wert von maximal 0,15 Parkplätzen je Wohneinheit (in absoluten Zahlen: &lt;5 Parkplätze)<sup>1</sup>. Die Diskrepanz zwischen dem errechneten und dem veranschlagten Wert ist aus stadt- und verkehrsplanerischer Sicht nicht vertretbar. Auch dem Grundgedanken der Klimaanpassung und der Verkehrswende widerspricht die Ausweisung eines Überangebots von öffentlichem Parkraum.  <sup>1</sup> Berechnungsparameter wurden im „worst-case“-Szenario gewählt. Die Besucher:innen-Verkehre erfolgen des Szenarios nach zu 100% mit dem Pkw und es werden doppelt so viele Wirtschaftsfahrten je Einwohner:in als üblich getätigt.</p>	<p>Der Stellplatzschlüssel folgt dem politischen Beschluss. In seiner Sitzung am 18.10.2021 hat der Bauausschuss für das Plangebiet einen Stellplatzschlüssel von 0,4 Parkplätzen pro Wohneinheit für Besucher:innen beschlossen. Jeweils 10 Jahre nach Bebauung des Gebietes ist zu überprüfen, ob alle Stellplätze noch benötigt werden. Ist dies nicht der Fall, so sollen dann die nicht benötigten Stellplätze dauerhaft begrünt werden.  Die Landesbauordnung (LBO) zielt mit dem Erfordernis auf Stellplätze für Besucher:innen insbesondere auf Einzelhandelsflächen und sonstigen Nutzungen mit Kundenverkehr ab. Die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind für die Allgemeinheit. Dieses können Besucher:innen, Anwohner:innen, Spaziergänger:innen, Lieferverkehre, Handwerkerverkehre, etc. sein.  Die Anzahl der Parkplätze für Besucher:innen wird nicht als Überangebot von öffentlichen Parkplätzen gesehen. Da sich der Ortsteil Niendorf nicht im Stadtzentrum befindet und der Stadtverkehr diesen Streckenabschnitt in der Fahrplanperiode 2021/2022 im Abendverkehr und an den Samstagen sowie an den Sonn- und Feiertagen nur in einem 60 Minuten-Takt befährt, wird ein Parkplatzschlüssel von 0,4 für Besucher:innen als angemessen angesehen.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.2 <u>Umweltverbund soll gefördert werden</u>            Im Rahmen der Verkehrswende sollen u. a. Sharing-Systeme gefördert, Fuß- und Radwege verbessert sowie der ÖPNV ausgebaut werden. Ziel ist die Schaffung einer Infrastruktur, bei der auf einen privaten PKW, insbesondere aber auch Zweit- und Drittwagen verzichtet werden kann. Mit einem Überangebot von Parkraum wird entgegengesetzt dieser Ziele gehandelt.</p>	<p>Auf den privaten Grundstücken sind Flächen für Stellplätze mit Ladeinfrastruktur/ für Carsharing/ für Lastenfahrräder grundsätzlich realisierbar. Aufgrund der relativ geringen Zahl von rund 32 Wohneinheiten wird kein Carsharingangebot vorgegeben.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>2.3 <u>Kritik an Privatisierung des öffentlichen Raums</u>            Die Erfahrungen aus anderen Einfamilienhausgebieten zeigen darüber hinaus, dass Parkplätze in der Praxis gar nicht Besucher:innen zur Verfügung stehen, sondern weitestgehend durch Anwohner:innen als Parkplatz für den Zweitwagen genutzt werden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum verleiten darüber hinaus dazu, den eigenen Pkw dort abzustellen, selbst wenn ein privater Stellplatz zur Verfügung steht. Der öffentliche Raum ist eine knappe und begrenzte Ressource und dient, insbesondere in Einfamilienhausgebieten, nicht der Bereitstellung von Parkplätzen für die Anwohner:innen. Die partikulare Privatisierung des öffentlichen Raums steht im Widerspruch zu dem Grundsatz, dass der öffentliche Raum der Allgemeinheit dient.</p>	<p>Die Problematik, dass die Parkplätze im öffentlichen Raum überwiegend bzw. häufig durch die Anwohnenden genutzt werden, wird geteilt. Dem Problem könnte z. B. durch eine Parkraumbewirtschaftung entgegengewirkt werden (z. B. Parkscheibe, Parkticket), aber aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der Lage außerhalb des Stadtkerns erscheint diese Maßnahme nicht sinnvoll. Eine Steuerung für die Belegung der öffentlichen Parkplätze kann durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben werden.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>2.4 <u>Unangemessene Überprägung des Straßenraums durch ruhenden Verkehr</u>            Gemäß der untergeordneten Hierarchisierung der geplanten Erschließungsstraße im Kontext des Gesamtstraßennetzes drängt sich – vor allem auch im Sinne der zukünftigen Bewohner:innenschaft – die Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches auf. Die Schaffung des Überangebots von Parkraum steht jedoch im Widerspruch zu den Eigenschaften eines verkehrsberuhigten</p>	<p>Die Planstraße wird als Bereich mit verkehrsberuhigten Maßnahmen festgesetzt.            Die Verlangsamung des Verkehrs soll durch 13 Parkplätze und 13 Baumscheiben erfolgen. Die Parkplatzanzahl und insbesondere die Parkplätze in Reihung sind im Vergleich zu üblichen verkehrsberuhigten Bereichen hoch, die Zahl folgt jedoch dem politischen Beschluss. Ein Spielstraßencharakter kann damit nicht erzeugt werden.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Bereiches. Gemäß VwV-StVO sollen verkehrsberuhigte Bereiche so gestaltet sein, dass deutlich signalisiert wird, dass die entsprechende Fläche nicht vorwiegend der Abwicklung des KFZ-Verkehrs dient, sondern die Aufenthaltsqualität überwiegt. Es erfolgt eine unangemessene Überprägung des Straßenraums durch parkende PKW.</p>		
<p><b>2.5 <u>Forderung nach mehr Straßenbäumen</u></b>          Bezogen auf den Klimaschutz besteht mit dem beschlossenen Klimaanpassungskonzept und hier insbesondere mit der Maßnahme 19 das Ziel, eine wassersensible Straßenraumgestaltung vorzusehen. Darüber hinaus besteht gemäß Beschluss der Bürgerschaft aus dem Jahr 2019 die Zielvorgabe zur Ansiedlung von u. a. mehr Grün im städtischen Raum. Konkret wird in diesem Zusammenhang die Umsetzung von mehr Bäumen bei der Erstellung von Bebauungsplänen gefordert (hierfür ist der öffentliche Straßenraum mit seinen ansonsten überwiegend versiegelten Flächen prädestiniert). Mit mehr Baumpflanzungen im Straßenraum können Synergien zu der wassersensiblen Straßenraumgestaltung geschaffen werden, gleichzeitig tragen die Bäume zu einer höheren Aufenthaltsqualität bei. Nicht im Einklang stehen o. g. Zielsetzungen mit der Schaffung von zahlreichen Besucher:innenparkplätzen. Der Straßenraum kann nicht zum einen der Anforderung nach mehr Grün und zum anderen der Anforderung nach mehr Stellplätzen respektive versiegelten Flächen gerecht werden. Im Übrigen gibt das Baugesetzbuch einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden vor (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Ein weit über den Bedarf hinausgehender Parkplatzschlüssel im öffentlichen Raum ist hiermit nicht vereinbar.          Fraglich ist der Schlüssel auch vor dem Hintergrund, dass in der Vergangenheit bereits deutlich niedrigere Schlüssel umgesetzt worden sind. In den niedrigeren</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die Pflanzung von 13 Straßenbäumen in der Planstraße festgesetzt. Somit wird eine „Durchgrünung“ des Straßenraumes geschaffen.          Richtig ist, dass es verkehrsberuhigte Einfamilienhausgebiete mit geringeren Schlüssel gibt. Im Hinblick auf die neuen Anforderungen zum Klimaschutz (mehr Bäume, weniger Versiegelung, Verkehrswende) hätte die Verwaltung einen geringeren Schlüssel bevorzugt. Der Stellplatzschlüssel folgt dem politischen Beschluss.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Schlüsseln spiegelt sich ein Bewusstsein für die vorantreibende Verkehrswende sowie dem Klimaschutz wider. Zahlreiche Bebauungspläne, im Übrigen auch jüngst beschlossen, zeigen auf, dass der Besucher:innenparkplatzschlüssel i. d. R. zwischen 0,11 und 0,2 liegt.</p>		
<p><b>Nr. 3 Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 10.12.2021)</b></p>		
<p>Generell haben die Entsorgungsbetriebe keine Bedenken hinsichtlich der Erschließung des Gebietes.</p> <p>3.1 <u>Entsorgung - Regenwasser</u></p> <p>Die vorhandene Regenwasserkanalisation in Richtung Grienu ist jedoch bereits überlastet. Eine Einleitung ist nur mit Rückhaltung auf den Flächen mit einer Drosselung auf den landwirtschaftlichen Abfluss (1,2 l/s*ha) zu realisieren. Gem. Baugrundgutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur bedingt möglich. Hier sind noch weitere Erkundungen erforderlich. Es ist ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan mit eindeutigen Flächenermittlungen für die Versickerungsanlagen zu erstellen. Alternativ sind Rückhalteanlagen zentral und dezentral vorzusehen. Sollte das Niederschlagswasser versickert werden, müssen die Flächen festgesetzt werden und auf die geplante Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht hingewiesen werden. Die geplante Regenentwässerung für die Straße ist daher dem Bereich Verkehr zuzuordnen. Eine Festsetzung der Versickerungsflächen mit Hinweis auf die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht für Regenwasser gilt als Voraussetzung der Erklärung der gesicherten entwässerungstechnischen Erschließung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß dem Untersuchungsbericht zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen ist im Plangebiet keine Versickerung möglich. Ein Wasserwirtschaftlicher Begleitplan wurde erstellt. Der Wasserwirtschaftliche Begleitplan sieht vor, das Oberflächenwasser des Plangebietes, welches nicht versickern oder verdunsten kann, in oberirdischen Gräben und Mulden zu sammeln und unter entsprechender Rückhaltung in eine Regenwasserrückhaltegrube im Südosten des Plangebietes einzuleiten und gedrosselt in den vorhandenen Gräben am Hellkamp einzuleiten. Somit verbleibt ein Großteil des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet selbst und die Abflussspende in den Gräben am Hellkamp kann verringert werden. Eine Einleitung in den vorhandenen Gräben am Hellkamp ist nur mit einer Rückhaltung auf den Flächen mit einer Drosselung auf den Abfluss 1,2 l/(s*ha) bezogen auf die Plangebietsfläche zu realisieren. Die Abflussbegrenzung soll ebenfalls anteilig für die privaten Grundstücke gelten.</p> <p>Auf den privaten Grundstücken der Teilbereich WA 2, WA 3 und WA 4 erfolgt eine Rückhaltung vor dem Einleiten in die Regenwasserrückhaltegrube über Entwässerungsmulden. Diese erhalten aufgrund der nicht vorhandenen Versickerungsfähigkeit des Bodens Notüberläufe in eine private Regenwasserleitung, die unterhalb der Mulde verläuft. Diese Regenwasserleitung mündet in der Regenwasserrückhaltegrube. Diese Rückhaltegrube wird mit einer Bö-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>schungsneigung zwischen 1:4 und 1:6 als naturnahe Mulde mit einem Wasserstand von maximal 30 cm bei einem 5-jährigen Bemessungsregen geplant.</p> <p>Der Teilbereich WA 1 wird über den öffentlichen Regenwasserkanal zur Regenwasserrückhaltemulde entwässert, da hier aus technischer Sicht keine Anordnung von Mulden umsetzbar ist.</p> <p>Auf den privaten Grundstücken werden zusätzlich unterirdische Zisternen mit einem Speichervolumen von mindestens 3,5 m<sup>3</sup> zur Regenwassernutzung der Gartenbewässerung vorgesehen. Die Zisternen werden anstatt eines üblichen Hausanschlusschachtes verbaut und dienen damit sowohl für die Regenwassernutzung als auch für die Regenwasserrückhaltung.</p> <p>Die Haupt- und Nebenanlagen werden mit Gründächern errichtet. Zudem wird festgesetzt, dass private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen mit sickerfähigem Pflaster oder in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden müssen.</p> <p>Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über seitliche Fahrbahnquerneigungen von der Fahrbahnfläche auf die seitlich angeordneten offenen Mulden in Verbindung mit Baum-Mulden geleitet. Aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit werden Notüberläufe konzipiert, die in regelmäßigen Abständen ca. 20 cm über der Muldensohle geplant werden. Durch diese Maßnahme kann das Oberflächenwasser bei normalen Regenereignissen in den Seitenmulden verweilen und dort verdunsten bzw. versickern, sofern das möglich ist.</p> <p>Im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße von der Straße Hellkamp zum Plangebiet wird aufgrund der vorhandenen Topografie circa 25 % der zu entwässernden geplanten Fahrbahnflächen über Fahrbahneigungen dem Regenwasserentwässerungssystem im Plangebiet zugeführt. Circa 75 % der zu entwässernden geplanten Fahrbahnflächen wird aufgrund des vorhandenen Längsgefälles zur Straße Hellkamp über seitliche Straßenabläufe und über das Regenwasserentwässerungssystem in der Straße Hellkamp entwässert.</p> <p>Es werden entsprechenden Flächen für Anlagen für Regenwasserrückhaltung sowie Flächen für Entwässerungsmulden festgesetzt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>3.2 <u>Entsorgung – Schmutzwasser (SW)</u>  Der Anschluss für SW in der Holzkoppel kann wie geplant erfolgen. Es muss allerdings ggf. ein Schacht auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße gesetzt werden. Dies muss im Erschließungsvertrag geregelt werden, da es sich außerhalb des B-Planumgriffs befindet.</p>	<p>Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Die Herstellung des ggf. erforderlichen Schachtes wird im Erschließungsvertrag geregelt.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>3.3 <u>Hinweis zu Anschlussbeiträgen</u>  Mit der abwassertechnischen Erschließung für SW werden Anschlussbeiträge gem. Anschlussbeitragssatzung fällig. Anschlussbeiträge für Regenwasser entfallen bei kompletter Versickerung des Niederschlagswassers. Bei entwässerungstechnischer Erschließung einschl. Rückhaltung fallen diese in voller Höhe an (wie oben erläutert).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine komplette Verdunstung und Versickerung des Regenwassers ist im Plangebiet nicht vorgesehen, somit ist mit Anschlussbeiträgen gem. Anschlussbeitragssatzung zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.4 <u>Flächen für die Versickerung</u>  Die Flächen für die Versickerung von Regenwasser müssen als solche festgesetzt werden (siehe beispielhaft B-Plan 07.32.00).</p>	<p>Eine Versickerung ist im Plangebiet nicht möglich bzw. nur sehr gering umfänglich. Die Regenwasserrückhaltemulde wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>3.5 <u>Festsetzung der Notwasserwege</u>  Für die Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen, sowie bei Versagen der gegebenenfalls geplanten Versickerungsanlagen sind Notwasserwege vorzusehen.</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen Topografie im Plangebiet erhält die geplante Erschließungsstraße ein Gefälle in südöstliche Richtung. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser im Falle von Regenereignissen, deren Intensität die Bemessungsregenspende übersteigt und von der RW-Kanalisation nicht unmittelbar aufgenommen werden kann, oberflächlich in südöstliche Richtung über die Fahrbahflächen und die straßenbegleitenden Entwässerungsmulden (Notwasserweg) direkt zur Regenwasserrückhaltemulde verlaufen und dort zurückgehalten werden.  In den seitlichen Mulden (Notwasserweg) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden Straßenabläufe als Notüberläufe angeordnet, die ca. 20 cm höher liegen als die Muldensohlen. Bei größeren Regenereignissen wird das Oberflächenwasser über die Notüberläufe und den Regenwasserkanal der Regenwasserrückhaltemulde zugeführt. Das in der Regenwasserrückhaltemulde zurückgehaltene</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Oberflächenwasser wird dann gedrosselt dem südöstlich gelegenen Graben am Hellkamp zugeführt. Der erforderliche Notwasserweg wird im Plan festgesetzt.	
<p>3.6 <u>Geltungsbereich anpassen</u> Der B-Plan Umgriff in Richtung Hellkamp stellt sich in der öffentlichen Beteiligung anders dar als in der behördlichen. Daher ist darauf zu achten, dass Erschließungsmaßnahmen in dem Bereich im Erschließungsvertrag geregelt werden müssen, da sie als äußere Erschließung gelten und nicht von den EBL geplant und ausgeführt werden.</p>	Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung entsprechend angepasst. Die Herstellung der Erschließungsstraße abgehend vom Hellkamp außerhalb des Geltungsbereiches wird über den Erschließungsvertrag geregelt.	berücksichtigt
<p>3.7 <u>Weißer Wanne bei Kellerplanung erforderlich</u> Generell ist zu beachten, dass kein Dränwasser in die Kanalisation eingeleitet werden darf. Falls Keller für die Bebauung geplant sind, sind diese als weiße Wanne auszubilden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung sieht zurzeit keine Errichtung von Kellerräumen vor.	Kenntnisnahme
<p>3.8 <u>Anpassung Begründung</u> Zur Begründung: In der Begründung muss daher auch die öffentliche Regenentwässerung als Straßenregenentwässerung umbenannt werden.</p>	Es handelt sich bei der Regenentwässerung nicht nur um die Straßenregenentwässerung, sondern auch um die Regenentwässerung der privaten Flächen. Somit erfolgt keine Umbenennung in der Begründung.	nicht berücksichtigt
<p><b>Nr. 4 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 10.12.2021)</b></p>		
<p>4.1 <u>Beteiligung bei Wasserwirtschaftlichem Begleitplan</u> Aufgrund des dargestellten Regenwassermanagements in den vorliegenden Unterlagen kann die Erschließung aus wasserrechtlicher Sicht derzeit nicht in Aussicht gestellt werden. Es wird daher um frühzeitige Beteiligung bei der Erstellung des Wasserwirtschaftlichen Begleitplans gebeten. Außerdem sind noch folgende Punkte zu beachten:</p>	Es wurde ein Wasserwirtschaftlicher Begleitplan in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erarbeitet.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>4.2 <u>Auswirkungen von Starkregenereignissen</u>  Die Auswirkungen von Starkregenereignisse auf das Baugebiet insbesondere durch Überlauf der Versickerungsanlagen sind darzustellen und notwendige Maßnahmen abzuleiten.</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen Topografie im Plangebiet erhält die geplante Erschließungsstraße ein Gefälle in südöstliche Richtung. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser im Falle von Regenereignissen, deren Intensität die Bemessungsregenspende übersteigt und von der RW-Kanalisation nicht unmittelbar aufgenommen werden kann, oberflächlich in südöstliche Richtung über die Fahrbahflächen und die straßenbegleitenden Entwässerungsmulden (Notwasserweg) direkt zur Regenwasserrückhaltemulde verlaufen und dort zurückgehalten werden.</p> <p>In den seitlichen Mulden (Notwasserweg) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden Straßenabläufe als Notüberläufe angeordnet, die ca. 20 cm höher liegen als die Muldensohlen. Bei größeren Regenereignissen wird das Oberflächenwasser über die Notüberläufe und den Regenwasserkanal der Regenwasserrückhaltemulde zugeführt. Das in der Regenwasserrückhaltemulde zurückgehaltene Oberflächenwasser wird dann gedrosselt dem südöstlich gelegenen Graben am Hellkamp zugeführt.</p> <p>Der erforderliche Notwasserweg wird im Plan festgesetzt.</p> <p>Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Senke. Hier würde sich im Überflutungsfall das Oberflächenwasser sammeln und das Wasser ggf. auf die angrenzenden Grundstücke laufen. Aus Gründen des Überflutungsschutzes wird das Gelände in diesem Bereich so weit angefüllt, dass sich kein Oberflächenwasser mehr sammeln kann.</p> <p>Die Begründung wurde um entsprechenden Hinweise ergänzt, zudem wird für detaillierte Berechnungen auf den Wasserwirtschaftlichen Begleitplan verwiesen.</p>	berücksichtigt
<p>4.3 <u>Förderung der Verdunstung</u>  Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung, um den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten, sind zu ergänzen. Dies kann z.B. durch die Kombination von Gründächern mit Versickerungsmulden und/oder Regenwasserzisternen bzw. durch den Einsatz von Retentionsdächern erfolgen.</p>	<p>Es werden Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachbegrünung der Hauptanlagen durch einen mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau</li> <li>• Dachbegrünung der Nebenanlagen durch einen mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau</li> <li>• Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums je Grundstück (ausgenommen davon sind die Mittelhäuser der Reihenhäusergruppen)</li> </ul>	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfriedungen in Form von geschnittenen standortgerechten Laubgehölzen oder Steinwälle mit Bepflanzungen</li> <li>• Im Straßenraum sind mindestens 12 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.</li> <li>• Auf dem Kinderspielplatz werden mindestens 4 standortgerechte Laubbäume gepflanzt.</li> <li>• Private offene Entwässerungsmulden</li> <li>• Offene Entwässerungsmulden im Straßenraum</li> </ul>	
<p>4.4 <u>Einhaltung der Abstände von Versickerungsanlagen</u> Die Abstände von Versickerungsanlagen zu Gebäuden müssen gemäß DWA-A 138 eingehalten werden.</p>	Da der Boden nicht versickerungsfähig ist, werden keine Versickerungsanlagen auf dem privaten Grundstück benötigt.	Kenntnisnahme
<p>4.5 <u>Flächen für die Versickerung</u> Die Flächen für die Versickerung sollten im Festsetzungstext nach §9 Abs.1 Punkt 16 d) ausgewiesen werden.</p>	Da der Boden nicht versickerungsfähig ist, werden keine Flächen für die Versickerung festgesetzt. Die Flächen für die Abwasserbeseitigung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB festgesetzt. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsmulden) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB festgesetzt.	nicht berücksichtigt
<p>4.6 <u>Baumpflanzungen</u> Es dürfen keine Bäume in die Mulden gepflanzt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept sieht offene Mulden in Verbindung mit Baum-Mulden für die Straßenentwässerung seitlich der öffentlichen Fahrbahn vor. Eine Bepflanzung der Mulden ist ausgeschlossen. Innerhalb der privaten Mulden sind ebenfalls keine Baumpflanzungen zulässig.	Kenntnisnahme
<p>4.7 <u>Regenwassermanagement</u> Sollten die weiteren Bodenuntersuchungen eine ungenügende Versickerungsfähigkeit feststellen, so muss das Regenwassermanagement umfassend überplant werden. In diesem Fall können Retentions Gründächer und Regenwasserzisternen wichtige Elemente der Niederschlagswasserbeseitigung werden.</p>	Gemäß dem Untersuchungsbericht zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen ist im Plangebiet keine Versickerung möglich. Daher sieht der Wasserwirtschaftliche Begleitplan vor, das Oberflächenwasser des Plangebietes, welches nicht versickern oder verdunsten kann, oberirdischen Mulden zuzuführen und unter entsprechender Rückhaltung in eine Regenwasserrückhalte mulde im Südosten des Plangebietes zu leiten und von da aus gedrosselt in den vorhandenen Graben am Hellkamp einzuleiten.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Auf den privaten Grundstücken werden zusätzlich zu privaten Mulden unterirdische Zisternen mit einem Speichervolumen von mindestens 3,5 m<sup>3</sup> zur Regenwassernutzung der Gartenbewässerung vorgesehen. Die Zisternen werden anstatt eines üblichen Hausanschlusschachtes verbaut und dienen damit sowohl für die Regenwassernutzung als auch für die Regenwasserrückhaltung. Die Haupt- und Nebenanlagen werden mit Gründächern errichtet. Zudem wird festgesetzt, dass private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen mit sickerfähigem Pflaster oder in luft- und wasserundurchlässigen Aufbau hergestellt werden müssen.</p>	
<p>4.8 <u>Darstellung Höhenentwicklung</u> Die Darstellung der Höhenentwicklung des Neubaugebietes anhand von mind. zwei Schnitten ist darzustellen. Der konkrete Verlauf der Schnittlinien ist mit der Unteren Wasserbehörde sowie der Klimaleitstelle abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Schnitte sind dem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan zu entnehmen.</p>	berücksichtigt
<p>4.9 <u>Weißer Wanne bei Kellerplanung erforderlich</u> Sollen Gebäude durch Keller oder Tiefgaragen o.ä. tiefer in den Bodenkörper eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, bspw. Bauen mit weißer Wanne. Eine notwendige Drainage des durch Oberflächenabflusses oder Grundwasser herbeigeführtes Wassereindringen in die Baugrube, während der eigentlichen Bauphase, bleibt davon unberührt. Die Gewässerbenutzung ist bei der unteren Wasserbehörde im Vorfeld zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Keller- oder Tiefgaragenplanung vorgesehen.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Nr. 5 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 09.12.2021)</b></p>		
<p><b>I. Landschaftsplanerische Stellungnahme</b> Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>5.1 <u>Wegeverbindung zum Talraum der Grienau</u>  Es wird darauf hingewiesen, dass der Fußweg im Südosten, der in die freie Landschaft führt, dort derzeit keine Fortsetzung erfährt. Eine Wegeverbindung zum Talraum der Grienau wird angeregt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Eine Wegeverbindung zum Talraum der Grienau liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19.03.00. Damit eine fußläufige Anbindung zur freien Landschaft (Talraum Grienau) ermöglicht werden kann, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Eine Weiterführung des Weges ist in einem gesondertem Verfahren zu planen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>II. Eingriff in die Natur</b>  Aus Sicht der Eingriffsbeurteilung gibt es keine Anmerkungen zum derzeitigen Planungsstand.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>III. Artenschutz und zu Natura 2000</b>  5.2 <u>Gehölzrodung</u>  Es bestehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung, sofern die erforderlichen Gehölzrodungen innerhalb des Zeitraums 01.10. - 28.02. erfolgen.</p>	<p>Es wird ein Hinweis I Fäll- und Rodungsarbeiten im Teil B Text aufgenommen. Die Hinweise zu den Zugriffsverboten sind in der Begründung im Kapitel 6.6.2 „Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote“ festgehalten.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>5.3 <u>Maulwürfe</u>  Was die Maulwürfe betrifft, liegt bei Handlungen zur Durchführung des Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des §44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor, soweit es sich bei der Umsetzung des B-Plans bzw. des Städtebaulichen Entwurfs um ein Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG handelt (= Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB oder im Innenbereich nach § 34 BauGB). Maulwürfe sind zwar nach nationalem Recht besonders geschützt, gehören aber nicht zu den Europäischen Vogelarten und nicht zu den in Anhang IV der FFH-Richtlinie oder einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführten, nach europäischen Recht geschützten Arten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Das Vorhaben ist insofern privilegiert gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG.</p> <p>Beeinträchtigungen der Maulwurfpopulation sind im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichregelung nach den Vorschriften des BauGB zu minimieren und zu kompensieren.</p>		
<p>5.4 <u>Keine Betroffenheit der Natura 2000 Gebiete</u></p> <p>Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>IV. Anpassung an den Klimawandel</b></p> <p>5.5 <u>Keine grundsätzlichen Bedenken - Regenwasserbewirtschaftung</u></p> <p>Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die städtebauliche Planung.</p> <p>Im Hinblick auf das Regenwasserbewirtschaftungskonzept und den entsprechenden Wasserwirtschaftlichen Begleitplan, der derzeit noch nicht vorliegt, sollten jedoch folgende Punkte geändert bzw. ergänzt werden:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>5.6 <u>Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein (A-RW 1)</u></p> <p>Ergänzung der Regenwasserversickerung durch weitere Maßnahmen zur gezielten Verdunstung bzw. Rückhaltung von Regenabfluss zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung des naturnahen Wasserhaushalts vor Ort gemäß den Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein (A-RW 1). Dies kann z.B. durch die Kombination von Gründächern mit Versickerungsmulden und/oder Regenwasserzisternen bzw. durch den Einsatz von Retentionsdächern erfolgen.</p>	<p>Der Wasserwirtschaftliche Begleitplan sieht vor, das Oberflächenwasser des Plangebietes, welches nicht versickert oder verdunsten kann, in oberirdischen Mulden (öffentlich und privat) zu sammeln und unter entsprechender Rückhaltung in einer Regenwasserrückhaltungsmulde im Südosten des Plangebietes zurückzuhalten und gedrosselt in den vorhandenen Gräben am Hellkamp einzuleiten. Zusätzlich werden private unterirdische Zisternen zur Regenwassernutzung vorgesehen. Die Haupt- und Nebenanlagen werden mit Gründächern errichtet. Zudem wird festgesetzt, dass private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen mit sickerfähigem Pflaster oder in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden müssen. Somit verbleibt ein Großteil des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet selbst und die Abflusspende in den Gräben am Hellkamp kann verringert werden.</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>5.7 <u>Einhaltung der Abstände zu Versickerungsanlagen</u>  Einhalten der erforderlichen Abstände für Versickerungsmulden zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen gemäß DWA-A 138, falls eine ausreichende Versickerungsfähigkeit gegeben sein sollte. Dies ist genauer prüfen.</p>	<p>Da der Boden nicht versickerungsfähig ist, werden keine Versickerungsanlagen auf dem privaten Grundstück benötigt.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>5.8 <u>Beachtung überflutungsgefährdeter Bereiche</u>  Darstellung der überflutungsgefährdeten Bereiche im Bestand gemäß Hinweiskarte Starkregen der Hansestadt Lübeck (Stand: Juni 2020). Die Karte weist für das B-Plangebiet im nordwestlichen Teil im Bereich der geplanten Straße und der Stellplätze eine leichte Senke auf, die im Falle eines Starkregens ggf. überflutet werden könnte. Dies ist bei der weiteren Höhenplanung sowie bei der Ausgestaltung der Notwasserwege zu beachten.</p>	<p>Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Senke. Hier würde sich im Überflutungsfall das Oberflächenwasser sammeln und das Wasser ggf. auf die angrenzenden Grundstücke laufen. Aus Gründen des Überflutungsschutzes wird vorgeschlagen, das Gelände in diesem Bereich so weit anzufüllen, dass sich kein Oberflächenwasser mehr dort sammeln kann. Es wird eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt, dieser Bereich darf auf maximal 12,65 m über NHN erhöht werden. Weitere Details können dem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan entnommen werden.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>5.9 <u>Darstellung Notwasserwege</u>  Aufzeigen von Notwasserwegen und Flächen für den temporären Rückhalt von überschüssigem Regenabfluss im Falle eines Starkregens, z.B. auf multifunktionalen Plätzen und/ oder Freiräumen bzw. auf Verkehrsflächen (Straßen, Stellplätze, Plätze).</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen Topografie im Plangebiet erhält die geplante Erschließungsstraße ein Gefälle in südöstliche Richtung. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser im Falle von Regenereignissen, deren Intensität die Bemessungsregenspende übersteigt und von der RW-Kanalisation nicht unmittelbar aufgenommen werden kann, oberflächlich in südöstliche Richtung über die Fahrbahflächen und die straßenbegleitenden Entwässerungsmulden (Notwasserweg) direkt zur Regenwasserrückhaltungmulde verlaufen und dort zurückgehalten werden.  In den seitlichen Mulden (Notwasserweg) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden Straßenabläufe als Notüberläufe angeordnet, die ca. 20 cm höher liegen als die Muldensohlen. Bei größeren Regenereignissen wird das Oberflächenwasser über die Notüberläufe und den Regenwasserkanal der Regenwasserrückhaltungmulde zugeführt. Das in der Regenwasserrückhaltungmulde zurückgehaltene Oberflächenwasser wird dann gedrosselt dem südöstlich gelegenen Graben am Hellkamp zugeführt.</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Der erforderliche Notwasserweg wird im Plan festgesetzt. Auf den privaten Grundstücken der Teilbereich WA 2, WA 3 und WA 4 erfolgt eine Rückhaltung vor dem Einleiten in die Regenwasserrückhalte mulde über Entwässerungsmulden. Diese erhalten aufgrund der nicht vorhandenen Versickerungsfähigkeit des Bodens Notüberläufe in eine private Regenwasserleitung, die unterhalb der Mulde verläuft. Diese Regenwasserleitung mündet in der Regenwasserrückhalte mulde.</p> <p>Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Senke. Hier würde sich im Überflutungsfall das Oberflächenwasser sammeln und das Wasser ggf. auf die angrenzenden Grundstücke laufen. Aus Gründen des Überflutungsschutzes wird das Gelände in diesem Bereich so weit angefüllt, dass sich kein Oberflächenwasser mehr sammeln kann.</p> <p>Die Begründung wurde um entsprechenden Hinweise ergänzt zudem wird für detaillierte Berechnungen auf den Wasserwirtschaftlichen Begleitplan verwiesen.</p>	
<p>5.10 <u>Darstellung der Höhenentwicklung</u> Darstellung der Höhenentwicklung des Neubaugebietes anhand von mind. zwei Schnitten. Der konkrete Verlauf der Schnittlinien ist mit der Unteren Wasserbehörde sowie der Klimaleitstelle abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Schnitte sind dem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan zu entnehmen.</p>	berücksichtigt
<p><b>V. Klimaschutz</b> 5.11 <u>Nachvollziehbarkeit Energiekonzept</u> Die Hansestadt Lübeck hat am 23.05.2019 den Klimanotstand festgestellt (VO/2019/07495). Um dem Pariser Klimaschutzabkommen zu entsprechen, müssen die energetischen und die grauen Emissionen im Neubau deutlich minimiert werden. Die Energetischen Emissionen, die durch den Strom- und Heizbedarf entstehen, müssen, basierend auf dem Bürgerschaftsbeschluss VO/2019/07727-01, durch ein Energiekonzept untersucht werden.</p>	<p>Das Energiekonzept wurde überarbeitet. Die Gebäude sind mindestens in einem Effizienzhausstandard 55 zu errichten. Aus diesem hochwertigen energetischen Standard und der vergleichsweisen geringen Anzahl an Wohneinheiten resultieren geringe Wärmedichten. Aus diesem Grund wurde von der Untersuchung von zentralen Lösungen mit Wärmenetzen abgesehen, da der wirtschaftliche Aufwand als unverhältnismäßig bewertet wurde. Untersucht wurden daher dezentrale Konzepte zur Wärmezeugung mittels Wärmepumpen. Dieses ist zum einen dadurch begründet, dass Effizienzhausstandards mit erdgasbasierten Technologien schwierig zu erreichen sind. Zum anderen resultiert der Ansatz aus der positiven Bewertung des Energieträgers Strom im Hinblick auf</p>	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Das vorliegende Energiekonzept betrachtet verschiedene Energieversorgungsvarianten und Effizienzhaus-Standards und untersucht vier Varianten detaillierter. Das Ergebnis des Energiekonzeptes ist, dass eine Auslegung der Wohngebäude nach Effizienzhaus-Standard 40 und die Versorgung über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe die klimafreundlichste Variante ist.</p> <p>Die wirtschaftliche Betrachtung legt dar, dass die Auslegung der Wohngebäude nach Effizienzhaus-Standard 55 und eine Versorgung über Luft-Wasser-Wärmepumpen die kostengünstigste Variante darstellt. In allen vier Varianten werden die Gebäude mit PV-Anlagen ausgestattet.</p> <p>Die Konzeptentwicklung des Energiegutachtens ist nicht in allen Bereichen nachvollziehbar. So wird das Potential der Solarthermie untersucht und aufgezeigt, danach aber nicht mehr betrachtet.</p>	<p>die deutliche Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktors im Strom-Mix Deutschland bis 2050. Aus den Ergebnissen der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung geht die Variante „EH40 mit Luft-Wasser-Wärmepumpe“ (EH40-LW-WP) sowie die Variante „Klimaschutz“ (EH40-SW-WP) als klimafreundlichste Varianten hervor.</p> <p>Ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen sind um</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ca. 19 % bis 31 % geringer als in „EH55-LW-WP“,</li> <li>– 10 % bis 24 % % geringer als in „EH55-SW-WP“ und</li> <li>– 3 % bis 5 % geringer als die aus „EH40-SW-WP“</li> </ul> <p>je nach Gebäudetyp.</p> <p>Im Jahr 2050 besitzt die Variante „Klimaschutz“ die geringsten CO<sub>2</sub>-Emissionen, gefolgt von der Variante „EH40-LW-WP“. Der Unterschied zwischen den beiden Varianten beträgt 779 kg CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Jahr.</p> <p>Aus den Ergebnissen der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gesamtkosten der Konzepte geht das Konzept „EH55 mit Luft-Wasser-Wärmepumpe“ als wirtschaftlich vorteilhaftestes für alle drei Gebäudetypen hervor.</p> <p>Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung, die Gebäudetypen EFH, DH und RH im Konzept „EH55 mit Luft-Wasser-Wärmepumpen“ umzusetzen und zu prüfen, ob für die Reihenhaukörper auch jeweils der Einsatz zentraler Luft-Wasser-Wärmepumpen in Frage kommt. Dieses ist insbesondere im Hinblick auf eine eventuelle Reduzierung der Herstellungskosten interessant – auch unter dem Aspekt, dass es sich bei den Reihenhäusern überwiegend um mitpreisgedämpften Wohnungsbau mit einem auf 8 €/m<sup>2</sup> begrenzten Mietpreis handelt.</p> <p>Die Nutzung des solaren Potenzials wird als abhängig von den zukünftigen Hauseigentümer:innen gesehen. Die Nutzung von Solarthermie in Abhängigkeit vom individuellen Warmwasserbedarf bzw. der im Haushalt lebenden Personenanzahl ist als sinnvolle Ergänzung zum energetischen Gebäudekonzept zu sehen. In diesem</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>In der Zusammenfassung sollte noch mit aufgenommen werden wie viel teurer die klimafreundlichste Variante 3 im Vergleich zur wirtschaftlichsten Variante 1 ist (bezogen auf DH, EFH und RH). Der preisliche Unterschied der Varianten, wenn Lebenszyklus-Kosten und Kosten für die Dämmmaterialien zusammenbetrachtet werden, ist nur schwer für das Einzelgebäude nachzuvollziehen.</p>	<p>Punkt sollten sich die zukünftigen Bauherr:innen von einem Energieberater oder Energieberaterin über Optionen, Leistungsgrößen entsprechender Anlagen und Fördermöglichkeiten beraten lassen.</p> <p>Das Energiekonzept wurde um eine Gegenüberstellung der klimafreundlichsten Variante 3 und der wirtschaftlichsten Variante 1 bezogen auf die Gebäudetypen ergänzt.</p> <p>Das Ergebnis zeigt, dass ohne die Berücksichtigung der Herstellungskosten sowie der Ersatzinvestitionen die klimafreundlichste Variante für jeden Gebäudetyp geringe Zahlungen aufweist. Es wird aber darauf hingewiesen, dass diese Gegenüberstellung die signifikant höheren Herstellungskosten der klimafreundlichsten Variante gegenüber der wirtschaftlichsten Variante unberücksichtigt lässt.</p>	berücksichtigt
<p><b>5.12 <u>E-Mobilität</u></b> Um die Energetischen Emissionen aus der Mobilität zu minimieren, ist in Neubaugebieten schadstoffarme Mobilität zu bevorzugen (siehe Bürgerschaftsbeschluss VO/2019/07727-01).</p>	<p>Das Vorhalten von Ladeinfrastruktur im öffentlichen Raum in den allgemeinen Wohngebieten ist nicht erforderlich, da die Bebauung ausschließlich aus Einzel-, Doppelhäusern und Reihenhäusern besteht. Ladevorrichtungen können auf den Grundstücken vorgesehen werden.</p>	berücksichtigt
<p><b>5.13 <u>Maßnahmen zum Klimaschutz</u></b> Der Anschluss an den ÖPNV ist fußläufig gegeben. Die Anbindung des Radverkehrs wird in der Begründung nicht betrachtet. Diese ist nachzureichen.</p>	<p>Die Begründung wird um die Anbindung des Radverkehrs des Plangebietes ergänzt. Es besteht kein direkter Anschluss an einen Radweg.</p>	berücksichtigt
<p><b>5.14 <u>Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)</u></b> Zusätzlich zu der Anbindung an den Umweltverbund ist nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) die Infrastruktur für E-Mobilität zu gewährleisten. Für die geplanten Sammelstellplätze der Reihenhäuser sind nach §6 des GEIG alle Parkplätze mit Ladeinfrastruktur auszustatten.</p>	<p>Gemäß § 6 GEIG muss jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet werden, wenn ein Wohngebäude errichtet wird, welches über mehr als fünf Stellplätze verfügt. Es handelt sich hier um Reihenhäuser und nicht um ein Wohngebäude. Jedem Reihnhaus ist ein Stellplatz zugeordnet. Dementsprechend findet hier § 6 GEIG keine Anwendung.</p>	berücksichtigt
<p><b>5.15 <u>Carsharing-Angebot prüfen</u></b></p>	<p>Ein Carsharing-Standort wird innerhalb des Gebietes nicht eingerichtet, da es sich hier um ein Wohngebiet handelt ohne ausreichend</p>	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Derzeit sind im gesamten Gebiet Niendorf noch keine Car-Sharing-Angebote vorhanden. Die Schaffung eines Car-Sharing-Parkplatzes auf dem Sammelstellplatz ist zu prüfen.</p>	<p>großen Einzugsbereich. Der nächste Carsharing-Standort befindet sich in der Stettiner Straße. Im öffentlichen Bereich werden aufgrund der dörflichen Lage und der Annahme, dass jedes Grundstück einen privaten Stellplatz hat, der theoretisch durch eine Leitungsinfrastruktur hergestellt werden kann, keine Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität vorgesehen.</p>	
<p>5.16 <u>Reduktion grauer Emission</u> Die Reduktion der grauen Emissionen ist durch die Verwendung nachhaltiger oder recycelter Baustoffe zu gewährleisten.</p>	<p>Die Festsetzung von bestimmten Baustoffen ist planungsrechtlich nicht möglich. Zudem würde eine Beschränkung auf ausschließlich nachhaltige und recycelte Baustoffe eine starke Einschränkung bei der späteren Bauausführung darstellen.</p>	nicht berücksichtigt
<p><b>VI. Immissionsschutz</b> 5.17 <u>Lärmschutz</u> Laut der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 11.11.2021 sind zum Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrs- und Gewerbelärm keine Festsetzungen erforderlich. Die o.g. schalltechnische Untersuchung ist nachvollziehbar. Es gibt daher keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme
<p>5.18 <u>Elektromagnetische Felder</u> Für die Festlegung des Abstands von Hochspannungsleitungen zu schützenswerten Nutzungen, wie z.B. Wohngebäuden, kann für die Bauleitplanung der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen werden, der in Schleswig-Holstein zwar nicht offiziell eingeführt ist, von der Rechtsprechung jedoch berücksichtigt wird: <a href="https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/Broschueren/broschuere_immissionsschutz_bauleitplng.pdf">https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/Broschueren/broschuere_immissionsschutz_bauleitplng.pdf</a></p>	<p>Der Schutzabstand bemisst sich bei Hochspannungsfreileitungen senkrecht zur Trassenachse bis zur Begrenzungslinie der zu schützenden Gebieten. Gemäß dem Abstandserlass aus NRW muss ein Schutzabstand von 10 m eingehalten werden. Dieser wird zwischen Leitungsachse und Spielplatz eingehalten. Im Vorfeld kam es zur Abstimmung mit dem Leitungsbesitzer (TraVeNetz Lübeck, verpachtet an DB-Netz): Der Leitungsschutzbereich der 110-kV-Freileitung soll in einer Breite von 60,0 m, d. h. jeweils 30,0 m von der Leitungsachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten freigehalten werden. Bei Arbeiten im Leitungsschutzbereich der 110-kV-Freileitung, ist der nach DIN VDE 0105-100 der vorgeschriebene Mindestabstand (3 m bei 110- kV-Freileitungen) bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile</p>	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Um dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder vorzubeugen, sind in Anhang 4 des o. g. Abstandserlasses für verschiedene Anwendungsfälle Schutzabstände aus Gründen des Immissionsschutzes aufgeführt. Die zuständigen Behörden sollen diesen Anhang bei der Beteiligung im Bauleitplanverfahren anwenden. Die in Anhang 4 genannten Abstände sollen dazu dienen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des §1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten. Der Schutzabstand bemisst sich bei Hochspannungsfreileitungen senkrecht zur Trassenachse bis zur Begrenzungslinie der zu schützenden Gebiete. Die Bemessung der in Anhang 3 angegebenen Abstände basiert auf dem von der Strahlenschutzkommission in ihren Empfehlungen zum Schutz vor niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern der Energieversorgung und -anwendung vom 16./17. Februar 1995 genannten Ermessungsspielraum für die magnetische Flussdichte von 10 µT zur Berücksichtigung des Vorsorgegesichtspunktes und auf den Erläuterungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zu §4 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV).</p> <p>Da es Hinweise auf akute und Langzeitwirkungen, z.B. Entstehung kindlicher Leukämie, Gehirnkrebs und Brustkrebs - auch unterhalb der diesem Abstandserlass zugrundeliegenden Grenzwertempfehlungen - gibt, empfehle ich hier auf der Basis von §4 (Vorsorgeregelung) der 26. BImSchV Vorsorge Kindern gegenüber auch auf Flächen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen. Der Schutzabstand zwischen einer 50Hz-110kV-Hochspannungsleitung und einem Kinderspielplatz beträgt demnach 10 m. Eine Anlage eines Kinderspielplatzes direkt unter einer Hochspannungsleitung scheidet also aus.</p>	<p>einzuhalten. Grundsätzlich müssen jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches genehmigt werden. Hierzu sind durch den Antragstellenden die erforderlichen Unterlagen (Lageplan sowie die Planungsunterlagen zur Maßnahme, insbesondere Lage-Profilpläne des Bauwerkes) einzureichen.</p> <p>Der Schutzbereich ab Leitungssachse beträgt 14,40 m. Innerhalb dieses Bereichs muss folgendes beachtet werden:</p> <p>Der Abstand der Bäume zur Leitung muss mindestens 2,5 m nach Norm betragen. Um ein Risiko und regelmäßiges Zurückschneiden zu vermeiden, wäre es wünschenswert, wenn die Gehölze einen Abstand von 5 m haben. Dies sollte bei dem aktuellen Bodenabstand zur Leitung genügend Spielraum geben.</p> <p>Der Abstand der Spielgeräte mit Dach (nicht feuerhemmend) muss mindestens 12 m unter Berücksichtigung der 60 Grad-Trassierung zur Leitung betragen. Dieser Abstand sollte für alle Spielgeräte oder Aufbauten gelten.</p> <p>Sofern die erforderlichen Sicherheitsabstände nach DIN-VDE 0105-100 während der Baumaßnahme nicht eingehalten werden können, ist zwingend die Abstimmung Netz erforderlich.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>VII. Gesundheitlicher Umweltschutz</b> Aus Sicht des Gesundheitlichen Umweltschutzes gibt es keine Anmerkungen zum derzeitigen Planungsstand.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<b>Nr. 6 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Untere Bodenschutzbehörde – (Schreiben vom 03.12.2021)</b>		
6.1 <u>Altlasten</u> Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits in der Begründung ergänzt.	Kenntnisnahme
6.2 <u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Im Plangebiet liegen natürliche bzw. naturnahe schutzwürdige Böden vor. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Boden als endliche Ressource sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie Mutterboden zu schützen (§ 202 BauGB). Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 zu berücksichtigen.	Mit der Umsetzung der Planung auf bereits intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a BauGB entsprochen. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Es wird ein entsprechender Hinweis Vorsorgender Bodenschutz im Teil B ergänzt.	berücksichtigt
Ab einer Eingriffsfläche von >3000 m <sup>2</sup> kann nach Artikel 2 §3 Abs. 5 der vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen Mantelverordnung (Inkrafttreten 01.08.2023) eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch die zuständige Behörde gefordert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
6.3 <u>Methan</u> Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind verbreitet organische Weichschichten (Torfe, Mudden) vorhanden.	Es wird ein entsprechender Hinweis im Teil B Text ergänzt.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Im Bereich dieser Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Methan kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und unterirdische Anlagen (z. B. Keller, Leitungen, Sielschächte) eindringen und dort in Verbindung mit dem Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden.</p> <p>Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten Nr. 2006 137, vom 22.04.2021 sind im Bereich des Bebauungsplanes keine organischen Weichschichten zu erwarten. Sofern sich künftig im Bereich von geplanten Bauvorhaben Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weichschichten mit Gesamtmächtigkeiten von mehr als 2 m ergeben (z. B. aus Baugrunderkundungen), sollte das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unter Bodenschutzbehörde (Kronsforder Allee 2-6, 23560 Lübeck, Tel.: (0451) 115, E-Mail: BODENSCHUTZ@luebeck.de) bewertet werden. Kann ein Methan-Risiko nicht ausgeschlossen werden, sind ggf. technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.</p>		
<p><b>Nr. 7 Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Archäologie (Schreiben vom 03.12.2021)</b></p>		
<p>7.1 <u>Mögliche archäologische Kulturdenkmale</u></p> <p>Es handelt sich hier um teilweise noch ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden können. Systematische archäologische Prospektionen haben hier bislang nicht stattgefunden, vereinzelt sind Fundstellen in der archäologischen Landesaufnahme dokumentiert.</p> <p>Im Vorfeld einer Baumaßnahme im Landgebiet der Hansestadt Lübeck und nach erfolgter Stellungnahme der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege,</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt und ein Hinweis im Teil B Text aufgenommen. Der Vorhabenträger wurde über die Pflicht zur Durchführung der Prospektionen informiert.</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Abt. Archäologie, sind noch vor Beginn jedweder Baumaßnahmen o.g. Prospektionsarbeiten zur Auffindung archäologischer Kulturdenkmale durchzuführen. Diese sind auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale, Denkmalschutzgesetz – DSchG in der Fassung des Gesetzes vom 30. Dezember 2014; GVOBl. Schl.-H. Nr 1, 2015, S. 2-9, nach § 4 Nr. 1 und 3 (Öffentliche Planungen und Maßnahmen, Welterbe) zu fordern sowie nach § 14 (Kostenpflicht bei Eingriffen) vom Verursacher zu tragen. Sie sind in ihrer Art sowie Durchführung mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie abzustimmen und nach § 12, Absatz 2, Nr. 4, 5 und 6 bei diesem zu beantragen. Zuerst sind nichtinvasive Prospektionen zum Schutz des potentiellen archäologischen Kulturgutes anzuwenden.</p> <p>Diese nichtinvasiven Prospektionen dienen der Lokalisierung wie Eingrenzung größerer, zusammenhängender archäologischer Kulturdenkmalbereiche. Sollte es seitens des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie von Nöten sein, muss anschließend eine invasive Prospektion an ausgewählten Fundorten durchgeführt werden, um die archäologischen Kulturdenkmale zu überprüfen. Die Kosten hierfür sind nach § 14 DSchG SH ebenfalls vom Verursacher zu übernehmen.</p> <p>Die im Vorfeld einer Baumaßnahme durchgeführten Prospektionen ersetzen nicht eine nach § 12 DSchG SH (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) mögliche anfallende Ausgrabung.</p> <p>Alle Funde und die zugehörige Dokumentation der Prospektionen sind gemäß § 15 DSchG SH der Oberen Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck zur wissenschaftlichen Bearbeitung auszuhändigen.</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 8 Hansestadt Lübeck – Bereich Wirtschaft und Liegenschaften – (Schreiben vom 10.11.2021)</b>		
<p>8.1 <u>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</u></p> <p>Die Abgrenzung des Plangebietes ist zu kritisieren. Die Beschränkung auf das Plangebiet lässt vor Ort vorhandene, leicht zu erschließende Potenzialflächen für EFH/DH-Bau ungenutzt, die unter Einbeziehung des Flurstücks 244/1 sowie rückwärtiger Grundstücksflächen der geraden Hausnummern entlang der Holzkoppel zu entwickeln wären. Die gewählte räumliche Beschränkung verhindert u.E. die „Schaffung eines Wohngebietes, vorrangig für Doppelhäuser als Maßvolle Ergänzung der benachbarten Bebauung“, wie sie unter Punkt 1.2 als Anlass für die Aufstellung des B-Plans genannt wurde. Der Bereich 280 bedauert dies insbesondere, da in Erwartung des B-Plans und absprachegemäß mit 610, dem Verlängerungswunsch des Erbbauberechtigten in der Holzkoppel 4 nicht nachgekommen wurde. Stattdessen wurde das Grundstück vermessen, um die rückwärtigen Grundstücksteile einer Bebauung zuzuführen. Da diese Fläche nun nicht innerhalb des Plangebietes liegt, verbleibt eine nicht zu nutzende Restfläche im Eigentum der HL. Um den bereits vorhandenen Schaden für die HL möglichst zu heilen, wird daher vorgeschlagen, das Flurstück mit in das Plangebiet aufzunehmen. Weitere Potenzialflächen auf Erbbaurechtsgrundstücken der HL (Holzkoppel 6B und 10) können ebenfalls nicht bebaut werden.</p>	<p>Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.10.2021 beschlossen, dass das B-Plangebiet Niendorf / Holzkoppel nicht um Flächen an der Holzkoppel erweitert werden soll. Somit hat sich der Bauausschuss gegen das Ziel des Aufstellungsbeschlusses „Eröffnung der Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung von Grundstücken an den Straßen Holzkoppel und Hellkamp“ entschieden. Eine Erschließung der hinteren Grundstücke ist immer noch von der Holzkoppel durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte möglich. Die Planung verhindert somit keine weitere Verdichtung.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<b>Nr. 9 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 23.11.2021)</b>		
<p>9.1 <u>Keine Waldflächen betroffen</u></p> <p>Ziel des vorbezeichneten Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>für eine Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf einer bisher un bebauten, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Planungsgebiet ist beidseitig von bereits bestehender Bebauung umgeben; im Süden grenzt eine landwirtschaftliche Ackerfläche an.</p> <p>Waldflächen, gemäß § 2 LWaldG, sind von der Planung nicht betroffen.</p>		
<p><b>9.2 <u>Pflege und Unterhaltung der Grünflächen</u></b>  Ich weise darauf hin, dass die künftigen Grünflächen (u.a. ggf. mit Zweckbestimmungen wie „Parkanlage“ und/oder „Spielplatz“), nach ihrer Herstellung einer kontinuierlichen Pflege und Unterhaltung unterliegen, damit ein waldfreier Flächenstatus fortwährend und langfristig gewährleistet werden kann.  Unter der Voraussetzung der Beachtung des vorbezeichneten Hinweises bestehen aus hiesiger Sicht gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes 19.03.00 keine Bedenken.</p>	<p>Die öffentlichen Grünflächen gehen nach der Herstellung in das Eigentum und der Unterhaltungslast der Hansestadt Lübeck über. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.</p>	berücksichtigt
<p><b>Nr. 10 Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein (Schreiben vom 19.11.2021)</b></p>		
<p><b>10.1 <u>Überprüfung Kampfmittelbelastung</u></b>  In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.  Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung</p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt.  Es wird auf die Begründung (Stand: 16.11.2021, S. 7) verwiesen: <i>„Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 11.02.2021 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten. Es können keine Zerstörungen durch Abwurfmunition festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Es handelt sich somit um keine Kampfmittelverdachtsfläche.“</i></p>	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.		
<b>Nr. 11 Stadtverkehr Lübeck GmbH – Verkehrsplanung (Schreiben vom 08.12.2021)</b>		
<p>11.1 <u>ÖPNV-Anbindungen</u></p> <p>Sie haben freundlicher Weise den ÖPNV ausführlich unter Punkt 5.1 Erschließung in der Begründung mit folgendem Text:</p> <p>„5.1.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)</p> <p><i>Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle Hellkamp, die von der Stadtbuslinie 7 im 30 Minuten-Takt bedient wird. Die Linie 7 verbindet den Stadtteil Moisling mit der Lübecker Altstadt und dem Hauptbahnhof und führt über St. Lorenz Nord bis in die Stadt Bad Schwartau. In entgegengesetzter Richtung bindet die Linie 7 das Plangebiet an Klein Wesenberg (Kreis Stormarn) und den Ortsteil Moorgarten an. Mit der Buslinie kann die Lübecker Innenstadt in ca. 40 Minuten und der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von ca. 30 bis 45 Minuten erreicht werden. Der Stadtteil Moisling soll besser an das Nahverkehrsnetz zwischen Lübeck und Hamburg angebunden werden. Daher soll im Bereich der Schienen östlich der Brücke Oberbüssauer Weg ein Bahnhaltepunkt entstehen. Dieser wäre Luftlinie 2,3 km von dem Plangebiet entfernt. Der Fokus liegt darin eine starke ÖPNV- und Radwegeverbindung bereitzustellen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Haltepunkt vom Plangebiet zukünftig gut durch eine ÖNVP-Anbindung zu erreichen ist.“</i> aufgenommen, vielen Dank dafür.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<p>11.2 <u>Zukünftige Entwicklung Bahnhaltepunkt Moisling</u></p> <p>Erlauben Sie uns noch einige Hinweise.</p>	Die Begründung wird entsprechend den Ausführungen ergänzt.	berücksichtigt


Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Der Stadtverkehr befährt diesen Streckenabschnitt in der Fahrplanperiode 2021/2022 im Abendverkehr und an den Samstagen sowie an den Sonn- und Feiertagen in einem 60 Minuten-Takt.</p> <p>Zum Bahnhofpunkt Moisling können wir ihnen zum heutigen Zeitpunkt mitteilen, dass es ein Projekt „Bahnhalt punkt Moisling“ gibt, hierbei wird in Zusammenar beit mit verschiedenen Gremien der Hansestadt Lübeck und dem Stadtverkehr Lübeck eine ÖPNV – Erschlie ßung erarbeitet. Dabei werden alle umliegenden Stadt teile vom Bahnhofpunkt Moisling in Betracht gezogen und fließen in die Planungen mit ein. Wie, wann und ob es eine direkte Anbindung aus dem Erschließungsgebiet Niendorf / Holzkoppel zum neuen Bahnhofpunkt Mois ling geben wird können wir ihnen daher noch nicht ab schließend mitteilen.</p>		
<p><b>Nr. 12 Hansestadt Lübeck – Bereich Schule und Sport – (Schreiben vom 01.12.2021)</b></p>		
<p>Das Plangebiet liegt im Grundschuleinzugsbereich der Schule Niendorf und soll -gem. den Ausführungen - eine Neubebauung von 32 Wohneinheiten zusätzlich ermög lichen, aufgeteilt in 18 Doppelhäuser, 12 Reihenhäuser und 2 freistehende Einzelhäuser. An der Schule Niendorf stehen die Kapazitäten zur Verfügung, um die von den zusätzlichen 32 Wohneinheiten voraussichtlich zu er warteten ca. 2 Kinder je Jahrgang mit aufzunehmen. Aus der Sicht des Bereiches Schule und Sport bestehen für die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Beden ken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird angepasst.</p>	<p>Kenntnis nahme</p>
<p><b>Nr. 13 Hansestadt Lübeck – Bereich Feuerwehr – (Schreiben vom 24.11.2021)</b></p>		
<p>13.1 <u>Zufahrt und Löschwasserversorgung</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnis nahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Es bestehen keine Bedenken seitens der Feuerwehr gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes 19.03.00, sofern die Zufahrt (§5 LBO) und eine, für die künftig geplante Nutzung, ausreichend dimensionierte Löschwasserversorgung (§2 BrSchG) sichergestellt werden:</p>		
<p>13.2 <u>Feuerwehrezufahrten</u>  1. Die Befahrbarkeit zu den Grundstückszuwegungen sind als Feuerwehrezufahrten gem. Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) vorzusehen.</p>	<p>Die Feuerwehrezufahrten werden im Bauantragsverfahren geprüft und festgelegt.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>13.3 <u>Löschwasserversorgung</u>  2. Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellen Fassung zu ermitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundsatz für das Bebauungsgebiet festgelegt.  Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.</p>	<p>Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht für die im B-Plan festgesetzte Wohnbebauung ein Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h für zwei Stunden als Grundsatz. Dieser Löschwasserbedarf wird als Grundsatz für das Bebauungsplangebiet festgelegt.</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 14 Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Denkmalpflege (Schreiben vom 13.12.2021)</b>		
<p>14.1 <u>Erscheinungsbild Siedlungshäuser darf nicht gestört werden</u></p> <p>Durch die vorliegende Planung der Siedlungserweiterung in Niendorf/ Holzkoppel kann derzeit keine wesentliche Beeinträchtigung des umliegenden Denkmalbestandes festgestellt werden.</p> <p>Die geplanten Siedlungshäuser in „zweiter Reihe“ rückwärtig zu den Siedlungshäusern der Straßenzüge Holzkoppel und Hellkamp stellen in ihrer Höhenentwicklung, Geschossigkeit und Dachform zunächst keine Störung für den historischen Bestand dar. In der Fortschreibung des B-Plans sollte darauf geachtet werden, dass das vorherrschende Bild mit Siedlungshäusern aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts nicht gestört wird und die Erscheinung der geplanten Neubauten sich als geschlossene Einheit in Materialität und Farbigkeit in dieses einfügt.</p> <p>Von einer erneuten Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB kann abgesehen werden.</p>	<p>Aufgrund wasserwirtschaftlicher Belange wird eine zweigeschossige Bebauung mit Gründächern mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m festgesetzt. Die Fassaden der Hauptbaukörper sind einheitlich mit rotem, grauem oder braunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.</p> <p>Es wird aufgrund der Grünkulisse und den tiefen Gartengrundstücken der vorhandenen Siedlungshäuser und der daraus resultierenden Entfernung und der Materialität der Neubauten, die sich an den Siedlungshäusern orientiert von keiner wesentlichen Störung des vorherrschenden Ortsbildes ausgegangen.</p>	berücksichtigt
<b>Nr. 15 TraveNetz GmbH (Schreiben vom 07.12.2021 und Schreiben vom 20.12.2021)</b>		
<p>15.1 <u>Nutzung und Abnahme Gasversorgung</u></p> <p>Hinsichtlich der Nutzung der Netze für die Elektrizitäts-, Wasser-, sowie Gasversorgung teilen wir Ihnen mit, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird.</p> <p>Sollte es, trotz Anmeldung einer Gasbedarfsmenge zu keiner Gasabnahme kommen, sind die Gasanteiligen Erschließungskosten vom Veranlasser nachträglich zu erstatten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>15.2 <u>GFL entsprechend der Leitungstrassen</u> Für Leitungstrassen, die zukünftig nicht in öffentlich gewidmeten Verkehrswegen liegen bzw. gelegt werden, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, inkl. einer entsprechenden Schutzstreifenbreite zugunsten der TraveNetz GmbH vorzusehen. Die Erschließungskosten innerhalb dieser Flächen sind vom Erschließungsträger zu tragen.</p>	<p>Die Leitungsrechte auf den privaten Grundstücken werden im Bebauungsplan zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Kostenübernahme wird über einen noch abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>15.3 <u>Freileitung</u> Für die angrenzende und in Betrieb befindliche Freileitung sind innerhalb des Geltungsbereiches entsprechende Leitungsschutzonen und hiermit verbundene bauliche Einschränkungen zu beachten.</p>	<p>Der Leitungsschutzbereich der 110-kV-Freileitung wird in einer Breite von 60,0 m, d. h. jeweils 30,0 m von der Leitungsachse nach beiden Seiten freigehalten. Die entsprechenden Leitungsschutzbereiche werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>15.4 <u>Verlegung Leerrohre</u> Für die folgenden Projekte möchte ich einen Nachtrag einreichen. Für den Breitbandausbau möchten wir ein Leerrohr mitverlegen.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die Verlegung von Leerrohren zu. Entsprechende Abstimmungen werden im Planvollzug getroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Nr. 16 Hansestadt Lübeck – Bereich Soziale Sicherung (Schreiben vom 10.12.2021)</b></p>		
<p>16.1 <u>Gedämpfte Mieten / Förderung</u> Es wird begrüßt, dass auch Mietreihenhäuser mit gedämpften Mieten realisiert werden sollen (Miethöhe analog zum 2. Förderweg) und dieses über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden soll.  Ich weise darauf hin, dass eine Förderung im 2. Förderweg zwar grundsätzlich nur in Kombination mit dem 1. Förderweg möglich ist, dass aber Ausnahmen hiervon möglich sind. Bei entsprechender kommunaler Stellungnahme ist also auch eine tatsächliche Förderung der Reihenhäuser im 2. Förderweg möglich, wenn das Innenministerium dem zustimmt. In den Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) heißt es:</p>	<p>Die Projektbeteiligten werden über die Fördermöglichkeiten informiert. Der Hinweis zur Inanspruchnahme von Förderungen, soweit diese möglich sind, wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.2 (2) Eine Förderung im 2. Förderweg ist nur in Kombination mit der Förderung im 1. Förderweg möglich. Dabei soll der Anteil der im 1. Förderweg geförderten Wohnungen an der Gesamtanzahl der geförderten Wohnungen grundsätzlich mindestens 50 Prozent betragen. Über Ausnahmen basierend auf der kommunalen Stellungnahme gemäß Absatz 1 Satz 2 entscheidet das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium.</p> <p>Insofern könnte man das als Option mit in den Vertrag aufnehmen, dass sofern eine Förderung möglich ist, diese auch in Anspruch genommen werden soll.</p>		
<p><b>Nr. 17 Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 06.12.2021)</b></p>		
<p>17.1 <u>Telekommunikationsanlagen</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an <a href="mailto:TDRB-N.Hamburg@vodafone.com">TDRB-N.Hamburg@vodafone.com</a>, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Begründung wird um entsprechende Hinweise ergänzt.</p>	<p>berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p>  <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone GmbH</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</li> </ul>		

Die Originale der Stellungnahmen können bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

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

# 19.03.00 - NIENDORF / HOLZKOPPEL - TEIL A - PLANZEICHNUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 2016 (BGBl. I S. 51), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 102).

### FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)**

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WS** Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

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

- GR 0,25** Grundfläche je Baugrundstück, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- GR < 150m²** Grundfläche je Baugrundstück, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- OK 7,0 m** Höhe baulicher Anlagen in Metern bezogen auf den Höhenbezugspunkt, als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)**

- E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- D** nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- H** nur Reihenhäusergruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

- V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V+** Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R** Öffentlicher Fuß- und Radweg

**Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- Ü** Überlagernde Festsetzung Öffentliche Grünfläche und Anlage für Regenwasserrückhaltung
- Regenwasserrückhaltung**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Ö** Öffentliche Grünfläche
- Ö** Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- Ö** Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung und Begrünung des Straßenraumes
- P** Private Grünfläche
- P** Zweckbestimmung: Regenwasserrückführung

**Nachrichtliche Übernahme**

- F+R** 110-kV-Freileitung mit 30 m Leitungsschutzbereich
- F+R** Schutzbereich Kinderspielfeld zur 110-kV-Freileitung

**Darstellungen ohne Normcharakter**

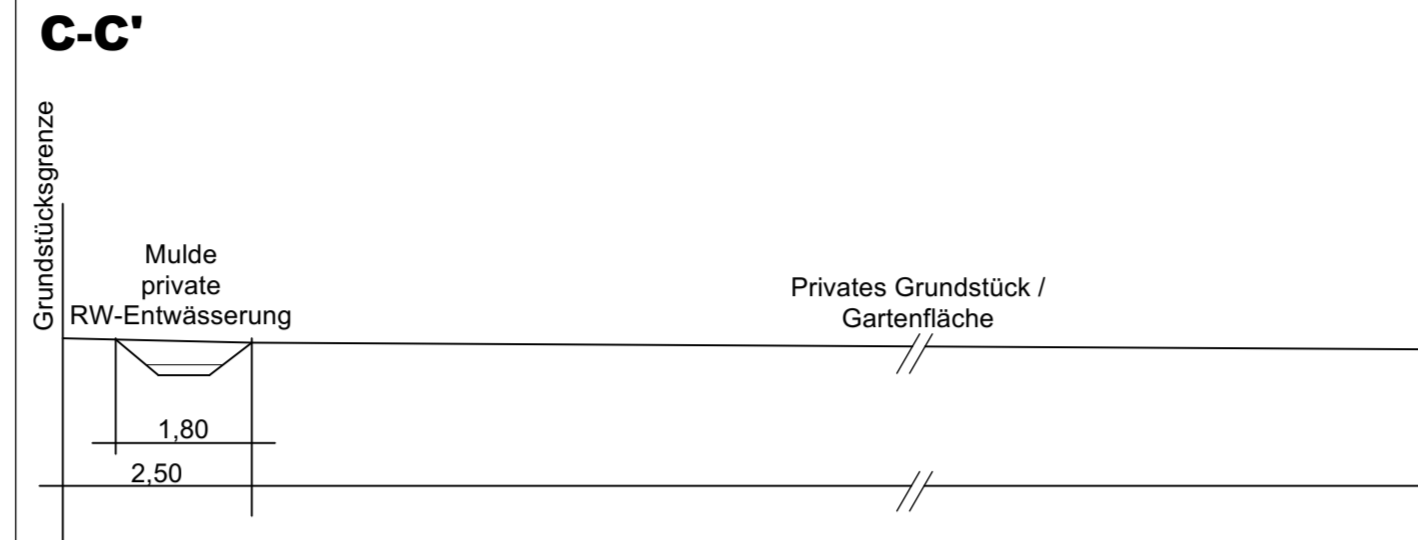
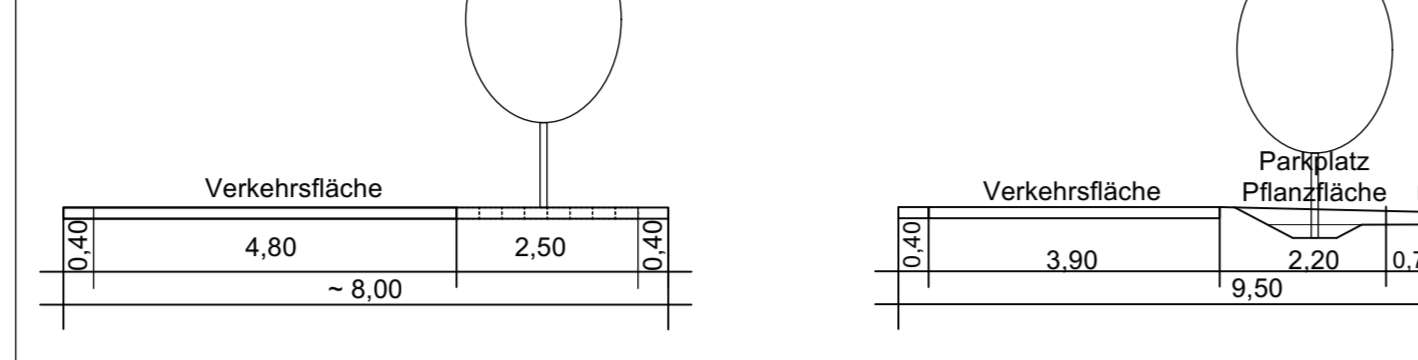
- in Aussicht genommene Grundstückskontur
- geplante Aufteilung Parkplatzzflächen und Baustandorte innerhalb der Planstraße

**Planunterlage**

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksummen
- Vorhandene Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- vorhandene Bebauung

## STRAßENQUERSCHNITTE M 1:100

(Darstellung ohne Normcharakter)



## TEIL B - TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**  
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Behandlungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Allgemeinen Wohngebiet können die allgemein zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr auszugehen ist.  
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr auszugehen ist.  
1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)**  
2.1 Die zulässige GRZ in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes darf durch Terrassen um bis zu 30% überschritten werden und um bis zu 10% überschritten werden.  
2.2 In dem Teilgebiet WA 2 kann bei der Errichtung von Reihenhäusergruppen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, auf 0,45 zugelassen werden. Die Festsetzung 2.1 bleibt davon unberührt.  
2.3 Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und für den Abfallbehaltersammelplatz sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke der Grundstücksgrößen zuzurechnen.  
2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Staffageschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen, Dachterrassen und weitere Aufbauten oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**  
3.1 Für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 sind die Gebäudehöhen auf die festgesetzte Geländeöhe von 15,17 m über NN zu beziehen.  
3.2 Für den Bereich des WA 4, der außerhalb der Fläche für Aufschüttungen liegt, sind die Gebäudehöhen auf die festgesetzte Geländeöhe von 13,00 m über NN zu beziehen.  
3.3 Für den Bereich des WA 4, der innerhalb der Fläche für Aufschüttungen liegt, sind die Gebäudehöhen auf die festgesetzte Geländeöhe von 12,60 m über NN zu beziehen.  
3.4 Als Höhenbezugspunkt (HBP) werden Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Es gilt im WA 3 immer der nächst gelegene Höhenbezugspunkt (gemessen von der Mitte der straßenseitigen Fassade des zu errichtenden Gebäudes). Liegt der Bezugspunkt zwischen zwei eingetragenen Höhenbezugspunkten, so ist die Bezugshöhe durch Interpolation zu ermitteln.  
3.5 Als Bezugspunkt (BP-Sockelhöhe) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen (OK) ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens heranzuziehen. Festsetzung 15. zur Sockelhöhe ist zu beachten. Zur Ermittlung des Höhenbezugspunktes ist folgender Höhenbezugspunkt (HBP) zugrunde zu legen:  
a) bei ebennem Gelände der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt.  
b) bei ansteigendem Gelände der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite.  
c) bei abfallendem Gelände der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP), vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt und der dem Bezugspunkt (BP) zugewandten Gebäudeseite.  
3.6 Die Doppelhäuser und Reihenhäusergruppen sind jeweils proflächig (d.h. mit der gleichen Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der gleichen Gebäudeoberkante) herzustellen. Eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen (OK) für die Festsetzung erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) und Solaranlagen kann ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 1,00 m zugelassen werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 BauNVO)**  
4.1 Im Teilgebiet WA 1 und WA 3 sind nur Doppelhäuser mit einer Tiefe von maximal 12,50m zulässig.  
4.2 Im Teilgebiet WA 2 sind nur Reihenhäusergruppen mit einer Breite von jeweils mindestens 5,5m je Einheit und einer Tiefe von maximal 12,50m zulässig.  
4.3 Terrassen und ihre Überdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,50m überschreiten.  
4.4 In dem Teilgebiet WA 1 sind Grundstücksgrößen von mindestens 300m² bis maximal 430m² zulässig.  
4.5 In dem Teilgebiet WA 2 sind Grundstücksgrößen von mindestens 130m² bis maximal 200m² zulässig. Abweichend davon sind bei den Endgrundstücken Grundstücksgrößen bis max. 300m² zulässig.  
4.6 In dem Teilgebiet WA 3 sind Grundstücksgrößen von mindestens 350m² bis maximal 500m² zulässig.  
4.7 In dem Teilgebiet WA 4 sind Grundstücksgrößen von mindestens 530m² bis maximal 660m² zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
5. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.
- Flächen für die soziale Wohnraumerfordernisse (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**  
6. Im Teilgebiet WA 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 10 Wohnanteilen der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumerfordernisse gefördert werden könnten.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**  
7.1 Der Bereich zwischen der städtischen Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrößen) und der vorderen Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von offenen oder eingehausten Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter unzulässig.

- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**  
9.1 Die Stellplätze für das Teilgebiet WA 2 sind nur in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.  
10.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
10.3 Private Vegetationsflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5cm und einem Fugenanteil von mindestens 10%) herzustellen.  
10.4 In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 dürfen die Vorgartenbereiche durch erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter sowie erforderliche Wege zu insgesamt höchstens 50% ihrer Fläche befestigt werden.  
10.5 In dem Teilgebiet WA 2 dürfen Vorgartenbereiche durch Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter sowie erforderliche Wege zu insgesamt höchstens 50% ihrer Fläche befestigt werden.  
10.6 In den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 ist das auf den Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser den privaten Grünflächen zu zuführen. Die Flächen sind als offene Entwässerungsmulden entsprechend auszumulden, und mit einem Gefälle in Richtung Regenwasserrückhaltungsmulde dauerhaft herzustellen. Die Flächen sollen soweit von Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers gewährleistet ist. Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
10.7 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
11.1 Die mit GfL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.  
11.2 Die mit GfL bezeichneten Flächen sind mit Nutzungs- und Erschließungsrechten der zukünftigen hoch festzulegenden - Grundstücke zugunsten der Anwohnende und Versorgungsträger zu belasten und grundbuchlich zu sichern.  
11.3 Die mit GfL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner zu belasten und grundbuchlich zu sichern.  
11.4 Die mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für das anfallende Regenwasser zugunsten der Anwohner zu belasten und grundbuchlich zu sichern.  
11.5 Geringfügige Abweichungen von der Lage und Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Bindungen für Befragungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 25 BauGB)**  
12.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen. Ausgenommen davon sind die Mithäuser der Reihenhäusergruppen.  
12.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von geschrittenen standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) oder Stisolivale mit Begrenzung bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsichtigen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20m zulässig und grundstückseitig (hinter der Hecke) anzuordnen.  
12.3 Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 0,8m anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsichtigen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20m zulässig und grundstückseitig (hinter der Hecke) anzuordnen. Im Teilgebiet WA 3 und WA 4 können die Laubgehölze durch eine Zufahrt durchbrochen werden.

- Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit Vegetation (z. B. Gräser, Stauden, Gehölze) zu bepflanzen. Von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie notwendige Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.
- Sofern Abfallbehälter nicht in oder direkt an den Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Abstellflächen an den Außenflächen von mehr als 13 Quadratmetern mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) oder durch berandete Einfassungen einzugründen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz- oder Steinverkleidung zulässig.
- Im Straßenraum der Planstraße sind mindestens 13 standortgerechte, mitkronenreiche Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) in offenen mindestens 12m² großen Baumreihen (lichtes Maß zwischen den Rückenstößen) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumreihen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
- Auf dem Kinderspielfeld sind mindestens vier standortgerechte Laubbäume überwiegend heimische Baumarten zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Die Einfriedung der Regenwasserrückhaltungsmulde ist zur landschaftlichen Fläche hin mit einer Hecke in einer Tiefe von mindestens 50 cm aus standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mindestens 0,8m bis höchstens 1,3m Höhe zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist innerhalb von zwei Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsichtigen Draht- und Metallzäunen zulässig und grundstückseitig (hinter der Hecke) anzuordnen.
- Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltungsmulde) sind Einfriedungen nur in Form von geschrittenen standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mit Befpflanzung mit mindestens 0,8 m bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsichtigen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstückseitig anzuordnen.
- Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
13. Der im südwestlichen Teilgebiet als Fläche für Aufschüttungen festgesetzte Bereich darf auf maximal 12,65m über NN erhöht werden.

### II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

- Fassadenmaterialien**  
14.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotem, grauem oder braunem Sicht-Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und einheitlich mit dem Material hinsichtlich Art, Format und Farbton zu errichten. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
- 14.2** Innerhalb einer Reihenhäusergruppe und Doppelhäuser sind für Außenfassaden einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Format und Farbton zu verwenden. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
- 15. Sockelhöhe**  
15.1 Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (BP-Sockelhöhe) mindestens 15 cm über und maximal 30 cm über dem jeweils ermittelten Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß Festsetzung 3.2 und 3.3 liegen.
- 16. Dächer**  
16.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 10.1 zu begrünen.  
16.2 Dächer von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Carports und Garagen sind als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 10.2 zu begrünen.  
16.3 Die Dächer der Doppelhäuser und Reihenhäusergruppen sind jeweils proflächig (d.h. mit gleicher Höhe der Attikakante) und mit gleicher Dachneigung und Dachform und einheitlichen Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu errichten. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
- 17. Solaranlagen**  
17.1 Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder Carports sowie an den Außenwänden von Hauptgebäuden anzuordnen. Die Pflicht zur Dachneigung gemäß Festsetzung 10.1 und 10.2 bleibt unberührt.
- 18. Werbeanlagen**  
18.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafel darf jeweils 1,0m² nicht überschreiten.  
18.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

### III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

19. Ersatz der Bebauungspläne  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des folgenden Bebauungsplans außer Kraft:  
19.01.00 Niendorf - Heilkamp

### IV. HINWEISE

**A. Städtebauliche Verträge**  
Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Vorhabenträger abgeschlossen, u. a. über den Anteil des geförderten Wohnungsbaus, die Übernahme der Erschließung, die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept und die Regenwasserabarbeitung auf privaten Grundstücken.

**B. Einsichtnahme in Vorschriften**  
Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in dem Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

**C. Bauantragsunterlagen**  
Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagenpläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet werden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind das natürliche und das geplante Gelände sowie die Geländeanschlüsse einzutragen. Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsbau anzufordern mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen.

**D. Grundstücksentwässerung**  
Für die Entwässerung privater Grundstücke ist durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck eine Regenabflussspende von 1,2 (s/ta) bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche vorgegeben. Bei einem grundstückbezogenen Regenwasserabfluss von geringer als 0,1% darf aus technischen Gründen der Abfluss 0,1 l/s betragen. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen. Der Regenwasserabfluss aus dem gesamten Planungsbereich ist auf 2,0 l/s zu drosseln.

**E. Bodenverunreinigungen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die zu untersuchenden Grundstücke durchzuführen, die zuständige untere Bodenuntersuchungsstelle ist frühzeitig zu informieren. Bodenuntersuchungsgutachten zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtliche ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

**F. Archaische Bodenfunde, Kulturdenkmale**  
Es handelt sich hier um Bereiche, in denen nach § 12 (2) (6) der begründete Verdacht besteht, dass Kulturdenkmale vorliegen. Daher besteht hier die Genehmigungspflicht für Bodenergriffe (Erdarbeiten) vor Beginn jeder Baumaßnahme sind Prospektionsarbeiten zur Aufklärung archaischer Kulturdenkmale durchzuführen. Diese sind auf der Grundlage des DStoG S-H in der Fassung des Gesetzes vom 30. Dezember 2014 zu fordern sowie nach § 14 (Kostspflicht bei Eingriffen) vom Verursacher zu tragen. Sie sind in ihrer Art sowie Durchführung mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie abzustimmen und nach § 12, Absatz 2, Nr. 4, 5 und 6 bei diesem zu beantragen. Zu allererst sind nichtinvasive Prospektionen zum Schutz des potentiellen archaischen Kulturgutes anzuwenden.

**G. Vorsorgender Bodenschutz**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 1 BBodSchG zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 zu berücksichtigen. Ab einer Eingriffstiefe von >3000 m³ kann nach Artikel 2 § 3 Abs. 5 der vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen Mantelverordnung (Inkrafttreten 01.08.2023) eine Bodenkundliche Baueingriff (BBE) durch die zuständige Behörde gefordert werden.

**H. Methan gas**  
Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind verbreitet organische Weichschichten (Torfe, Mudden) vorhanden. Im Bereich dieser Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Methan kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und unterirdische Anlagen (z. B. Keller, Leitungen, Sieschächte) eindringen und dort in Verbindung mit dem Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden. Gemäß der Orientierenden Baugrunderkundung Nr. 2006 137, vom 30.11.2020 sind im Bereich des Bebauungsplanes keine organischen Weichschichten zu erwarten. Sofern sich künftig im Bereich von geplanten Bauvorhaben Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weichschichten mit Gesamtnickigkeiten von mehr als 2 m ergeben (z. B. aus Baugrunderkundungen), sollte das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde (Kronsförder Allee 2-6, 23560 Lübeck, Tel.: 0451) 115, E-Mail: Bodenschutz@luebeck.de) bewertet werden. Kann ein Methan-Risiko nicht ausgeschlossen werden, sind ggf. technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

**I. Fall- und Rodungsarbeiten**  
Fall- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

**J. Spielplatz**  
Für die Heckenanpflanzungen am Kinderspielfeld sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom Gemeinde-Unfallversicherungsverband (GUV-SI 8018) stehen.

**K. Schutz von Insekten**  
Zum Schutz von Insekten wird für das Plantagefeld für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen, z.B. Natriumdampfampfen (Nieder- oder Hochdruck) mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm oder warmweiße LED-Lampen empfohlen.

**L. Leerrohre für Telekommunikation**  
Für die Leerrohre wird angeregt, bei der Erstellung der Wohngebäude Leerrohre für eine mögliche Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.

**M. 110-kV-Leitung**  
Der Leitungsbereich der 110-kV-Freileitung soll in einer Breite von 60,0 m, d. h. jeweils 30,0 m von der Leitungsschne (Verbindungsline der Masten) nach beiden Seiten freigehalten werden. Bei Arbeiten im Leitungsbereich der 110-kV-Freileitung, ist der nach DIN VDE 0105-100 über vorgeschriebene Mindestabstand (3m bei 110-kV-Freileitungen) bei Arbeiten in der Nähe der Freileitung zu berücksichtigen. Die Freileitung ist durch rote Linien zu markieren. Die Freileitung ist durch rote Linien zu markieren. Die Freileitung ist durch rote Linien zu markieren. Die Freileitung ist durch rote Linien zu markieren.

**N. Es wird beschieden, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Fundamente und Besetzungen sowie Gebäude mit Stand vom 08.12.2022 in den Planunterlagen erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.**

**9. Die Bürgerchaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.09.2023 geprüft. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan 19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel - Teil A und dem Text (Teil B), am 09.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (textliche) Beschluss folgt.**

**10. Die Bürgerchaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (textliche) Beschluss folgt.**

**11. (Auftragsetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgesetzt und ist bekannt zu machen.**

**12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerchaft und die Stelle, bei der die Plan aufgesetzt wird, während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird am 09.09.2023 erteilt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme von Verleihen und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung einschließlich der ergebenden Rechtsbehelfe (§ 21 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswahnen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am Kraft getreten.**

**Pflanzliste**

- Pflanzliste (a) Baumpflanzungen**
- Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (kleinrönig):**
- Spitzahorn Acer platanoides
  - Hänbäume Carpinus betulus
  - Feldahorn Acer campestre
  - Hahnenohr Crataegus crusgalli
  - Apfelorn Prunus avium
  - Vogelkirsche Prunus padus
  - Schwed. Mehlbeere Sorbus intermedia
  - Vogelbeere Sorbus aucuparia
  - Obstbäume (Gärten) verschiedene Sorten
- Pflanzgrößen:**  
Hochstämme (HS), mindestens Stammumfang 18/20 cm in 1,0 m Höhe für Straßenbäume, Bäume auf Privatgrundstücken und Kinderspielflächen  
In der Pflanzliste (a) wird für die Pflanzung von Straßenbäumen die Verwendung von heimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht heimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen (z. B. GALK-Strassenbaumliste), da diese den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

**Pflanzliste (b) geschrittene Heckenpflanzungen**

- Artenauswahl geschrittene Heckenpflanzungen:**
- Feldahorn Acer campestre (kein Kugel-Ahorn)
  - Hänbäume Carpinus betulus
  - Liguster Ligustrum vulgare
  - Rothbuche Fagus sylvatica
  - Hunderose (Friesenwall) Rosa canina

**Pflanzgrößen:**  
Heckenpflanzung, mind. 80 cm, 2xv.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Bebauungsplan Nr. 13 B.0300 aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 18.11.2019. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübeckernachrichten am 07.12.2019 erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind können, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 09.09.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Kriteilgröße der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.12.2022 mit einschneidend 21.12.2021 durchgeführt worden.
- Der Bauausschuss hat am 19.12.2022 die erneute Aufstellung des Bebauungsplans 19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel - Teil A durch die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 09.09.2023 und am 09.09.2023 erfolgt.
- Der Bauausschuss hat am 09.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplans 19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel - Teil A mit dem Bebauungsplan 19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel - Teil A am 09.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (textliche) Beschluss folgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Hansestadt Lübeck am 09.09.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist am 09.09.2023 erfolgt. Die Begründung ist während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Nachschrift abgeben werden können, am 09.09.2023 in den Lübeckernachrichten erteilt bekannt gemacht. Der Inhalt der Stellungnahmen ist in der Planzeichnung und dem Text (Teil A) nach § 3 Abs. 2 BauGB auszugsweise unterlagen wurden unter Vorbehalt der Veröffentlichungspflicht (b) bauplanungsbebauungspläne-im-verfahren.html ist Internet eingetragt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind können, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 09.09.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**9. Die Bürgerchaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.09.2023 geprüft. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan 19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel - Teil A und dem Text (Teil B), am 09.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (textliche) Beschluss folgt.**

**10. Die Bürgerchaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (textliche) Beschluss folgt.**

**11. (Auftragsetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgesetzt und ist bekannt zu machen.**

**12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerchaft und die Stelle, bei der die Plan aufgesetzt wird, während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird am 09.09.2023 erteilt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme von Verleihen und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung einschließlich der ergebenden Rechtsbehelfe (§ 21 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswahnen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am Kraft getreten.**

**Pflanzliste**

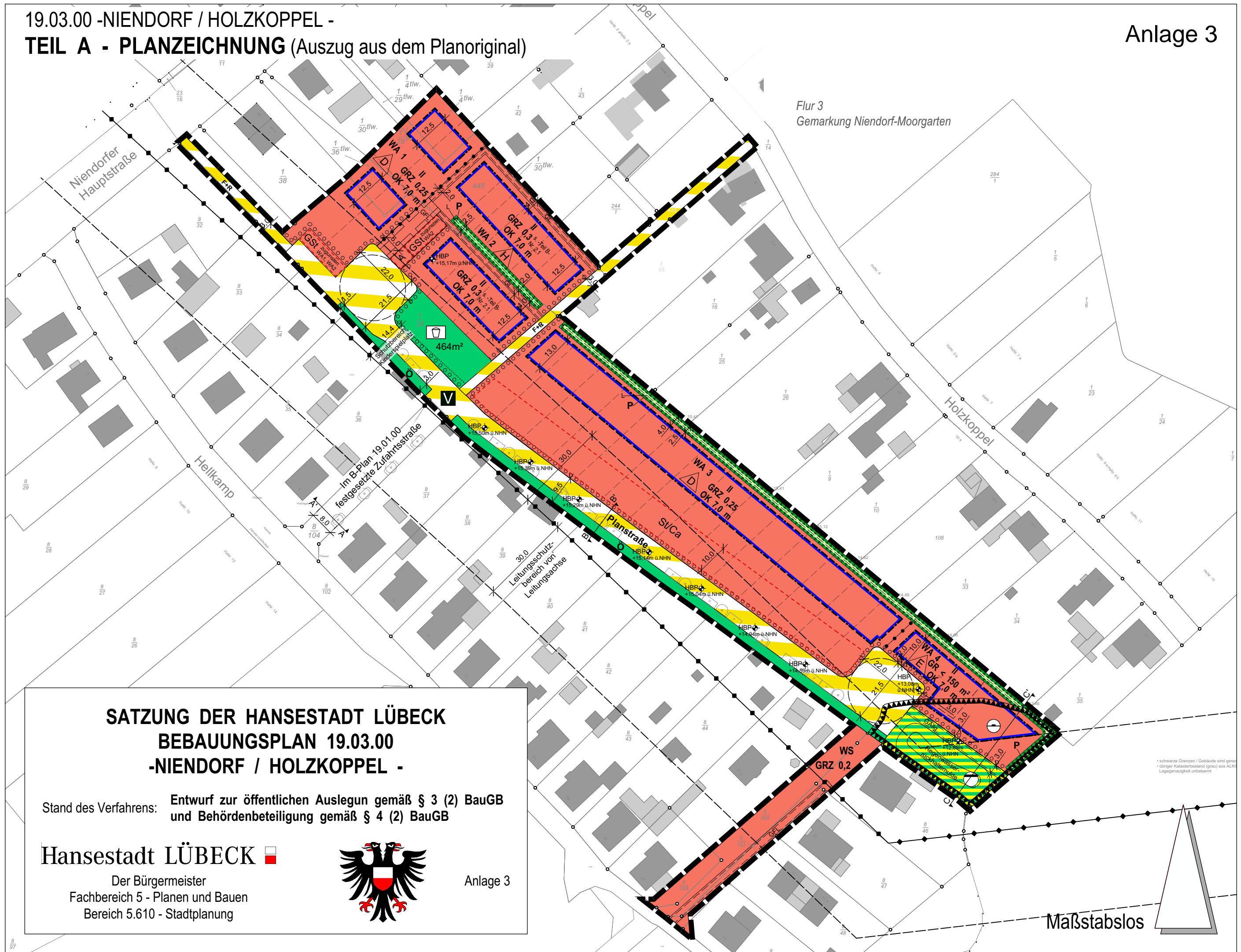
- Pflanzliste (a) Baumpflanzungen**
- Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (kleinrönig):**
- Spitzahorn Acer platanoides
  - Hänbäume Carpinus betulus
  - Feldahorn Acer campestre
  - Hahnenohr Crataegus crusgalli
  - Apfelorn Prunus avium
  - Vogelkirsche Prunus padus
  - Schwed. Mehlbeere Sorbus intermedia
  - Vogelbeere Sorbus aucuparia
  - Obstbäume (Gärten) verschiedene Sorten
- Pflanzgrößen:**  
Hochstämme (HS), mindestens Stammumfang 18/20 cm in 1,0 m Höhe für Straßenbäume, Bäume auf Privatgrundstücken und Kinderspielflächen  
In der Pflanzliste (a) wird für die Pflanzung von Straßenbäumen die Verwendung von heimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht heimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen (z. B. GALK-Strassenbaumliste), da diese den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

**Pflanzliste (b) geschrittene Heckenpflanzungen**

- Artenauswahl geschrittene Heckenpflanzungen:**
- Feldahorn Acer campestre (kein Kugel-Ahorn)
  - Hänbäume Carpinus betulus
  - Liguster Ligustrum vulgare
  - Rothbuche Fagus sylvatica
  - Hunderose (Friesenwall) Rosa canina

19.03.00 -NIENDORF / HOLZKOPPEL -  
**TEIL A - PLANZEICHNUNG** (Auszug aus dem Planoriginal)


Anlage 3



Flur 3  
 Gemarkung Niendorf-Moorgarten

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK  
 BEBAUUNGSPLAN 19.03.00  
 -NIENDORF / HOLZKOPPEL -**

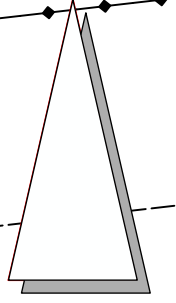
Stand des Verfahrens: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
 und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

**Hansestadt LÜBECK**   
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
 Bereich 5.610 - Stadtplanung



Anlage 3

Maßstabslos



\* schwarze Grenzen / Gebäude sind genee  
 \* übriger Katasterbestand (grau) aus ALK  
 Liegenauigkeit unbekannt

# Anlage 3

## ZEICHENERKLÄRUNG (Auszug aus dem Planoriginal)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I. Nr 6) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**WS** Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

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


**GRZ 0,25** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)


**GR ≤ 150m<sup>2</sup>** Grundfläche je Baugrundstück, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

**OK 7,0 m** Höhe baulicher Anlagen in Metern bezogen auf den Höhenbezugspunkt, als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)

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

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

 nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)


 nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 nur Reihenhausergruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsberuhigter Bereich

**F+R** Öffentlicher Fuß- und Radweg

**Flächen für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

 Überlagernde Festsetzung: Öffentliche Grünfläche und Anlage für Regenwasserrückhaltung

 Regenwasserrückhalte mulde

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche


 Zweckbestimmung: Kinderspielplatz


**Ö** Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung und Begrünung des Straßenraumes

 Private Grünfläche

**P** Zweckbestimmung: Regenwasserrückführung

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

 Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; s. Teil B Text Nr. 12.3)

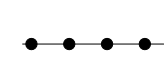
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

 Flächen für Aufschüttungen

**Sonstige Planzeichen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)


 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**GAllg.** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (s. Teil B Text Nr. 11.1)

**GL** Nutzungs- und Erschließungsrecht zugunsten der Anwohner (s. Teil B Text Nr. 11.2)

**GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner (s. Teil B Text Nr. 11.3)

**L** Leitungsrecht zugunsten der Anwohner (s. Teil B Text Nr. 11.4)

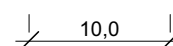
 **HBP** Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) (s. Teil B Text Nr. 3.4)

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

**GSt** Gemeinschaftsstellplätze

**St/Ca** Stellplätze und Carports

**A** Abfallbehältersammelplatz zugunsten WA1 und WA2 (s. Teil B Text Nr. 9.2)


 10,0 Bemaßung in Metern

**Nachrichtliche Übernahme**

 110-kV-Freileitung mit 30 m Leitungsschutzbereich

 Schutzbereich Kinderspielplatz zur 110-kV-Freileitung

**Darstellungen ohne Normcharakter**

 in Aussicht genommene Grundstücksteilung

 geplante Aufteilung Parkplatzflächen und Baumstandorte innerhalb der Planstraße

**Planunterlage**

 Flurstücksgrenzen

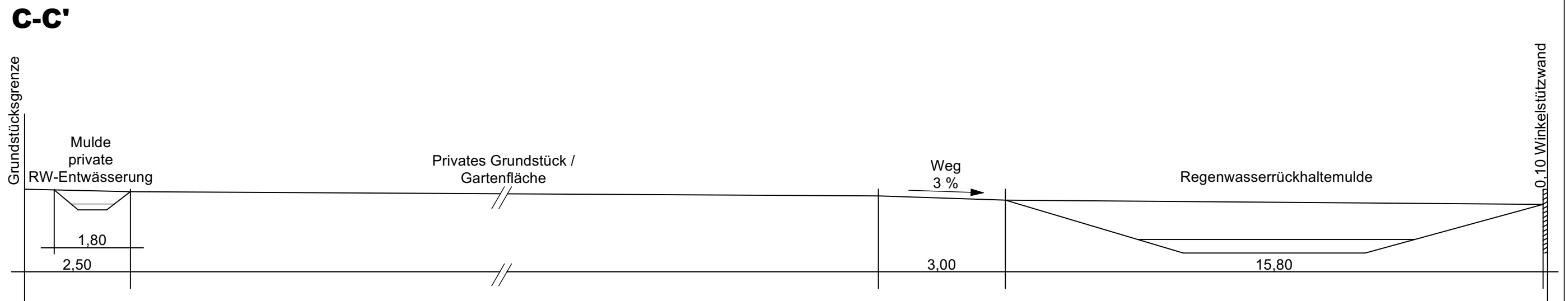
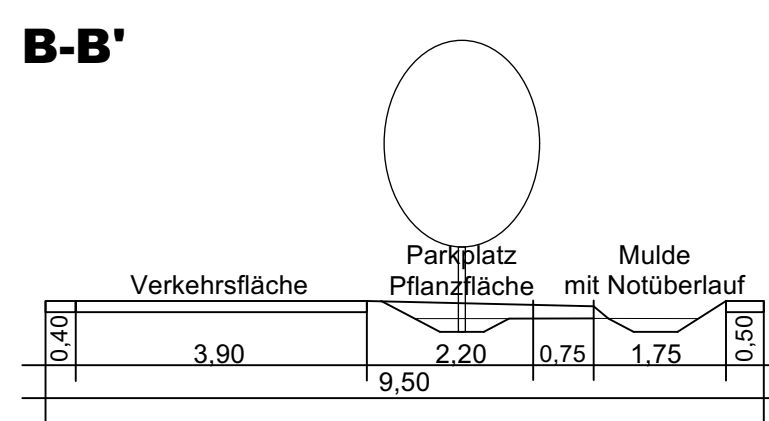
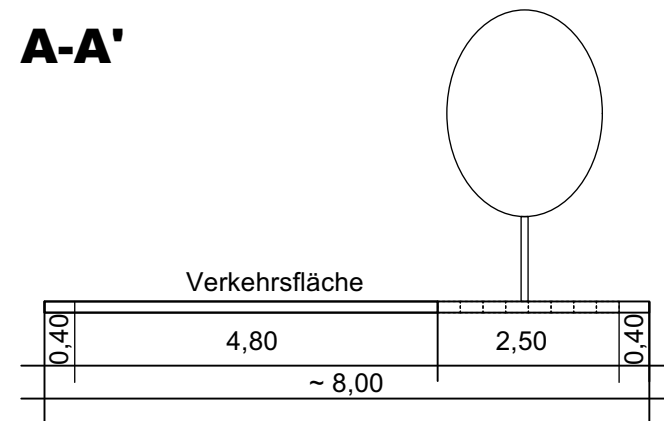
25/22 Flurstücksnummern

15,12 Vorhandene Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN)

 vorhandene Bebauung

Anlage 3

QUERSCHNITTE M1:100 (Auszug aus dem Planoriginal)



**Bebauungsplan 19.03.00**  
**– Niendorf / Holzkoppel –**  
**TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)**

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und**  
**zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stand: 06.03.2023**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet können die allgemein zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)**

- 2.1 Die zulässige GRZ in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes darf durch Terrassen um bis zu 30 % überschritten werden.
- 2.2 In dem Teilgebiet WA 2 kann bei der Errichtung von Reihenhausergruppen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, auf 0,45 zugelassen werden. Die Festsetzung 2.1 bleibt davon unberührt.
- 2.3 Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und für den Abfallbehältersammelplatz sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke/der Grundstücksgrößen zuzurechnen.
- 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Staffelgeschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen, Dachterrassen und weitere Aufbauten oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

**3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

- 3.1 Für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 sind die Gebäudehöhen auf die festgesetzte Geländehöhe von 15,17 m über NHN zu beziehen.
- 3.2 Für den Bereich des WA 4, der außerhalb der Fläche für Aufschüttungen liegt, sind die Gebäudehöhen auf die festgesetzte Geländehöhe von 13,08 m über NHN zu beziehen.
- 3.3 Für den Bereich des WA 4, der innerhalb der Fläche für Aufschüttungen liegt, sind die Gebäudehöhen auf die festgesetzte Geländehöhe von 12,65 m über NHN zu beziehen.

- 3.4 Als Höhenbezugspunkt (HBP) werden Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Es gilt im WA 3 immer der nächst gelegene Höhenbezugspunkt (gemessen von der Mitte der straßenseitigen Fassade des zu errichtenden Gebäudes). Liegt der Bezugspunkt zwischen zwei eingetragenen Höhenbezugspunkten, so ist die Bezugshöhe durch Interpolation zu ermitteln.
- 3.5 Als Bezugspunkt (BP-Sockelhöhe) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen (OK) ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens heranzuziehen. Festsetzung 15. zur Sockelhöhe ist zu beachten. Zur Ermittlung des Bezugspunktes ist folgender Höhenbezugspunkt (HBP) zugrunde zu legen:
- a) bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Höhenbezugspunkt,
  - b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Höhenbezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Höhenbezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite,
  - c) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP), vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Höhenbezugspunkt und der dem Bezugspunkt (BP) zugewandten Gebäudeseite.
- 3.6 Die Doppelhäuser und Reihenhausgruppen sind jeweils profilgleich (d.h. mit der gleichen Oberkante der Erdgeschossfußböden und der gleichen Gebäudeoberkante) herzustellen.
- 3.7 Eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen (OK) für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) und Solaranlagen kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 1,00 m zugelassen werden.

#### **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB und § 23 BauNVO)**

- 4.1 Im Teilgebiet WA 1 und WA 3 sind nur Doppelhäuser mit einer Tiefe von maximal 12,5 m zulässig.
- 4.2 Im Teilgebiet WA 2 sind nur Reihenhausgruppen mit einer Breite von jeweils mindestens 5,5 m je Einheit und einer Tiefe von maximal 12,50 m zulässig.
- 4.3 Terrassen und ihre Überdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,50 m überschreiten.
- 4.4 In dem Teilgebiet WA 1 sind Grundstücksgrößen von mindestens 300 m<sup>2</sup> bis maximal 430 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.5 In dem Teilgebiet WA 2 sind Grundstücksgrößen von mindestens 130 m<sup>2</sup> bis maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig. Abweichend davon sind bei den Endgrundstücke Grundstücksgrößen bis max. 330 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.6 In dem Teilgebiet WA 3 sind Grundstücksgrößen von mindestens 350 m<sup>2</sup> bis maximal 500 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.7 In dem Teilgebiet WA 4 sind Grundstücksgrößen von mindestens 530 m<sup>2</sup> bis maximal 660 m<sup>2</sup> zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

## **6. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Im Teilgebiet WA 2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 10 Wohneinheiten der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

## **7. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- 7.1 Im Teilgebiet WA 4 sind im Vorgartenbereich – Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und der vorderen Straßenbegrenzungslinie – Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von offenen oder eingehausten Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter unzulässig.
- 7.2 Im Teilgebiet WA 3 wird der Vorgartenbereich, für die Fläche zwischen der vorderen Straßenbegrenzungslinie und im 3,0 m tiefen Grundstücksbereich (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von offenen oder eingehausten Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter unzulässig.
- 7.3 In dem Teilgebiet WA 2 sind im Vorgartenbereich – Bereich zwischen wegeseitiger Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und Grundstücksgrenze – Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von offenen oder eingehausten Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter unzulässig.
- 7.4 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu der Fläche für Versorgungsanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Sie sind durch Hecken oder berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken bzw. berankten Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
- 7.5 Außerhalb der in 7.1 bis 7.3 genannten Festsetzungen sind Nebenanlagen (wie z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuser, Freisitze) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> und eine Höhe von maximal 2,5 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen, Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Festsetzung 12.4 zur Versiegelung ist zu beachten.

## **8. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 8.1 In den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 sind Garagen unzulässig. Im Teilgebiet WA 3 sind offene Stellplätze und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 8.2 Offene Stellplätze und Carports müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu festgesetzten Wegerechten einhalten und sind einzugrünen.

## **9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

- 9.1 Die Stellplätze für das Teilgebiet WA 2 sind nur in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.
- 9.2 In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind Abstellflächen für Abfallbehälter außerhalb der festgesetzten Flächen für den Abfallbehältersammelplatz unzulässig.

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

- 10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

- 10.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.3 Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm und einem Fugenanteil von mindestens 10 %) herzustellen.
- 10.4 In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 dürfen die Vorgartenbereiche durch erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter sowie erforderliche Wege zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden.
- 10.5 In dem Teilgebiet WA 2 dürfen Vorgartenbereiche durch Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter sowie erforderliche Wege zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden.
- 10.6 In den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 ist das auf den Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser den privaten Grünflächen zu zuführen. Die Flächen sind als offene Entwässerungsmulden entsprechend auszumulden und mit einem Gefälle in Richtung Regenwasserrückhalte mulde dauerhaft herzurichten. Die Flächen sind soweit von Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers gewährleistet ist.
- 10.7 Seitlich angrenzend an die nach § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen wird das anfallende Oberflächenwasser in einseitig verlaufenden Entwässerungsmulden (öffentliche Grünfläche) geführt. Die Entwässerungsmulden sind entsprechend auszumulden und mit einem Gefälle in Richtung Regenwasserrückhalte mulde anzulegen. Die Flächen sind dauerhaft herzurichten und soweit von Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers gewährleistet ist. Die Entwässerungsmulden sind vor einem Befahren zu schützen.

#### **11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 11.1 Die mit GAllg. gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und grundbuchlich zu sichern.
- 11.2 Die mit GL bezeichneten Flächen sind mit Nutzungs- und Erschließungsrechten der zukünftigen – noch festzulegenden - Grundstücke zugunsten der Anwohnenden und Versorgungsträger zu belasten und grundbuchlich zu sichern.
- 11.3 Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohnenden und der Versorgungsträger zu belasten und grundbuchlich zu sichern.
- 11.4 Die mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für das anfallende Regenwasser zugunsten der Anwohnenden zu belasten und grundbuchlich zu sichern.
- 11.5 Geringfügige Abweichungen von der Lage und Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und 25 b BauGB)**

- 12.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen. Ausgenommen davon sind die Mittelhäuser der Reihenhausgruppen.
- 12.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von geschnittenen standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) oder Steinwälle mit Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form

- von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig und grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen.
- 12.3 Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig und grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen. Im Teilgebiet WA 3 und WA 4 können die Laubgehölze durch eine Zufahrt durchbrochen werden.
- 12.4 Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit Vegetation (z.B. Gräser, Stauden, Gehölze) zu bepflanzen. Von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie notwendige Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.
- 12.5 Sofern Abfallbehälter nicht in oder direkt an den Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Abstellflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz- oder Steinverkleidung zulässig.
- 12.6 Im Straßenraum der Planstraße sind mindestens 13 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) in offenen mindestens 12 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben (lichtes Maß zwischen den Rückenstützen) mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m<sup>3</sup> zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
- 12.7 Auf dem Kinderspielplatz sind mindestens vier standortgerechte Laubbäume überwiegend heimische Baumarten zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 12.8 Die Einfriedung der Regenwasserrückhaltemulde ist zur landwirtschaftlichen Fläche hin mit einer Hecke in einer Tiefe von mindestens 50 cm aus standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mindestens 0,8 m bis höchstens 1,3 m Höhe zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist innerhalb von zwei Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen zulässig und grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen.
- 12.9 Auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltemulde) sind Einfriedungen nur in Form von geschnittenen standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mit Bepflanzung mit mindesten 0,8 m bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig anzuordnen.
- 13. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- Der im südwestlichen Plangebiet als Fläche für Aufschüttungen festgesetzte Bereich darf auf maximal 12,65 m über NHN erhöht werden.

## II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

### 14. Fassadenmaterialien

- 14.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotem, grauem oder braunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Putzfassaden sind unzulässig.
- 14.2 Innerhalb einer Reihenhaushausgruppe und bei Doppelhäusern sind für Außenwandflächen einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Format und Farbton zu verwenden. Dies gilt nicht für Solaranlagen.

### 15. Sockelhöhe

Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (BP-Sockelhöhe) mindestens 15 cm über und maximal 30 cm über dem jeweils ermittelten Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß Festsetzung 3.2 und 3.3 liegen.

### 16. Dächer

- 16.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 10.1 zu begrünen.
- 16.2 Dächer von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Carports und Garagen sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 10.2 zu begrünen.
- 16.3 Die Dächer der Doppelhäuser und Reihenhaushausgruppen sind jeweils profilgleich (d.h. mit gleicher Höhe der Attikaoberkante) und mit gleicher Dachneigung und Dachform und einheitlichen Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu errichten. Dies gilt nicht für Solaranlagen.

### 17. Solaranlagen

Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder Carports sowie an den Außenwandflächen von Hauptgebäuden anzuordnen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 10.1 und 10.2 bleibt unberührt.

### 18. Werbeanlagen

- 18.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafel darf jeweils 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 18.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

## III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

### 19. Ersatz der Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des folgenden Bebauungsplanes außer Kraft:

19.01.00 – Niendorf - Hellkamp –

## **IV. HINWEISE**

### **A Städtebauliche Verträge**

Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Vorhabenträger abgeschlossen, u. a. über den Anteil des geförderten Wohnungsbaus, die Übernahme der Erschließung, die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept und die Regenwasserableitung auf privaten Grundstücken.

### **B Einsichtnahme in Vorschriften**

Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

### **C Bauantragsunterlagen**

Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet werden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind das natürliche und das geplante Gelände sowie die Geländeanschlüsse einzutragen. Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen.

### **D Grundstücksentwässerung**

Für die Entwässerung privater Grundstücke ist durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck eine Regenabflussspende von 1,2 l/(s\*ha) bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche vorgegeben. Bei einem grundstücksbezogenen Regenwasserabfluss von geringer als 0,1 l/s darf aus technischen Gründen der Abfluss 0,1 l/s betragen. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Der Regenwasserabfluss aus dem gesamten Planungsgebiet ist auf 2,0 l/s zu drosseln.

### **E Bodenverunreinigungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u. U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

### **F Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**

Es handelt sich hier um Bereiche, in denen nach § 12 (2) 6 der begründete Verdacht besteht, dass Kulturdenkmale vorliegen. Daher besteht hier Genehmigungspflicht für Bodeneingriffe (Erdarbeiten). Vor Beginn jedweder Baumaßnahmen sind Prospektionsarbeiten zur Auffindung archäologischer Kulturdenkmale durchzuführen. Diese sind auf der Grundlage des DSchG S-H in der Fassung des Gesetzes vom 30. Dezember 2014 zu fordern sowie nach § 14 (Kostenpflicht bei Eingriffen) vom Verursacher zu tragen. Sie sind in ihrer Art sowie Durchführung mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie abzustimmen und nach § 12, Absatz 2, Nr. 4, 5 und 6 bei diesem zu beantragen. Zu allererst sind nichtinvasive Prospektionen zum Schutz des potentiellen archäologischen Kulturgutes anzuwenden.

### **G Vorsorgender Bodenschutz**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher

Bodenveränderungen nach § 2 Abs. 3 BBodSchG zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens gemäß DIN 19639 zu berücksichtigen.

Ab einer Eingriffsfläche von >3000 m<sup>2</sup> kann nach Artikel 2 § 3 Abs. 5 der vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen Mantelverordnung (Inkrafttreten 01.08.2023) eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch die zuständige Behörde gefordert werden.

## **H Methangas**

Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind verbreitet organische Weichschichten (Torfe, Mudden) vorhanden. Im Bereich dieser Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Methan kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und unterirdische Anlagen (z.B. Keller, Leitungen, Sielschächte) eindringen und dort in Verbindung mit dem Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden.

Gemäß der Orientierenden Baugrunderkundung Nr. 2006 137, vom 30.11.2020 sind im Bereich des Bebauungsplanes keine organischen Weichschichten zu erwarten.

Sofern sich künftig im Bereich von geplanten Bauvorhaben Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weichschichten mit Gesamtmächtigkeiten von mehr als 2 m ergeben (z.B. aus Baugrunderkundungen), sollte das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde (Kronsforder Allee 2-6, 23560 Lübeck, Tel.: (0451) 115, E-Mail: bodenschutz@luebeck.de) bewertet werden. Kann ein Methan-Risiko nicht ausgeschlossen werden, sind ggf. technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

## **I Fäll- und Rodungsarbeiten**

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

## **J Spielplatz**

Für die Heckenanpflanzungen am Kinderspielplatz sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom Gemeinde-Unfallversicherungsverband (GUV-SI 8018) stehen

## **K Schutz von Insekten**

Zum Schutz von Insekten wird für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen, z.B. Natriumdampflampen (Nieder- oder Hochdruck) mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm oder warmweiße LED-Lampen empfohlen.

## **L Leerrohre für Telekommunikation**

Für die Baugrundstücke wird angeregt, bei der Erstellung der Wohngebäude Leerrohre für eine mögliche Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.

## **M 110-kV-Leitung**

Der Leitungsschutzbereich der 110-kV-Freileitung soll in einer Breite von 60,0 m, d. h. jeweils 30,0 m von der Leitungssachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten freigehalten werden. Bei Arbeiten im Leitungsschutzbereich der 110-kV-Freileitung, ist der nach DIN VDE 0105-100 vorgeschriebene Mindestabstand (3 m bei 110-kV-Freileitungen) bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile einzuhalten. Grundsätzlich müssen jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches genehmigt werden. Hierzu sind durch den Antragsteller die erforderlichen Unterlagen (Lageplan, sowie die Planungsunterlagen zur Maßnahme; insbesondere Lage-Profilpläne des Bauwerkes) einzureichen.

- Der Abstand der Bäume zur Leitung muss mindestens 2,5 m nach Norm betragen. Um ein Risiko und regelmäßiges zurückschneiden zu vermeiden, wäre es wünschenswert, wenn die Gehölze einen Abstand von 5 m haben. Dies sollte bei dem aktuellen Bodenabstand zur Leitung genügend Spielraum geben.
  - Der Abstand der Spielgeräte mit Dach (nicht feuerhemmend) muss mindestens 12 m unter Berücksichtigung der 60 Grad-Trassierung zur Leitung betragen. Dieser Abstand sollte für alle Spielgeräte oder Aufbauten gelten.
- Der Schutzbereich ab Leitungsachse zum Spielplatz beträgt 14,40 m.

## Anhang

### Pflanzlisten

#### Pflanzliste (a) Baumpflanzungen

<b>Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (kleinkronig):</b>	
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Hahnendorn	Crataegus x prunifolia
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Gärten)	verschiedene Sorten
<b>Pflanzgrößen:</b>	
<p>Hochstämme (HS), mindestens Stammumfang 18/20 cm in 1,0 m Höhe für Straßenbäume, Bäume auf Privatgrundstücken und Kinderspielplätzen</p> <p>In der Pflanzenliste (a) wird für die Pflanzung von Straßenbäumen die Verwendung von heimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht heimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen (z. B. GALK-Straßenbaumliste), da diese den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.</p>	

#### Pflanzliste (b) geschnittene Heckenpflanzungen

<b>Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:</b>	
Feldahorn	Acer campestre (kein Kugel-Ahorn)
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hunderose (Friesenwall)	Rosa canina
<b>Pflanzgrößen:</b>	
Heckenpflanzen, mind. 80 cm, 2xv.	

## BEGRÜNDUNG

zum

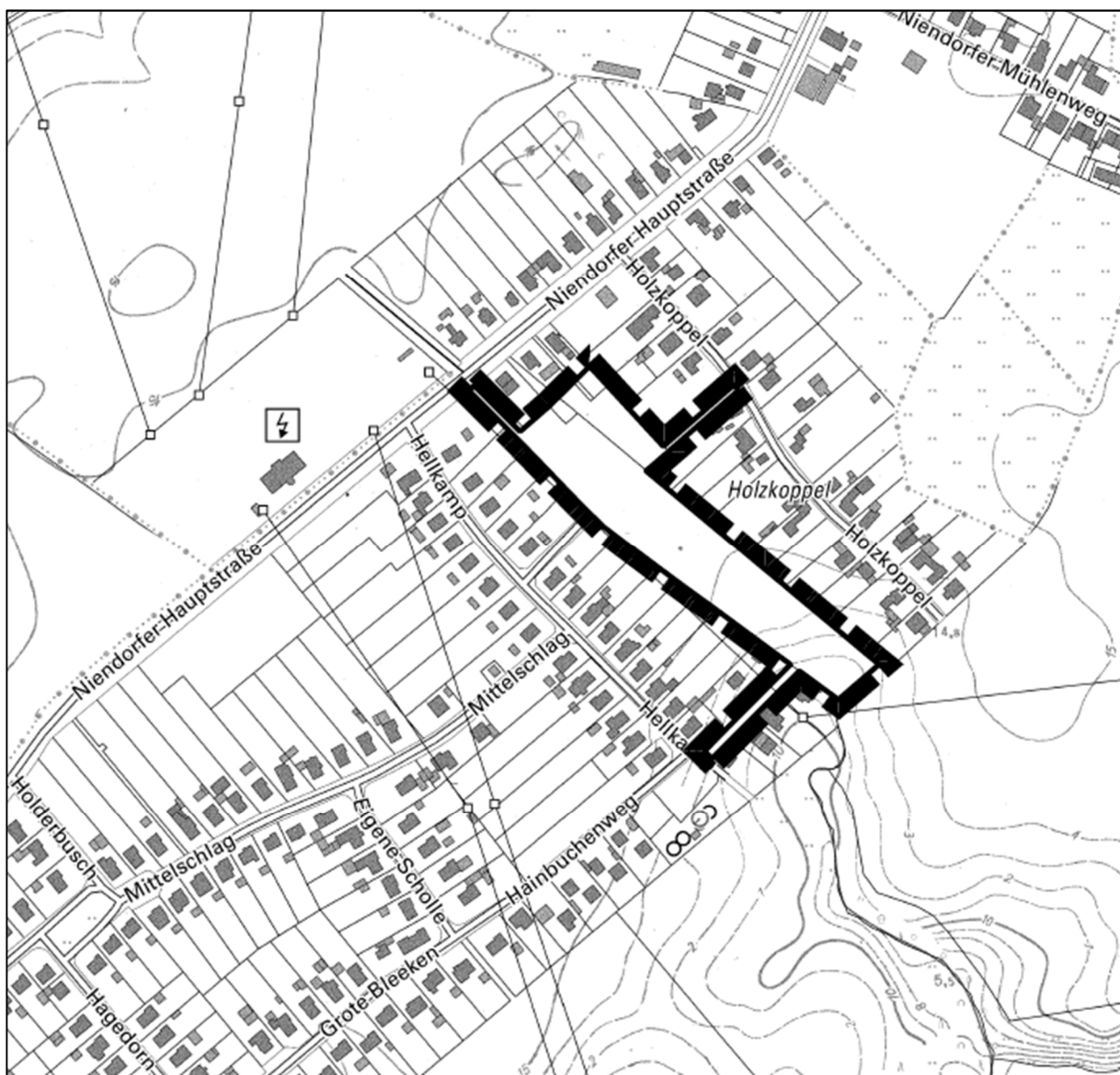
### Bebauungsplan 19.03.00

#### – Niendorf / Holzkoppel –

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
sowie zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 06.03.2023

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Plangrundlage: Auszug aus der DTK 5

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	6
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	7
2.2	Natur und Umwelt	8
2.3	Denkmalschutz und Archäologie	11
2.4	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	11
2.5	Eigentumsverhältnisse	13
2.6	Bisheriges Planungsrecht	13
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorschriften und Planungen</b>	<b>13</b>
3.1	Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB	13
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	17
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	18
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	18
3.5	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	19
3.6	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	19
3.7	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	19
3.8	Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020	20
3.9	Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck	20
3.10	Landschaftsschutzgebiet	20
3.11	Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Anpassung an den Klimawandel“	20
3.12	Lärmaktionsplan	20
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>20</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	21
4.2	Freiraumkonzept	22
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	<b>24</b>
5.1	Flächenbilanz	24
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	24
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	25
5.2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
5.2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	27
5.2.5	Flächen für die soziale Wohnraumförderung	27
5.2.6	Nebenanlagen	28
5.2.7	Stellplätze, Garagen und Carports	28
5.2.8	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	28

5.3	Erschließung	29
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	29
5.3.2	Innere Erschließung	29
5.3.3	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	29
5.3.4	Stellplätze und Fahrradstellplätze	30
5.3.5	Öffentliche Besucher:innenparkplätze	30
5.3.6	Carsharing und E-Mobilität	30
5.3.7	Wegebeziehungen für Fußgänger:innen und Radfahrende	31
5.3.8	Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen	31
5.3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	31
5.4	Ver- und Entsorgung	32
5.4.1	Energie- und Trinkwasserversorgung	32
5.4.2	Telekommunikation	32
5.4.3	Schmutzwasserentsorgung	32
5.4.4	Niederschlagswasser	32
5.4.5	Löschwasserversorgung	35
5.4.6	Abfallentsorgung	35
5.5	Immissionsschutz	35
5.5.1	Gewerbelärm	36
5.5.2	Verkehrslärm	36
5.5.3	Geruchsimmissionen	37
5.6	Grün, Natur und Landschaft	37
5.6.1	Öffentliche Grünflächen, Spielplätze	37
5.6.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	38
5.6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	39
5.7	Gestaltung / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	40
5.8	Werbeanlagen	41
5.9	Hinweise	42
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>42</b>
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	42
6.2	Wohnfolgebedarfe	42
6.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	43
6.4	Verkehrliche Auswirkungen	43
6.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	43
6.6	Auswirkungen auf die Umwelt	43
6.6.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	43
6.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	43
6.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	45
6.6.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	47
6.6.5	Sonstige Umweltauswirkungen	47
6.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	48
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>48</b>

<b>8.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>49</b>
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	49
<b>9.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>49</b>
9.1	Verfahrensübersicht	49
9.2	Rechtsgrundlagen	50
9.3	Fachgutachten	51

## **Plananhang**

Anhang 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand 06.03.2023

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Moisling, Ortsteil Niendorf / Moorgarten, südöstlich der Grundstücke Niendorfer Hauptstraße 93 b – 97 a zwischen den Straßen Holzkoppel und Hellkamp sowie entlang der Grundstücke Hellkamp 29 bis 35 als Überplanungsbereich des Bebauungsplanes 19.01.00 – Hellkamp -.

Begrenzt wird das 1,65 ha große Plangebiet wie folgt:

- im Nordosten durch die rückwärtigen Gartengrundstücke der Wohnbebauung entlang der Straße Holzkoppel,
- im Nordwesten durch die rückwärtigen Gartengrundstücke der Grundstücke Niendorfer Hauptstraße 93 b – 97 a,
- im Südwesten durch die rückwärtigen Gartengrundstücke der Wohnbebauung entlang der Straße Hellkamp und der Niendorfer Hauptstraße sowie
- im Südosten durch eine landwirtschaftliche Fläche.

Der zu überplanende Bereich schließt über das Flurstück 8/104 an die Straße Hellkamp im Südwesten an. Den südöstlichen Abschluss des Plangebietes bildet eine gedachte Verlängerung zwischen den letzten beiden Wohngrundstücken der Straßen Holzkoppel und Hellkamp entlang der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Flurstücke 452, 450, 448, 446 und 444 und Teile des Flurstückes 445 aus Flur 3 der Gemarkung Niendorf Moorgarten in Lübeck Moisling. Die Fläche der Überplanung des Bebauungsplanes 19.01.00 umfasst das Flurstück 8/103 und Teile der Flurstücke 8/268, 8/ 269, 8/46, 8/47, 8/48 und 8/49 aus Flur 4, Gemarkung Niendorf Moorgarten in Lübeck Moisling.

Die umgebende Wohnbebauung stellt sich fast ausschließlich als eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern auf tiefen Gartengrundstücken dar. Das Plangebiet selbst wird zurzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Schaffung eines Wohngebietes als maßvolle und zukunftsfähige Ergänzung der benachbarten Bebauung. In diesem Zuge wird der Bereich entlang Hellkamp 29 bis 35 zusätzlich überplant. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan 19.01.00 bisher als Verkehrsfläche für eine zusätzliche Erschließung des B-Planes 19.03.00 festgesetzt. Die Umsetzung der Verkehrsfläche ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Dementsprechend werden die betreffenden Flurstücke in den Bebauungsplan 19.03.00 aufgenommen, um die bisherige Verkehrsflächenfestsetzung in eine Baugebietsfestsetzung zu ändern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nach § 35 BauGB (unbeplanter Außenbereich) nicht genehmigungsfähig ist und somit die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung festgesetzt werden müssen.

### 1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bauausschuss hat am 18.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB (2017), mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen (VO/2019/08390). Mit der Aufstellung des Bauleitplanverfahren wurden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung eines Wohngebiets für freistehende Einfamilienhäuser als maßvolle Ergänzung der benachbarten Bebauung.
- Eröffnung der Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung von Grundstücken an den Straßen Holzkoppel und Hellkamp.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen festgelegt werden.

Am 15.02.2021 hat der Bauausschuss befürwortet, dass anstelle freistehender Einfamilienhäuser auch eine Doppelhauslösung realisiert werden kann.

Aufgrund des einzuhaltenden Leitungsschutzes zur Freileitung ist die Erschließung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich des Hellkamps nicht möglich. Am 18.10.2021 hat der Bauausschuss beschlossen, die Erweiterung des Geltungsbereichs für eine Zweite-Reihe-Bebauung der Straße Holzkoppel nicht weiter zu verfolgen.

Durch den Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – wird ein Teilbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes 19.01.00 – Niendorf - Hellkamp – überplant. Die Festsetzungen in dem Bereich treten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes 19.03.00 außer Kraft.

Mit dem am 13.05.2017 neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen § 13b ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausdrücklich auf Außenbereichsflächen und sonstige Flächen erweitert worden, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, sofern mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> begründet werden soll.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 10. September 2021 wurde der § 13b bestätigt. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren muss erneut gefasst werden, damit der §13b BauGB zur Anwendung kommen kann. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen ist gemäß § 13b Satz 2 BauGB an die Bindung geknüpft, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2024 erfolgen muss.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB werden erfüllt. Der Bebauungsplan verfügt über eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden und arrondiert einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Unbenommen dessen sind die für die Aufstellung des

Bebauungsplans relevanten Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Somit steht der Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt werden kann.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und wird fast vollständig durch die Gartengrundstücke der umliegenden Einfamilienhausbebauung begrenzt. Die umliegende Wohnbebauung wird durch die eingeschossige, überwiegend mit Satteldach oder Krüppelwalmdach versehene Einzelhausbebauung geprägt. Während die Bestandsgebäude entlang der Straße Hellkamp relativ homogen giebelständig zur Straße mit tiefen Gartengrundstücken ausgerichtet sind, ist die Bebauung entlang der Straße Holzkoppel etwas heterogener und weist verschiedene Typologien und Baustrukturen auf.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich an der Niendorfer Hauptstraße das Umspannwerk Niendorf. Von dort aus verläuft eine 110-kV-Freileitung parallel zur Straße Hellkamp. Die Freileitung befindet sich außerhalb des Plangebietes, jedoch sind innerhalb des Geltungsbereiches entsprechende Leitungsschutzbereiche zu beachten.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, im Kreuzungsbereich der Straße Holzkoppel / Niendorfer Hauptstraße hat die Freiwillige Feuerwehr Niendorf ihren Standort.

Die Fläche eignet sich gut für eine Wohnbebauung, da sie integriert im Ortsgefüge liegt, kurzfristig erschlossen werden kann und einen Beitrag zur dringend benötigten Wohnraumversorgung innerhalb der Hansestadt Lübeck leisten kann.

#### Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet passt sich durch seine heutige Nutzung nicht in das siedlungsstrukturelle Gefüge ein. Die landwirtschaftliche Nutzung wirkt einem geschlossenen Siedlungsgefüge entgegen.

#### Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Bauanträge und Voranfragen bestehen für das Plangebiet derzeit nicht.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – wird über eine neu herzustellende Zufahrtsstraße abgehend von der Straße Hellkamp erschlossen. Das eigens dafür vorgesehene Flurstück (8/104) schließt zwischen den Hausnummern 9 und 11 an den Hellkamp an.

In ca. 6,5 km bzw. in etwa 11 Minuten Entfernung liegt der Autobahnanschluss Lübeck-Genin der Autobahn A 20. In etwa gleicher Entfernung befindet sich der Autobahnanschluss Lübeck-Moisling der Autobahn A 1. Damit verfügt das Plangebiet über einen guten Anschluss an die Autobahnen A 1 und A 20.

Die Lübecker Innenstadt und der Hauptbahnhof ist mit dem PKW in ca. 20 Minuten und mit dem Fahrrad in etwa 30 Minuten zu erreichen.

### ÖPNV-Anbindung

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle Hellkamp, die von der Stadtbuslinie 7 im 30 Minuten-Takt bedient wird. Im Abendverkehr und an den Samstagen sowie an den Sonn- und Feiertagen wird die Bushaltestelle Hellkamp in einem 60 Minuten-Takt befahren. Die Linie 7 verbindet den Stadtteil Moisling mit der Lübecker Altstadt und dem Hauptbahnhof und führt über St. Lorenz Nord bis in die Stadt Bad Schwartau. In entgegengesetzter Richtung bindet die Linie 7 das Plangebiet an Klein Wesenberg (Kreis Stormarn) und den Ortsteil Moorgarten an. Mit der Buslinie kann die Lübecker Innenstadt in ca. 40 Minuten und der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von ca. 30 bis 45 Minuten erreicht werden.

Zurzeit befindet sich im Bereich der Schienen östlich der Brücke Oberbüssauer Weg ein Bahnhaltelpunkt in Planung.

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

### Fuß- und Radverkehr

Es besteht kein direkter Anschluss an einen Radweg. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine vorhandenen Fuß- und Radwege. Es handelt sich um eine typische landwirtschaftliche Nutzung als Ackerschlag.

## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topografie

Das Gelände ist im nordöstlichen Bereich topografisch nur schwach bewegt, weist Höhen von etwa 15,50 m bis etwa 14,15 m über Normalhöhen-Null (NHN im Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)) auf und fällt dann in Richtung Südosten stark ab bis etwa 11,00 m über Normalhöhen-Null.

### Altlasten(verdacht)

Es liegen keine Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 11.02.2021 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten.

### Boden, Grundwasser

Das Plangebiet ist unversiegelt. Es wurde eine Untersuchung zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen durchgeführt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten). An der Geländeoberkante wurden 25 bis 50 cm mächtige, schluffige bis stark schluffige, sandige, schwach humose bis

humose Oberböden angetroffen. Danach folgen bis zur Erkundungstiefe Wechsellagerungen von gewachsenen Sanden und bindigen Beckenablagerungen sowie Geschiebeböden. Die Sande setzen sich kornanalytisch aus schluffigen bis stark schluffigen, z.T., schwach mittel-sandigen Feinsanden zusammen. Bei den bindigen Beckenablagerungen handelt es sich um entkalkten Beckenschluff (BU) z.T. durchzogen mit Feinsand-Streifen in steifer Zustandsform und bei dem bindigen Geschiebeboden um kalkhaltigen Geschiebemergel (Mg) in steifer Zustandsform.

Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten (12/2021) wurde nach Beendigung der Bohrarbeiten an den Bohrpunkten in Tiefen von 0,7 bis 2,3 m unter Gelände hydraulisch korrespondierendes Grundwasser in den Sanden festgestellt. Ebenso ist eine hydraulische Verbindung zur süd-östlich verlaufenden Grienau zu vermuten, da auch nach den festgestellten Wasserständen eine Fließrichtung in südöstliche Richtung erkennbar ist. Das entspannte Grundwasser liegt bei etwa 1,4 bis 1,8 m unter jeweiliger Geländeoberkante. Aufgrund von klimatischen bzw. witterungsbedingten Einflüssen ist dennoch mit einem weiteren Grundwasseranstieg um bis zu 0,3 m zu rechnen. Zusätzlich sind nach intensiven Regenperioden temporäre Stauwasserbildungen auf dem bindigen sehr schwach wasserdurchlässigen Bodenhorizont (Beckenschluff) bis an die Geländeoberkante grundsätzlich möglich zu erwarten.

Für die Versickerung wird der mittlere höchste Grundwasserstand für den nördlichen Grundstücksteil mit 0,8 m unter Bezugshöhe (OK Schachtdeckel Niendorfer Hauptstraße) und für den mittleren Grundstücksteil mit 1,0 m unter Bezugshöhe und für den südlichen mit 1,0 m unter dem mittleren Geländeniveau angegeben.

In dem Plangebiet kann eine zentralisierte, oberflächennahe Versickerung (Muldensysteme) von zu fassendem Niederschlagswasser, nach den Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138, ausweichlich der gering wasserdurchlässigen Bodenverhältnisse und dem mittleren höchsten Grundwasserstand nicht ausgeführt werden und ist nach den anerkannten Regeln der Technik auch nicht zu empfehlen.

#### Vegetationsbestand

Der südwestliche Bereich umfasst intensiv genutzte Ackerflächen ohne Gliederung durch Knicks oder Baumreihen.

Der nordöstliche Bereich wird durch Grünflächen geprägt. Dabei handelt es sich hauptsächlich um eine Rasenfläche, die intensiv gepflegt und regelmäßig gemäht wird und sich somit als strukturarm darstellt.

Im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße außerhalb des Geltungsbereiches abgehend von der Straße Hellkamp wachsen überwiegend heimische Gehölze. Aufgrund der geringen Stammumfänge fallen die Gehölze nicht unter den Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung.

#### Landschaftsbild/ Erholung

Das Landschaftsbild wird überwiegend durch die Bebauung am Hellkamp und der Holzkoppel sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Plangebiet umfasst einen Acker-schlag ohne Gliederung oder Baumreihen. Die Übergänge zum Ortsrand werden hauptsächlich durch Baum- und Strauchgruppen auf den Privatgrundstücken bestimmt.

Im Südosten wird angrenzend an das Plangebiet die Ackerfläche weitergeführt. Zudem befindet sich in südöstliche Richtung der Talraum der Grienau.

### Natur- und Artenschutz

Durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen sind Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Im Bereich der Plangebietes befinden sich keine Bäume, die entsprechend der Baumschutzsatzung Lübecks geschützt sind. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten). Folgende Ergebnisse können daraus entnommen werden.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Die erforderlichen Gehölzrodungen im Bereich der geplanten Zuwegung dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar im darauffolgenden Jahr erfolgen, um Vogelbruten nicht zu gefährden. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden in der Zeit nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Haselmaus hat das Plangebiet bzw. die Planung keine bzw. nur eine geringe Bedeutung, da innerhalb des Plangebietes geeignete Vegetationsstrukturen fehlen. Im Rahmen der durchgeführten Begehungen konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Haselmäusen gefunden werden. Ein Vorkommen der Haselmaus ist jedoch trotzdem möglich und ist auch in den Gärten der Umgebung des Vorhabengebietes nicht auszuschließen. Diese würde jedoch durch das B-Planvorhaben nicht erkennbar beeinträchtigt werden.

Geeignete Strukturen, die als Quartiere für Fledermäuse fungieren könnten, wurden im Vorhabengebiet nicht festgestellt, können aber in der Umgebung vorhanden sein, sind dann jedoch durch das Plangebiet nicht betroffen. Die Vorhabenfläche kann als Nahrungsareal für Fledermäuse fungieren, aufgrund der Strukturarmut im überwiegenden, ackerbaulich genutzten Bereich ist mit jagenden Fledermausarten jedoch lediglich in den Randbereichen zu den umgebenden Wohngrundstücken zu rechnen. Eine Beeinträchtigung dort jagender Fledermäuse durch das B-Plangebiet ist nicht erkennbar. Es ist sogar zu erwarten, dass die Fläche des Vorhabengebietes nach erfolgter Bebauung und Etablierung von Gartenstrukturen als potentiell Fledermaus-Jagdrevier besser geeignet ist als durch die aktuelle Nutzung.

Für den auf der ackerbaulich genutzten Fläche nachgewiesenen Maulwurf liegt bei Handlungen zur Durchführung des Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Eine Betroffenheit weiterer Arten des Anhangs IV ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes und fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Von dem Vorhaben sind lediglich die angrenzenden Intensivackerflächen betroffen. Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

Da es sich um ein Gebiet innerhalb der Ortslage handelt, welches fast vollständig durch die vorhandene Wohnbebauung eingegrenzt ist und intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, wird insgesamt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des §2 Abs. 1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgrund der Planung ausgegangen.

### Immissionen

Das Plangebiet ist Belastungen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm (Freiwillige Feuerwehr Niendorf) ausgesetzt.

Als maßgebende Quelle für den Verkehrslärm wirkt die Straße Niendorfer Hauptstraße auf das Plangebiet ein.

### **2.3 Denkmalschutz und Archäologie**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Es handelt sich hier um teilweise noch ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden können. Es wurden bereits Prüfungen mittels Metalldetektor vorgenommen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist potenziell mit nur geringer archäologischer Relevanz zu rechnen. Weitere archäologische Voruntersuchungen werden während der Erschließungsarbeiten erfolgen.

Im Vorfeld einer Baumaßnahme im Landgebiet der Hansestadt Lübeck und nach erfolgter Stellungnahme der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, sind noch vor Beginn jedweder Baumaßnahmen o.g. Prospektionsarbeiten zur Auffindung archäologischer Kulturdenkmale durchzuführen. Diese sind auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale, Denkmalschutzgesetz – DSchG in der Fassung des Gesetzes vom 30. Dezember 2014; GVOBl. Schl.-H. Nr. 1, 2015, S. 2-9, nach § 4 Nr. 1 und 3 (Öffentliche Planungen und Maßnahmen, Welterbe) zu fordern sowie nach § 14 (Kostspflicht bei Eingriffen) vom Verursacher zu tragen. Sie sind in ihrer Art sowie Durchführung mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie abzustimmen und nach § 12, Absatz 2, Nr. 4, 5 und 6 bei diesem zu beantragen. Zuerst sind nichtinvasive Prospektionen zum Schutz des potentiellen archäologischen Kulturgutes anzuwenden.

Diese nichtinvasiven Prospektionen dienen der Lokalisierung wie Eingrenzung größerer, zusammenhängender archäologischer Kulturdenkmalbereiche. Sollte es seitens des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie von Nöten sein, muss anschließend eine invasive Prospektion an ausgewählten Fundorten durchgeführt werden, um die archäologischen Kulturdenkmale zu überprüfen. Die Kosten hierfür sind nach § 14 DSchG SH ebenfalls vom Verursacher zu übernehmen.

Die im Vorfeld einer Baumaßnahme durchgeführten Prospektionen ersetzen nicht eine nach § 12 DSchG SH (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) mögliche anfallende Ausgrabung.

Alle Funde und die zugehörige Dokumentation der Prospektionen sind gemäß § 15 DSchG SH der Oberen Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck zur wissenschaftlichen Bearbeitung auszuhändigen.

### **2.4 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien**

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 *49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020* beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	o	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes Niendorf / Holzkoppel für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
<b>Flächenrecycling / -aufwertung</b> <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	-	Die landwirtschaftliche Fläche wird gänzlich überplant. Gemäß § 1a BauGB haben landwirtschaftliche Flächen einen besonderen Schutzanspruch.
<b>Verkehrsvermeidende Lage</b> <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Eine Grundschule und Kita sind fußläufig in ca. 1200 m Entfernung vorhanden. Der Bau einer neuen Kita wird aufgrund der Aufstellung des B-Planes nicht notwendig. Das nächstgelegene Versorgungszentrum liegt in rund 2,5 km Entfernung. Es besteht eine mittelmäßige Busanbindung.
<b>Verkehrsreduzierende Lage</b> <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	o	Das Plangebiet liegt in direkter Nähe einer Bushaltestelle, der Bus fährt in der Woche in einem 30-Minuten-Takt und im Abendverkehr sowie am Wochenende nur stündlich. Das Baugebiet soll durch Fuß- und Radwege an das benachbarte Quartier und die Niendorfer Hauptstraße angebunden werden.
<b>Gefährdung gegenüber Starkregen</b> <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	--	Die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Plangebiet nicht gewährleistet werden. Es wird die Anlage einer Regenwasserrückhaltegrube notwendig und private Entwässerungsmulden müssen festgesetzt werden.
<b>Stadtklimatische Verhältnisse</b> <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	+	Gemäß der Klimaanalyse hat das Plangebiet eine geringe bioklimatische Bedeutung auf das lokale Stadtklima. Bezogen auf ihr Kaltluftliefervermögen hat die Fläche eine mäßige Bewertung.
<b>Wärmeversorgungspotenziale</b> <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	o	Für den Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Gebäude sind mindestens in einem Effizienzhaus-55-Standard zu errichten. Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung alle Gebäudetypen im Effizienzhaus-55-Standard mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen.

<b>Besitzverhältnisse</b> <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	- -	Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Fazit: Der Standort Niendorf / Holzkoppel ist nach Klimaschutzkriterien als eher nicht geeignet einzustufen.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Es befinden sich alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in Privateigentum.

Die Eigentümerin des Flurstücks 8/104, welches zur Zufahrtsstraße ausgebaut wird, ist die Hansestadt Lübeck.

## 2.6 Bisheriges Planungsrecht

Für den Großteil des Plangebiet besteht kein in Kraft getretener Bebauungsplan und kein Baurecht nach § 35 noch nach § 34 BauGB.

Eine Ausnahme stellen die Flurstücke 8/103 und Teile der Flurstücke 8/268, 8/269, 8/46, 8/47, 8/48 und 8/49, Flur 4, Gemarkung Niendorf-Moorgarten dar. Diese liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 19.01.00 – Niendorf - Hellkamp –. Der Bebauungsplan ist am 14.12.1967 in Kraft getreten. Er setzt diesen Bereich als Straßenverkehrsfläche fest.

## 3. Übergeordnete Vorschriften und Planungen

### 3.1 Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Durch den § 1a BauGB wird bezogen auf den Aspekt des Umweltschutzes die allgemeine Ermittlungsaufgabe der Gemeinde bei der Zusammenstellung und Bewertung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange verdeutlicht. Der § 1a BauGB greift vier Komplexe besonders heraus, die als Kern des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zwingend zu beachten sind. Die Vorschrift integriert den materiellen Umweltschutz in die Bauleitplanung und es sollen vier spezielle Themenbereiche des Umweltschutzes in ihrer Bedeutung für die Bauleitplanung verstärkt werden. Hierzu zählen neben der Bodenschutzklausel (Abs. 2) die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Abs. 3), die FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4) sowie der Klimaschutz (Abs. 5). Nach der Rechtsprechung des BVerwG bedarf ein Zurückstellen der in Abs. 2 bis 5 genannten Belange einer Rechtfertigung.

#### Bodenschutzklausel (Abs. 2)

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen soll insbesondere durch Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vermieden werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ist zu begründen.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird als erforderlich beurteilt, um der dringenden Nachfrage nach gartenbezogenen Wohnformen und der Eigentumsbildung nachzukommen.

Gemäß dem Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird in Lübeck auch für die nächsten Jahre ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren.

In Lübeck fehlt es an Flächen für gartenbezogene Wohnformen wie Reihen- und Stadthäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen durch eine Bebauung „in zweiter Reihe“ kann aktuell die benötigten Bauflächen nicht hinreichend bedienen, da hierfür Bauleitplanverfahren erforderlich sind. Im Weiteren kann die Zweite-Reihe-Bebauung nur schwer bzw. nicht zeitlich gesteuert werden, da es sich um viele Einzeleigentümer handelt.

Dem Vorrang der baulichen Innenentwicklung wurde durch die jüngsten Bauleitplanungen bereits an mehreren Stellen entsprochen.

Durch die Planung werden Flächen nutzbar gemacht, welche in direkter Nähe zu bestehenden Siedlungsfläche liegen und die Bevölkerung mit neuem zusätzlichem Wohnraum versorgen. Die gewählte Fläche ist für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet. Die zusätzlichen Bauflächen festigen die Siedlungsstruktur. Bei der Umsetzung der Planung werden sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben.

Durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen sind Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, es sich bei der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung um Intensivgrünland handelt. Gemäß dem Landschaftsplan verfügt die Hansestadt Lübeck über insgesamt ca. 2.200 ha Grünland, wovon etwa allein die Hälfte als Intensivgrünland bewirtschaftet wird. Charakteristisch für derartig intensiv genutzte Fläche ist die geringe Artenanzahl (insbesondere der geringe Kräuteranteil). Das korrespondiert auch mit der vorherrschenden geringen Bodenertragsfähigkeit (gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas) innerhalb des Plangebietes. Durch die Umwandlung dieser zudem kleinteiligen landwirtschaftlichen Fläche werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Belanges der Landwirtschaft erwartet. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Den im Landesentwicklungsplan dargestellten Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Planung. So werden die Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft wird durch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen geachtet. Dem sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch wird durch die entsprechend dem Bedarf geplanten kompakten Bauformen und die weitgehende Ausrichtung der Gebäude nach Süden Rechnung getragen.

Mit der Umsetzung der Planung auf bereits intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a BauGB entsprochen. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden.

### Eingriffsklausel (Abs. 3)

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft. Für den Bebauungsplan wird das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der „Belangekatalog“ des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes.

### Schutzgut Tiere / Pflanzen

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf das Kapitel 6.6.2 - Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote verwiesen.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Baubeginn eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektenester befinden können.

### Schutzgut Fläche / Boden / Wasser

Es kommt durch die Realisierung der Planung zu Bodenversiegelungen, dennoch handelt es sich bei diesen um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet wird.

Dennoch sind verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen worden, um den Eingriff zu minimieren:

- Anpflanzung von Hecken
- Anpflanzen von Laubbäumen auf privaten Grundstücken und öffentlichem Straßenraum
- Dachbegrünung der Hauptanlagen und Nebenanlagen

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird überwiegend durch die Bebauung am Hellkamp und der Holzkoppel sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Plangebiet umfasst einen Acker Schlag ohne Gliederung oder Baumreihen. Die Übergänge zum Ortsrand werden hauptsächlich durch Baum- und Strauchgruppen auf den Privatgrundstücken bestimmt. Die Planung eines Wohngebietes passt sich in seine Umgebung ein.

### Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein gehört zum kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

#### FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen, da die genannten Schutzgebiete durch die Planung nicht berührt werden.

#### Klimaschutzklausel (Abs. 5)

Durch das Energiefachrecht werden keine unmittelbaren Anforderungen an die Bauleitplanung gestellt. Die Bauleitplanung kann jedoch die Realisierung der fachgesetzlichen Anforderungen fördern oder unterstützen. In dem Zusammenhang mit dem § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Mitigation) und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Adaption).

Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen ermöglicht und festgelegt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzepts werden Vorgaben bestimmt, die durch Regelungen in städtebaulichen Verträgen die Energieversorgung optimieren. Ziel ist es, die Energieverbräuche (Wärme und Strom) zu prognostizieren und in einem Variantenvergleich eine optimale ökologische und ökonomische Option zur Energieversorgung der Siedlung und ihrer Gebäude zu identifizieren. Aus diesem Energiekonzept gehen Empfehlungen zur Versorgung der Wohngebäude hervor. Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung die Gebäudetypen Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhausergruppen im Konzept im Effizienzhaus-55-Standard mit Luft-Wasser-Wärmepumpen umzusetzen. Über den städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass die geplanten Gebäude ausschließlich in einer Bauweise zu errichten sind, die mindestens dem Effizienzhaus-55-Standard (nach BEG) entspricht. Dieser Standard ist gegeben, wenn der Primärenergiebedarf 45 Prozent und der Transmissionswärmeverlust 30 Prozent unter dem eines GEG-Neubaus (Referenzgebäude nach GEG vom 08.08.2020) liegt. Aufgrund der derzeitigen geopolitischen Lage und der Entwicklung der Förderkulisse wird ein Effizienzhaus-40-Standard (nach BEG) empfohlen. Die Nutzung des solaren Potenzials wird als abhängig von den zukünftigen Hauseigentümer:innen gesehen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausrichtung der Gebäude reduzieren eine Aufheizung des Quartiers. Die Begrünungsfestsetzungen begünstigen diesen Effekt zusätzlich.

Mit der Beschränkung der Gebäudehöhe und der festgesetzten Bauweise in Form von freistehenden Einzelhäusern und Reihenhausergruppen mit Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl von 0,25/0,35 wird die Entstehung von Strömungshindernissen vermieden.

Der richtige Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wurde durch den Wasserwirtschaftlichen Begleitplan untersucht und durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

## 3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

### Verzicht auf die Anzeigepflicht nach § 11 Abs. 3 LaplaG

Nach § 11 Abs. 1 LaplaG haben Städte und Gemeinden der Landesbehörde frühzeitig die beabsichtigte Aufstellung von Bauleitplänen anzuzeigen. Gemäß Erlass zu Planungsanzeigen sowie Unterrichtungen nach dem Landesplanungsgesetz verzichtet die Landesplanungsbehörde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und in denen Wohngebiete vorgesehen sind auf eine Plananzeige. Diese Voraussetzungen liegen für den B-Plan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – vor, somit wurde auf die Stellung der Plananzeige verzichtet. Gemäß Erlass besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Verpflichtung zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Die Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben für die planende Gemeinde und können durch Abwägung nicht überwunden werden.

### Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt. Das Plangebiet liegt gemäß des Landesentwicklungsplanes (LEP) für den Planungsraum III 2021 im Verdichtungsraum Lübeck, welcher gleichzeitig zum Ordnungsraum Lübeck gehört.

Auf Grundlage des LEP werden die Regionalpläne neu aufgestellt. Für das Plangebiet gilt der Regionalplan II in der Fassung von 2004.

### Regionalplan (2004)

Der Regionalplan für den Planungsraum II von 2004 stellt den Ortsteil Niendorf / Moorgarten in der Nebenkarte ebenfalls innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck dar. Der Ortsteil befindet sich außerhalb des Achsenraums, hier soll die attraktive Landschaftsstruktur erhalten bleiben. Räume außerhalb des Achsenraums sollen als lebendige Wohn- und Arbeitsräume für die Bevölkerung gesichert werden. Zusätzlich sollen sie als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft dienen. Durch die Planung wird in landwirtschaftliche Flächen eingegriffen. Mit dem Planungsziel der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sind positive Aspekte verbunden.

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und soll außerhalb der Siedlungsachsen auf die zentralen Orte konzentriert werden. Die Räume zwischen den Siedlungsachsen sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Als Lebensraum der dort wohnenden Menschen, aber auch als Räume für Land- und Forstwirtschaft, Naherholung und Ressourcenschutz sowie als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume sollen sie gesichert werden.

Der Ortsteil Niendorf liegt in allen regionalen Planungen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und des Achsenraumes innerhalb des Ordnungsraumes Lübecks. Er ist somit nach Landesentwicklungsplan, Regionalplan, im Entwicklungskonzept Region Lübeck sowie im Konzept „Lübeck 2030“ kein Schwerpunkt oder Ziel der Siedlungsentwicklung.

Gemäß Bezugnahme auf den LEP (LEP – Kapitel 3.6.1 –Ziffer 3– wohnbaulicher Entwicklungsrahmen) darf in Gemeinden, die nicht im Siedlungsschwerpunkt, jedoch im Umland von Hamburg, Kiel und Lübeck, den sog. Ordnungsräumen liegen, die Zahl der Wohnungen in dem Zeitraum 2022 bis 2036 um 15% wachsen.

Bei der 15%-Regelung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, welches verbindlich zu beachten ist. Dies unterscheidet Ziele von Grundsätzen der Raumordnung, welche lediglich in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Die 15%-Vorgabe ist damit keiner Abwägung durch die Stadt zugänglich. Eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist möglich, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung handelt. Diese Ausnahmebedingungen können für den Bebauungsplan 19.03.00 nicht herangezogen werden.

Der LEP sieht einen Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vor (LEP – Kapitel 3.9 – Ziffer 4 – Städtebauliche Entwicklung). Dabei sollen bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge vorrangig bebaut werden. Daher sollen Kommunen bevor sie neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen aufzeigen, inwieweit noch vorhandene Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Hierzu zählen Flächenpotenziale

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

Darüber hinaus sollen Reserveflächen innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes überprüft werden.

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt. Weitere Flächenpotenziale werden daher nicht untersucht. Die Hansestadt berücksichtigt mit der Planung die landesplanerischen Ziele und Grundsätze und setzt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß LEP um.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Ortsteil Niendorf / Moorgarten für den Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 beträgt 15%. Im Stadtbezirk Niendorf gibt es laut DUVA Auswertungen am Stichtag 31.12.2020 rd. 653 Haushalte. Daraus resultieren zusätzlich gerundet 98 Wohnungen, die in dem Ortsteil Niendorf / Moorgarten zwischen 2022 und 2036 entstehen können. Somit liegt die Entwicklung der 32 Wohneinheiten im Bereich des Bebauungsplanes 19.03.00 innerhalb des landesplanerischen Entwicklungsrahmens und entspricht damit den landesplanerischen Vorgaben.

### **3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung eines Wohngebietes ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

### **3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschreibt den Stadtteil Moisling bestehend aus Alt-Moisling und den Dörfern Genin, Reecke, Niendorf und Moorgarten wie folgt:

Die Dörfer sind stark überformte Straßendörfer. Der Motorisierungsgrad in den Dörfern ist sehr hoch und die ÖPNV-Versorgung niedrig. Die Dörfer sind vor allem Wohnorte. Hier liegen Potenziale für den Einfamilienhausbau vor.

Konkrete Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet zur berücksichtigen wären, werden für den Ortsteil Niendorf im ISEK nicht benannt.

### **3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030**

Die Hansestadt Lübeck hat mit dem Konzept „Lübeck 2030“ im Rahmen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung Suchräume für Wohn- und Gewerbeflächen, teilweise mit einer gekoppelten Freiraumentwicklung, vorgelegt. Das vorliegende Plangebiet wurde dabei nicht berücksichtigt.

### **3.6 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020**

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen 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 Bedarfschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgegangen. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gesehen, um junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau und einem Drittel auf den Bau von Einzelhäusern aus.

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung (32 Wohneinheiten (WE), 2 WE im Einzelhausbau, 18 WE im Doppelhausbau und 12 WE in Reihenhausgruppen) trägt zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes bis 2040 bei und ist in die Gesamtkalkulation der künftigen Wohneinheiten der Hansestadt Lübeck eingegangen.

Die Flächen in Niendorf werden im Wohnungsmarktbericht 2020 als „Projekte in Bearbeitung (B-Planverfahren)“ dargestellt. Die Schaffung von Planungsrecht bietet die Möglichkeit, Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage zeitnah bereit zu stellen.

### **3.7 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept**

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

Das „Nahversorgungszentrum Moisling – Moisling / West“ sowie ein solitärer Nahversorgungsstandort liegen ca. 2,5 km vom Plangebiet entfernt. Zusätzlich befindet sich in ca. 3,3 km das „Stadtteilzentrum – Moisling – Moisling – Ost / August-Bebel-Straße“. Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes ist somit gegeben.

### **3.8 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020**

Der 2020 neu aufgestellte Landschaftsrahmenplan weist für den Planungsraum III, in der Hauptkarte 1 Blatt 2 für die Flächen des Plangebiets keine Inhalte aus. Südlich angrenzend an das Plangebiet wird die landwirtschaftliche Fläche als Fläche einer Verbundachse dargestellt.

### **3.9 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Der am 04.03.2008 beschlossene Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsfläche als Intensivgrünland dar. Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

### **3.10 Landschaftsschutzgebiet**

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Talraum und Umfeld zwischen Grienu und Quadebek“. Es umfasst die bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen.

### **3.11 Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Anpassung an den Klimawandel“**

Der Thematische Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet in seiner Grundlagenkarte: Wasserhaushalt und Boden als „Fläche mit hoher Versickerungsfähigkeit“ dar. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine Untersuchung zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen im Plangebiet durchgeführt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten). Es wurde festgestellt, dass eine zentralisierte, oberflächennahe Versickerung von zu fassendem Niederschlagswasser, nach den Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138, ausweislich der gering wasserdurchlässigen Bodenverhältnisse und dem mittleren höchsten Grundwasserstand nicht ausgeführt werden kann.

Weitere Hinweise zur klimatischen Einschätzung des Plangebiets zeigen die Klimafunktionskarte und die Planungshinweiskarte der „Klimaanalyse Lübeck“. Demnach weist das Plangebiet eine geringe bioklimatische Bedeutung auf. Das heißt, dass es sich um Freiflächen mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete handelt mit einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bezogen auf ihr Kaltluftliefervermögen hat die Fläche eine mäßige Bewertung.

### **3.12 Lärmaktionsplan**

Der Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2018/2019 trifft keine Aussagen zu dem Plangebiet und seiner direkten Umgebung.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers in Niendorf geschaffen werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, hier eine angemessene Entwicklung des Wohnstandortes zu ermöglichen.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes für rund 32 zusätzliche Wohneinheiten,

- Gartenbezogenes Wohnen im Eigentum und zur Miete,
- Städtisch geprägte Einfamilienhausbebauung (Hausgruppen aus Reihenhäusern),
- Zweigeschossige Doppelhausbebauung,
- Einbindung des neuen Wohngebietes durch Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Unterbringung von Bäumen und öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum,
- Verkehrliche Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer,
- Rückhaltung des Regenwassers in einem naturnah gestaltetem Regenwasserrückhalte-  
raum,
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch geförderte Mietreihenhäuser orientiert am 2.  
Förderweg.

Folgende Ziele werden durch den Abschluss städtebaulicher Verträge gesichert:

- Die schlüsselfertige Herstellung und Verkauf der Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhäus-  
gruppengrundstücke innerhalb einer angemessenen Frist nach Inkrafttreten des Bebau-  
ungsplanes, damit die dringend erforderlichen Wohneinheiten auch zur Verfügung stehen.
- Die Vergabe von mindestens 60 % der Einfamilienhaus-Grundstücken an Haushalte mit  
mindestens einem minderjährigen Kind, innerhalb von 5 Monaten nach dem Vertriebsstart,  
da für diese Haushalte ein Bedarf an Wohngrundstücken besteht und dem Bürgerschafts-  
beschluss entsprochen wird.
- Die Aufnahme der Eigennutzungsverpflichtung für die Einfamilienhaus-Grundstücke in den  
Kaufvertrag, um weiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumsbildung zu ermöglichen (§1  
Abs. 6 Satz 2 BauGB) und die Nutzung als Zweitwohnsitz zu unterbinden.

#### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Dem Entwurf des Bebauungsplans liegt das städtebauliche Konzept (Anlage 1) zugrunde. Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Plangebietes eine kleinteilig strukturierte Bebauung mit Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern und einer damit verbundenen neuen Erschließung vor.

##### Erschließung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – werden über eine neu anzulegende Zufahrtstraße außerhalb des Geltungsbereiches abgehend von der Straße Hellkamp erschlossen. Das eigens dafür vorgesehene Flurstück schließt zwischen den Hausnummern 9 und 11 an die Straße Hellkamp an. Die Verkehrsfläche ist bereits im Bebauungsplan 19.01.00 festgesetzt.

Die einzelnen Grundstücke im Plangebiet werden über eine neue Quartiersstraße erschlossen, die parallel entlang der Gartenbereiche der Grundstücke des Hellkamps verläuft. Die Straße soll soweit möglich von Verkehr freigehalten werden.

##### Doppelhäuser

Für das nördliche Plangebiet wird ein Neubaupotenzial von insgesamt 18 Doppelhäusern angesetzt. Die Gebäudeausrichtung mit Terrassen und Gärten im Westen der Grundstücke

trägt gleichermaßen den Wohnbedürfnissen der künftigen Bewohner Rechnung, wie auch einen hinreichenden Abstand zu der Hochspannungsleitung.

### Reihenhausgruppen

Im Nordosten des Plangebietes werden zwei Reihenhausgruppen geplant. Zehn der Zwölf Reihenhäuser werden für den geförderten Wohnungsbau vorgehalten; hierzu erfolgt eine vertragliche Sicherung über den städtebaulichen Vertrag.

Jedem Reihenhausgrundstück wird ein privater Gartenbereich sowie einen Stellplatz zugeordnet. Dafür werden Sammelstellplatzanlagen festgesetzt.

### Einzelhäuser

In der südöstlichen Spitze des Plangebietes sind Einzelhäuser vorgesehen. Diese sollen einen baulich aufgelockerten Übergang in die freie Landschaft schaffen.

### Grünanlagen/Kinderspielplatz

Im Eingangsbereich des Gebietes ist ein neuer öffentlicher Kinderspielplatz geplant. Darüber hinaus soll ein naturnah gestalteter Regenwasserrückhalteraum östlich der Einzelhausbebauung angelegt werden, diese nimmt Regenwasser auf, welches auf der Erschließungsstraße und auf den Baugrundstücken bei Regenereignissen anfallen kann.

### Fuß- und Radwege

Das Baugebiet soll durch Fuß- und Radwege an das benachbarte Quartier und die Niendorfer Hauptstraße angebunden werden.

## **4.2 Freiraumkonzept**

Das Plangebiet wird grünordnerisch hauptsächlich durch die privat genutzten Gärten geprägt. Hierbei soll durch entsprechende Begrünungen auf den Privatgrundstücken sowie durch zusätzliche Straßenbäume ein durchgrüntes Quartier geschaffen werden. Des Weiteren ist ein Kinderspielplatz geplant, auf welchen sowohl Heckenanpflanzungen und die Pflanzung von vier Bäumen festgesetzt werden.

### Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Im Allgemeinen Wohngebiet wird je Einzel- und Doppelhausgrundstück und Grundstück der Endhäuser der Reihenhausgruppen das Anpflanzen und der Erhalt von mindestens einem Laubbaum festgesetzt, um Bäume für den Klimaschutz und einen grünen Charakter des Plangebietes zu erhalten. Aus dem gleichen Grund werden Flächen zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt.

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen, sie sind mit einer bodendeckenden Vegetation zu bepflanzen oder mit Stauden oder Gehölzen zu begrünen. Ziel ist die Unterbindung von Schottergärten und eine ökologische, klimatische und stadtgestalterische Qualifizierung.

### Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Planstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Insgesamt sind in der Planstraße 13 Parkplätze für Besucher:innen (0,4 Parkplätze je Wohneinheit) und 13 Laubbäume vorgesehen.



## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	16.518 m <sup>2</sup>
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	10.999 m <sup>2</sup>
Kleinsiedlungsgebiet	ca.	927 m <sup>2</sup>
Grünfläche ( <i>Kinderspielplatz + öffentliche Regenwasserrückhaltung</i> )	ca.	1.102 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	2.889 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche ( <i>Regenwasserrückhaltungsmulde</i> )	ca.	601 m <sup>2</sup>

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

##### Kleinsiedlungsgebiet

Der Bebauungsplan 19.01.00 – Niendorf / Hellkamp – setzt für den hier zu überplanenden Bereich eine Straßenverkehrsfläche fest. Ansonsten setzt der B-Plan ein Kleinsiedlungsgebiet fest. Der Überplanungsbereich ist weiterhin nach der Art der Nutzung dem B-Plan 19.01.00 zuzuordnen, somit wird hier ebenfalls ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt.

##### Allgemeines Wohngebiet

Die künftigen Baugrundstücke sollen vorwiegend dem Wohnen dienen, daher setzt der Bebauungsplan für den gesamten Planbereich ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO fest.

Um den Schutzanspruch eines ruhigen Wohnquartiers gerecht zu werden, wurde im gesamten Plangebiet von der Möglichkeit, die der § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässt, Gebrauch gemacht, die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als nicht zulässig zu erklären.

Aufgrund der kleinteiligen Wohnnutzung und der Erschließung über einen verkehrsberuhigten Bereich und teilweise über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden Gemeinbedarfseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe im gesamten Gebiet auf solche Nutzungen beschränkt, die keine wesentlichen Besucher:innenverkehre erzeugen, gleiches gilt für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

##### Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, da das Baugebiet nicht dem Ferienwohnen, sondern der Wohneigentumsbildung

dienen soll. Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ziehen häufig Störungen des Dauerwohnen nach sich, wodurch im Konfliktfall nur mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts begegnet werden kann. Zusätzlich zu der Sicherung der Wohnruhe, kann durch den Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben, sichergestellt werden, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung verdrängt werden.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung der geplanten unterschiedlichen Bebauungsstruktur werden im Plangebiet teilgebietsbezogene Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Grundfläche (GR), zur Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zu Gebäudehöhen getroffen.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Da es sich um eine dörfliche Struktur handelt und eine aufgelockerte und gartenbezogene Bebauung erreicht werden soll wird für das Teilgebiete WA 2 eine GRZ von 0,3 und für die Teilgebiete WA1 und WA 3 eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Im WA 4 wird je Baugrundstück eine Grundfläche von je 150 m<sup>2</sup> festgesetzt, um in Verbindung mit großen Grundstücken mit einem hohen Gartenanteil, eine Verzahnung in die freie Landschaft zu ermöglichen. Im Teilgebiet WA 2 ist eine kosten- und flächensparende Bauweise durch eine Bebauung mit Reihenhausgruppen geplant, daher wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Reihenhausgruppen ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,45 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet (Reihenmittelhäuser) werden, zugelassen werden kann, um auch auf den kleineren Grundstücken ein ausreichendes Raumangebot anbieten zu können. Es wird der Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO minimal überschritten, da entwässerungstechnisch notwendige private Mulden als Grünflächen festgesetzt werden, wodurch es zu einer Reduzierung des Allgemeinen Wohngebietes kommt. Die Flächenanteile für Gemeinschaftsstellplätze und der Abfallbehältersammelplatz sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke/der Grundstücksgrößen zuzurechnen.

Auf einzelnen Grundstücken kann die GRZ nicht vollumfänglich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgenutzt werden. Dieses betrifft drei Grundstücke. Das resultiert durch besondere Grundstückszuschnitte (zusätzlicher Zwickel neben Stellplatzanlagen) oder durch den erforderlichen Grenzabstand von 3 m zu Grundstücksgrenzen, wodurch das Baufenster nicht größer festgesetzt werden kann. In diesen Fällen ist die Bebaubarkeit über die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenze geregelt.

Da bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) auch die Flächen von Terrassen, soweit diese unmittelbar an Gebäude anschließen, einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Terrassen um bis zu 30 %.

Um zu vermeiden, dass das Wohngebiet durch die Nutzung gestört wird und um ein einheitliches Siedlungsbild zu erhalten, sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen, Dachterrassen und weitere Aufbauten unzulässig.

#### Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Für Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % der festgesetzten GRZ zulässig, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung bedarf. Dies bedeutet, dass die Gesamtversiegelung

durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen in den Bereichen, in denen eine GRZ von 0,25 festgesetzt ist, bis zu 37,5 % des Baulands betragen darf und in den Bereichen, in denen eine GRZ von 0,3 festgesetzt ist, bis zu 45 % des Baulands betragen darf. Durch die Überschreitungsmöglichkeiten der Reihenmittelhäuser bis zu einer GRZ von 0,4, ist in diesen Bereichen eine Gesamtversiegelung von 60% möglich. Auf die Einrechnung der zugewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und den Abfallbehältersammelplatz bei der Berechnung der zulässigen überbaubaren Fläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen.

#### Geschossigkeit, Trauf-, Firsthöhen

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sollen unmaßstäblich hohe Gebäude vermieden werden. Es wird eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen für die Einzel-, Doppel- und Reihenhaushausgruppen festgesetzt. Die Gebäude im Plangebiet sollen alle mit Gründächern errichtet werden. Um übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden, soll die Gebäudehöhe auf 7,00 m über Gelände begrenzt werden.

Für die Planung liegt bereits ein Deckenhöhenplan vor, der die Grundlage für die festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP) bildet. Im Bereich des Wendekreises im Südosten kommt es zu Aufschüttungen. Der südöstliche Bereich des Teilgebietes WA 4 bezieht sich somit auf die festgesetzte Geländehöhe nach Aufschüttung.

#### Gebäudehöhen

In Anpassung an die umliegende Bebauung und der Lage am Siedlungsrand sollen unmaßstäblich hohe Gebäude verhindert werden, daher wird im Allgemeinen Wohngebiet die Höhe der baulichen Anlagen auf 7,0 m beschränkt, jeweils bezogen auf die Höhe des Bezugspunktes (BP - Sockelhöhe).

Um notwendige Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (OK) für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) und Solaranlagen ausnahmsweise um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

### **5.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund des politischen Beschlusses ermöglicht der Bebauungsplan überwiegend die Errichtung von Doppelhäusern.

Im Teilbereich WA 2, wird eine Bebauung mit Reihenhaushausgruppen auf kleinen Grundstücken festgesetzt. Aufgrund der geringeren Baukosten, sollen hier Reihenhaushausgruppen für den sozialen Wohnungsbau realisiert werden. Damit wird gartenbezogenes Wohnen ermöglicht, jedoch kostengünstiger und zur Miete, wodurch auch für einkommensschwächere Haushalte ein Wohnangebot geschaffen wird. Um zu schmale Reihenhaustypen zu vermeiden wird eine Mindestbreite von 5,5 m festgesetzt. Zusätzlich wird eine Tiefe von maximal 12,5 m und eine Mindestgröße der Grundstücke festgesetzt.

Zum Übergang in die freie Landschaft, sind im WA 4 nur Einzelhäuser zulässig.

Für die Doppelhäuser im WA 1 und WA 3 ist eine maximale Gebäudetiefe von 12,5 m vorgegeben, um zu tiefe Häuser zu vermeiden.

Um eine größtmögliche Ausnutzung der Baufenster zu ermöglichen, dürfen für Terrassen in den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,50 m überschritten werden.

#### Größe der Baugrundstücke

Um einen hohen Grünanteil im Siedlungsbereich zu gewährleisten und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und einem übermäßigen Bodenverbrauch entgegenzuwirken wird eine Maximalgröße der Baugrundstücke festgesetzt.

#### **5.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um das gesamte Wohngebiet vor einer erhöhten Dichte und den damit verbundenen inneren Immissionsquellen zu schützen, wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. In den Gebäuden soll keine Vielzahl an Kleinstwohnungen, sondern familieneigener Wohnraum entstehen.

Eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude würde die verbliebenen Grün- und Freiflächen auf den privaten Grundstücken durch ausgedehnte Anlagen für erforderliche Stellplätze zunehmend in Anspruch nehmen und zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen, dies zieht zwangsläufig eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität des Wohnumfeldes nach sich. Zudem wurden auch die öffentlichen Verkehrsflächen für eine relativ geringe Zahl von Kraftfahrzeugen dimensioniert.

#### **5.2.5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung**

Nach dem Beschluss der Bürgerschaft „Kurswechsel in der Wohnungspolitik“ (VO/2019/07446 beschlossen am 28.03.2019) soll bei allen neuen Projekten der Anteil des geförderten Wohnungsbaus mindestens 30 % der Wohneinheiten betragen. Für den Planbereich ist die Förderung im Sinne des 2. Förderweges gemäß der sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein geplant. Zur Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft, wird für das Teilgebiet WA 2 für mindestens 10 Wohneinheiten festgesetzt, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, wenn Sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Diese Regelung ist in Ergänzung zu dem Städtebaulichen Vertrag erforderlich, um sicher zu stellen, dass der angestrebte Anteil von geförderten Wohnungen nicht unterschritten und die baulichen Voraussetzungen für eine mögliche soziale Wohnraumförderung gesichert wird. Eine tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln und eine daraus resultierende Mietpreisbindung kann durch den Bebauungsplan nicht vorgeschrieben werden. Entsprechende Regelungen werden über den Städtebaulichen Vertrag getroffen.

Der Investor verpflichtet sich dabei gegenüber der Stadt einen Förderantrag zu stellen und ggf. bei fehlender Förderung die Miet- und Zweckbindungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Die Grundlage dabei ist der „Leitfaden Wohnraumförderung“ des Landes sowie gemäß den Bedingungen der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein (Stand April 2021) der 2. Förderweg mit 20-jähriger Zweckbindung. Über den Städtebaulichen Vertrag wird ebenfalls geregelt, dass sofern eine Förderung möglich ist, diese auch in Anspruch genommen werden soll.

Es werden bei ca. 32 geplanten Wohneinheiten ca. 10 Wohneinheiten als geförderte Reihenhäuser entstehen.

### 5.2.6 Nebenanlagen

Um den gewünschten Charakter eines durchgrünten Wohngebiets sicherzustellen und einer übermäßigen Versiegelung durch Nebenanlagen vorzubeugen, werden Art und Umfang von Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken durch textliche Festsetzungen in Ergänzung zur GRZ beschränkt.

Zur Freihaltung einer gärtnerisch gestaltbaren Vorgartenzone und/oder Gewährleistung eines ruhigen Straßenbildes ist die Anlage von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen davon sind Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter. Der Vorgartenbereich ist je nach Teilgebiet auf die Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und der vorderen Straßenbegrenzungslinie bzw. wegeseitigen Baugrenze und Grundstücksgrenze oder im 3,0 m tiefen Grundstücksbereich bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen können Geräteschuppen, Gartenhäuser, Freisitze oder vergleichbare Nebenanlagen errichtet werden. Damit die Nebenanlagen die Gartengestaltung nicht dominieren, darf die Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> und eine maximale Höhe von maximal 2,5 m nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten.

Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen einhalten. So ist gewährleistet, dass die Nebenanlagen eingegrünt werden können und es dennoch nicht zu Beeinträchtigungen durch überstehende Bauteile, Türen oder Tore auf öffentlichen Flächen entsteht. Die Nebenanlagen sind durch Hecken bzw. berankten Einfassungen zu begrünen, welche dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

### 5.2.7 Stellplätze, Garagen und Carports

Die erforderlichen Stellplätze der Teilgebiete WA 1, WA 3 und WA 4 sind gemäß städtebaulichem Konzept oberirdisch und auf den jeweiligen Baugrundstücken sicher zu stellen.

Um die Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten, sind Garagen in den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 generell unzulässig. Im Teilgebiet WA 3 sind die Stellplätze und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig, damit der Garten vor Störungen geschützt wird.

Damit Stellplätze und Carports zu den öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) und den privaten Erschließungswegen eingegrünt werden können, sollen diese nicht direkt an die aufgezählten Flächen herangebaut werden und einen seitlichen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Zusätzlich sollen diese eingegrünt werden.

### 5.2.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die erforderlichen Stellplätze des Teilgebietes WA 2 sind nur in den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Im Teilgebiet WA 1 kann auf einem Grundstück kein Stellplatz auf dem privaten Grundstück sichergestellt werden, daher ist dieser ebenfalls in der dafür festgesetzten Fläche zu errichten.

Die Abfallentsorgung im Quartier erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Innerhalb des Quartiers ist am nordwestlichen Ende der Planstraße eine Wendeanlage für Fahrzeuge vorgesehen. Eine Befahrbarkeit der privaten Wohnwege durch die Entsorgungsbetriebe ist nicht

vorgesehen. Stattdessen ist im Einmündungsbereich der privaten Erschließungsstraße angrenzend an die Wendeanlage eine Gemeinschaftsanlage als „Abfallbehältersammelplatz“ festgesetzt. Dort können Abfallbehälter von den Anwohner:innen gesammelt zur Entsorgung abgestellt werden, ohne eine Verkehrsbehinderung darzustellen.

### **5.3 Erschließung**

#### **5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – werden über eine neu anzulegende Zufahrtstraße außerhalb des Geltungsbereiches abgehend von der Straße Hellkamp erschlossen. Das eigens dafür vorgesehene Flurstück schließt zwischen den Hausnummern 9 und 11 an die Straße Hellkamp an. Die Verkehrsfläche ist bereits im Bebauungsplan 19.01.00 festgesetzt. Eine Zufahrt direkt über die Niendorfer Hauptstraße wurde ebenfalls geprüft. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Zufahrt in den Hellweg und der Bushaltestelle wurde eine Zufahrt in dem Bereich von der Verkehrsplanung als kritisch beurteilt.

#### **5.3.2 Innere Erschließung**

Zur Nachvollziehbarkeit des Ausbaustandards der geplanten inneren Erschließung (Planstraße) sind auf dem Bebauungsplan Straßenquerschnitte dargestellt.

Die Grundstücke werden über eine neue Quartiersstraße erschlossen, die parallel entlang der Gartenbereiche der Grundstücke des Hellkamps verläuft. Die Straße soll soweit möglich von Verkehr freigehalten werden und wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Topografie im Plangebiet ist das Gelände von Nordwesten nach Südosten geneigt. Die geplante Erschließungsstraße nimmt die vorhandene Längsneigung auf, sodass ein stetiges Gefälle in südöstliche Richtung vorhanden ist. Eine Barrierefreiheit ist dennoch gegeben.

Die Teilgebiete WA 1 und WA 2 werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. über Nutzungs- und Erschließungsrechte der zukünftigen – noch festzulegenden – Grundstücke erschlossen.

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

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zur Bushaltestelle „Hellkamp“ an der Niendorfer Hauptstraße. Eine schnelle fußläufige Anbindung an die Bushaltestelle wird durch den festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweg gewährleistet.

Die Bushaltestelle Hellkamp, wird von der Stadtbuslinie 7 im 30 Minuten-Takt bedient. Im Abendverkehr und an den Samstagen sowie an den Sonn- und Feiertagen wird die Bushaltestelle in einem 60 Minuten-Takt befahren. Die Linie 7 verbindet den Stadtteil Moisling mit der Lübecker Altstadt und dem Hauptbahnhof und führt über St. Lorenz Nord bis in die Stadt Bad Schwartau. In entgegengesetzter Richtung bindet die Linie 7 das Plangebiet an Klein Wesenberg (Kreis Stormarn) und den Ortsteil Moorgarten an. Mit der Buslinie kann die Lübecker Innenstadt in ca. 40 Minuten und der Lübecker Hauptbahnhof innerhalb von ca. 30 bis 45 Minuten erreicht werden.

Der Stadtteil Moisling soll besser an das Nahverkehrsnetz zwischen Lübeck und Hamburg angebunden werden. Zurzeit befindet sich im Bereich der Schienen östlich der Brücke Oberbüssauer Weg ein Bahnhofpunkt in Planung. Dieser wäre Luftlinie 2,3 km von dem Plangebiet entfernt. Der Fokus liegt darin eine starke ÖPNV- und Radwegeverbindung bereitzustellen. Wann beziehungsweise ob eine direkte Anbindung aus dem Plangebiet zum neuen Bahnhofpunkt Moisling geben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden.

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

### **5.3.4 Stellplätze und Fahrradstellplätze**

#### Private Stellplätze

Es wird im Baugenehmigungsverfahren ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert. Für die Doppel- und Einfamilienhäuser sind Stellplätze, Carports und ggf. Garagen auf den Grundstücken vorgesehen. Eine Ausnahme stellt eine Doppelhaushälfte im WA 1 dar. Als Alternative wird der Stellplatz den Gemeinschaftsstellplätzen zugeordnet. Dem jeweiligen Grundstückseigentümer, steht es frei weitere Stellplätze auf seinem Grundstück vorzusehen, welche über eine Zufahrt nutzbar sein müssen. Eine zweite Zufahrt zu einem Grundstück wird nicht genehmigt.

Die 12 Stellplätze für die Reihenhausgruppen werden als Gemeinschaftsstellplätze angeordnet. Die Gemeinschaftsstellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen im nördlichen Geltungsbereich zulässig.

#### Fahrradstellplätze

Für Fahrradstellplätze ist bei Einfamilienhäusern kein Nachweis erforderlich.

### **5.3.5 Öffentliche Besucher:innenparkplätze**

In seiner Sitzung am 18.10.2021 hat der Bauausschuss für das Plangebiet einen Stellplatzschlüssel von 0,4 Parkplätzen pro Wohneinheit für Besucher:innen beschlossen. 10 Jahre nach der Bebauung des Gebietes ist zu überprüfen, ob alle Stellplätze noch benötigt werden. Ist dies nicht der Fall, so sollen dann die nicht benötigten Stellplätze dauerhaft begrünt werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden entlang der Planstraße angeordnet. Insgesamt sind in dem Plangebiet 13 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Lage der Parkplätze sind als Platzhalter zu sehen, da eine detaillierte Straßenplanung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

### **5.3.6 Carsharing und E-Mobilität**

Eine der kurzfristigen Maßnahmen zum Klimaschutz aufgrund des Klimanotstandes ist die Bevorzugung schadstoffarmer Mobilität in der Bebauungsplanung.

Ein Carsharing-Standort wird innerhalb des Gebietes nicht eingerichtet, da es sich hier um ein Wohngebiet mit einer geringen Anzahl an Wohneinheiten handelt. Der nächste Carsharing-Standort befindet sich in der Stettiner Straße.

Im öffentlichen Bereich werden aufgrund der dörflichen Lage und der Annahme, dass jedes Grundstück einen privaten Stellplatz hat, der theoretisch durch eine Leitungsinfrastruktur hergestellt werden kann, keine Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität vorgesehen. Für Eigenheimbesitzer:innen werden Anreize zur Einrichtung von Ladestationen für E-Mobilität auf dem Grundstück durch Förderprogramme geschaffen.

Gemäß § 6 GEIG muss jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet werden, wenn ein Wohngebäude errichtet wird, welches über mehr als fünf Stellplätze verfügt. Es handelt sich hier um eine Reihenhausgruppen mit mehreren Reihenhauenhälften und nicht um ein Wohngebäude. Jeder Reihenhauenhälfte ist ein Stellplatz zugeordnet. Dementsprechend findet hier § 6 GEIG keine Anwendung. Im Falle der Nutzung der E-Mobilität ist eine individuelle Beratung zu empfehlen, um passende Lösungen und Fördermöglichkeiten herauszuarbeiten.

### **5.3.7 Wegebeziehungen für Fußgänger:innen und Radfahrende**

In direkter Verlängerung der Zufahrtstraße in das Plangebiet ist eine Anbindung für Fußgänger:innen und Radfahrende in nordöstlicher Richtung an die Straße Holzkoppel vorgesehen, eine weitere Anbindung für Fußgänger:innen und Radfahrende ist in nordwestlicher Richtung in Verlängerung der Planstraße an die Niendorfer Hauptstraße festgesetzt, diese Verbindungen gewährleisten kurze Wege im Quartier.

Eine weitere Wegeverbindung soll in südlicher Richtung zur freien Landschaft als Gehrecht für die Allgemeinheit über die Grünfläche an der Regenwasserrückhaltegrube gesichert werden. Zu einem späteren Zeitpunkt ist geplant die Straßen Holzkoppel und Hellkamp über einen Weg zu verbinden.

### **5.3.8 Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen**

Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen in einem weiteren Verfahren öffentlich gewidmet werden.

### **5.3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Da ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht lediglich eine öffentlich-rechtliche Bindungswirkung hat, sind die damit zu regelnden unten aufgeführten Rechte bei der Veräußerung der betroffenen Grundstücke grundbuchlich zu sichern.

#### Erschließungswege Reihenhausgruppen

Die Geh- und Leitungsrechte (GL) entlang der Reihenhausgruppe im WA 2 dienen der Erschließung für die Anwohnenden sowie der Nutzung der Versorgungsträger für den Bau und Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### Erschließungswege der Anwohner

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) dienen der Erschließung für die Anwohnenden sowie der Nutzung der Versorgungsträger für den Bau und Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen.

### Gerecht für die Allgemeinheit innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung

Zu einem späteren Zeitpunkt ist geplant die Straßen Holzkoppel und Hellkamp über einen Weg zu verbinden. Damit die fußläufige Anbindung erstmal zur freien Landschaft (Talraum Grienau) ermöglicht werden kann, wird ein Gerecht (GAllg.) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### Leitungsrecht für Regenwasser

Das Leitungsrecht (L) dient der Ableitung des anfallenden Regenwassers auf den Privatgrundstücken.

### Abweichungen

Geringfügige Abweichungen von der Lage und Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können ausnahmsweise zugelassen werden, um auf mögliche Abweichungen im Zuge der Ausbauplanung eingehen zu können.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers bindet an die vorhandenen Hauptleitungen an.

### **5.4.1 Energie- und Trinkwasserversorgung**

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Straße „Hellkamp“ vorhanden.

### **5.4.2 Telekommunikation**

Anschlussleitungen für die Telekommunikationsleitungen sind in der Straße „Hellkamp“ vorhanden. Innerhalb des Plangebietes verläuft im Bereich des Kleinsiedlungsgebietes eine Telekommunikationsleitung. Eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung wird höchstwahrscheinlich nicht erforderlich werden. Falls es doch zu erforderlichen Maßnahmen kommen sollte, sind diese mit dem Telekommunikationsunternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn abzustimmen. Die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB sind zu erstatten.

### **5.4.3 Schmutzwasserentsorgung**

Im Ortsteil Niendorf sind Entsorgungsanlagen für die zentrale Schmutzwasser-Entsorgung der Entsorgungsbetriebe Lübeck vorhanden. Der Anschluss der SW-Entsorgung im Plangebiet wird in der Straße Hellkamp an den vorhandenen SW-Kanal im freien Gefälle geplant. Ggf. muss ein Schacht auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße vom Hellkamp (außerhalb des Geltungsbereiches) gesetzt werden. Für weitere Maßnahmen der äußeren Erschließung sind die Entsorgungsbetriebe Lübeck zuständig.

### **5.4.4 Niederschlagswasser**

#### Wasserwirtschaftlicher Begleitplan

Für das Plangebiet liegen eine Orientierende Baugrunduntersuchung und ein Untersuchungsbericht zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen (Versickerungsfähigkeit) (siehe Kap.

9.3 Fachgutachten) vor. Gemäß dem Untersuchungsbericht ist im Plangebiet keine Versickerung möglich. Daher sieht der Wasserwirtschaftliche Begleitplan vor, das Oberflächenwasser des Plangebietes, welches nicht versickern oder verdunsten kann, in oberirdischen Mulden zu sammeln und unter entsprechender Rückhaltung in einer Regenwasserrückhaltungmulde im Südosten des Plangebietes zurückzuhalten und gedrosselt in das Gewässer II. Ordnung K.6.2 „Graben am Hellkamp“ einzuleiten.

Eine Einleitung in den vorhandenen „Graben am Hellkamp“ ist nur mit einer Rückhaltung auf den Flächen mit einer Drosselung auf den Abfluss  $1,2 \text{ l/(s*ha)}$  bezogen auf die Plangebietsfläche zu realisieren. Somit verbleibt ein Großteil des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet selbst und die Abflussspende in den „Graben am Hellkamp“ kann verringert werden.

Auf den privaten Grundstücken der Teilbereiche WA 2, WA 3 und WA 4 erfolgt eine Rückhaltung vor dem Einleiten in die Regenwasserrückhaltungmulde über geplante Entwässerungsmulden. Hierfür wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese erhalten aufgrund der nicht vorhandenen Versickerungsfähigkeit des Bodens Notüberläufe in eine private Regenwasserleitung, die unterhalb der Mulde verläuft. Diese Regenwasserleitung mündet in der Regenwasserrückhaltungmulde. Diese Regenwasserrückhaltungmulde wird mit einer Böschungsneigung zwischen 1:4 und 1:6 als naturnahe Mulde mit einem Wasserstand von maximal 30 cm bei einem 5-jährigen Bemessungsregen geplant.

Der Teilbereich WA 1 wird über den öffentlichen Regenwasserkanal zur Regenwasserrückhaltungmulde entwässert, da hier aus technischer Sicht keine Anordnung von Mulden umsetzbar ist.

Auf den privaten Grundstücken werden zusätzlich unterirdische Zisternen mit einem Speichervolumen von mindestens  $3,5 \text{ m}^3$  zur Regenwassernutzung der Gartenbewässerung vorgesehen. Die Zisternen werden anstatt eines üblichen Hausanschlusschachtes verbaut und können sowohl für die Regenwasserrückhaltung als auch für die Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung genutzt werden. Die Herstellung der Zisternen wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Haupt- und Nebenanlagen werden mit Gründächern errichtet. Zudem werden die Stellplätze mit sickerfähigem Pflaster oder in wassergebundener Bauweise gebaut.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über seitliche Fahrbahnquerneigungen von der Fahrbahnfläche auf die seitlich angeordneten offenen Mulden in Verbindung mit Baum-Mulden geleitet. Aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit werden Notüberläufe konzipiert, die in regelmäßigen Abständen ca. 20 cm über der Muldensohle geplant werden sollen. Durch diese Maßnahme kann das Oberflächenwasser bei normalen Regenereignissen in den Seitenmulden verweilen und dort verdunsten bzw. versickern, sofern das möglich ist.

Im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße von der Straße Hellkamp zum Plangebiet wird aufgrund der vorhandenen Topografie circa 25 % der zu entwässernden geplanten Fahrbahnflächen über Fahrbahneigungen dem Regenwasserentwässerungssystem im Plangebiet zugeführt. Circa 75 % der zu entwässernden geplanten Fahrbahnflächen wird aufgrund des vorhandenen Längsgefälles zur Straße Hellkamp über seitliche Straßenabläufe und über das Regenwasserentwässerungssystem in der Straße Hellkamp entwässert.

### Wasserhaushaltsbilanz

Die „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ Stand: August 2021 sollen eine integrale Vernetzung von Regenwasser- und Gewässerbewirtschaftung bei zukünftigen wasserwirtschaftlichen Planungen in Baugebieten sicherstellen. Basierend auf dieser Grundlage ist eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt worden.

Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt werden Flächenanteile für die drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Baugebiet ermittelt und mit dem Referenzzustand verglichen. Je nach Grad der Abweichung, ergibt das Ergebnis einen weitgehend natürlichen oder einen deutlich bzw. extrem geschädigten Wasserhaushalt. In Abhängigkeit der Abweichung sind entsprechende hydraulische Nachweise für die Einleitung ins Gewässer zu führen. Die Bilanzierung wird mit dem vom Land Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellten Berechnungsprogramm A-RW1 ermittelt.

Durch die geplanten Veränderungen im Plangebiet kommt es hinsichtlich der a-g-v-Werte (Abfluss a, Versickerung g, Verdunstung v) zu einer Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt von mehr als 5 %. Es zeigt sich somit, dass durch die Planung der Wasserhaushalt deutlich geschädigt (Fall 2) wird. Daher wird eine lokale Überprüfung erforderlich. Der geplante Abfluss aus dem Plangebiet ist geringer als der potenziell naturnahe Abfluss, dies wirkt sich positiv auf die Leistungsfähigkeit des „Graben am Hellkamp“ aus. Wenn sich der Oberflächenabfluss im Vergleich zum potenziell naturnahen Oberflächenabfluss nicht erhöht, kann auf den Nachweis für die Einhaltung des bordvollen Abflusses sowie auf den Nachweis zur Vermeidung von Erosion verzichtet werden. Der Nachweis der Grundwasseraufhöhung entfällt, da keine Erhöhung gegenüber der potenziell naturnahen Situation vorliegt.

Die Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz ergibt eine deutliche Schädigung zum potenziell naturnahen Zustand durch die Veränderung der Verdunstung um mehr als 5 % jedoch weniger als 15 %. Die Verdunstung soll durch Maßnahmen mit zusätzlichen Anpflanzungen von Büschen und Bäumen sowie Straßenbegleitbäumen erhöht werden. Zusätzlich wirkt sich die Herstellung von offenen Entwässerungsmulden mit höherliegenden Notüberläufen positiv auf die Verdunstungsrate aus.

Bei dem geplanten Einzugsgebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit gering verschmutztem Niederschlagswasser. Es ist somit vor der Einleitstelle keine Behandlungsanlage erforderlich. Da im Havariefall dennoch Leichtflüssigkeiten über das Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen in die Regenwasserrückhaltemulde gelangen können, wird ein Einbau eines Schachtes mit Sandfang und einer Leichtflüssigkeitssperre vor dem Auslauf in die Regenwasserrückhaltemulde erforderlich.

### Starkregenvorsorge/Überflutungsschutz

Aufgrund der vorhandenen Topografie im Plangebiet ist das Gelände von Nordwesten nach Südosten geneigt. Die geplante Erschließungsstraße nimmt die vorhandene Längsneigung auf, sodass ein stetiges Gefälle in südöstliche Richtung vorhanden ist. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser im Falle von Regenereignissen, deren Intensität die Bemessungsregenspende übersteigt und von der Regenwasser-Kanalisation nicht unmittelbar aufgenommen werden kann, oberflächlich in südöstliche Richtung über die Fahrbahnflächen und die seitlichen Entwässerungsmulden direkt zur Regenwasserrückhaltemulde überlaufen und dort zurückgehalten werden.

In den seitlichen Entwässerungsmulden (öffentlichen Grünfläche) seitlich angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen werden Straßenabläufe als Notüberläufe angeordnet, die ca. 20 cm höher liegen als die Muldensohlen. Bei größeren Regenereignissen wird das Oberflächenwasser über die Notüberläufe und den geplanten Regenwasser-Kanal der Regenwasserrückhaltemulde zugeführt. Das in der Regenwasserrückhaltemulde zurückgehaltene Oberflächenwasser wird dann gedrosselt dem südöstlich gelegenen „Graben am Hellkamp“ zugeführt. Aufgrund der Lage innerhalb öffentlicher Flächen wird eine zusätzliche Festsetzung als Notwasserwege nicht erforderlich.

Aus Überflutungsschutzgründen muss das südlich der Regenwasserrückhaltemulde gelegene Flurstück 8/46 durch eine Winkelstützwand mit Absturzsicherung vor Überlaufen des Oberflächenwassers gesichert werden. Weitere Details können dem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan entnommen werden.

#### Aufschüttung

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Senke im Bestand. Hier würde sich im Überflutungsfall das Oberflächenwasser sammeln und das Wasser ggf. auf die angrenzenden Grundstücke laufen. Aus Gründen des Überflutungsschutzes wird vorgeschlagen, das Gelände in diesem Bereich so weit anzufüllen, dass sich kein Oberflächenwasser mehr dort sammeln kann. Es wird eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt, dieser Bereich darf auf maximal 12,65 m über NHN erhöht werden.

#### **5.4.5 Löschwasserversorgung**

Unter Heranziehung des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet (zweigeschossige Bebauung) von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den Grundschutz in einem Baugebiet dar, der durch die Gemeinde (hier die Hansestadt Lübeck) als Löschwasserversorgung vorzuhalten ist. Spätere vom Bebauungsplan abweichende Bauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz von den Bauherr:innen nachzuweisen ist.

#### **5.4.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

Da die Entsorgungsbetriebe nur auf öffentlichen Flächen fahren, wird ein Abfallbehältersammelplatz für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 eingerichtet. Die betroffenen Bürger sind angehalten ihre Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen in diesem Bereich bereitzustellen. Die Behältnisse sind nach der Abfuhr wieder zu entfernen, da der Abfallbehältersammelplatz nicht als Dauerstandplatz zu nutzen ist.

#### **5.5 Immissionsschutz**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärm erstellt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten).

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Für die Beurteilung des

Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen werden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen.

### **5.5.1 Gewerbelärm**

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm des regulären Betriebs der Freiwilligen Feuerwehr Niendorf wurden die Beurteilungspegel tags und nachts für die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangeltungsbereichs ermittelt. Ergänzend wurden im Tages- und Nachtzeitraum die Geräuschimmissionen des Einsatzfalls der Feuerwehr dargestellt.

Gemäß Aussage der Feuerwehr besteht der Einsatz versicherungstechnisch von der Ankunft der Kameraden mit den Pkw bis einschließlich der Wiedervorbereitung des Fahrzeuges auf den nächsten Einsatz nach der Rückkehr im Feuerwehrgerätehaus. Somit sind die Zu- und Abfahrten der Pkw der Mitglieder der Feuerwehr, Abfahrten und Rückkehr der Einsatzfahrzeuge sowie der Einsatz des Martinshorns Inhalt des Einsatzes.

Für den regulären Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr Niendorf konnte nach der Regelfallprüfung der TA Lärm festgestellt werden, dass die Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts innerhalb des Plangeltungsbereichs tags und nachts erfüllt werden. Im vorliegenden Fall zeigt sich im Tages- und Nachtzeitraum für den regulären Betrieb der Feuerwehr, dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird.

Für das im Einsatzfall erforderliche Martinshorn kann der Mindestabstand nicht erreicht werden. Allerdings ist das Martinshorn aus versicherungstechnischen Gründen im Einsatzfall zwingend erforderlich. Sofern es sich bei Einsätzen um die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes handelt, ist eine Beurteilung des Spitzenpegels gemäß TA Lärm nicht zulässig. Unter Berücksichtigung der Einsätze nach 3.2.2 TA Lärm angezeigten Sonderfallprüfung sind Überschreitungen des Spitzenpegels als zumutbar anzusehen.

Für die Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr Niendorf ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände eine nach 3.2.2 TA Lärm Sonderfallprüfung angezeigt und vorliegend dargelegt ist und die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA Lärm keinen Grenzwertcharakter darstellen. Damit sind im vorliegenden Fall die Überschreitungen als zumutbar anzusehen.

Zum Schutz des Plangebietes vor Gewerbelärm sind keine Festsetzungen erforderlich.

### **5.5.2 Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Die Straßenverkehrsbelastungen auf der Niendorfer Hauptstraße sind berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr im Umfeld keine beurteilungsrelevanten Veränderungen. Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte

von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht erreicht.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Schallschutz sind aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwerts nicht erforderlich.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018).

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außen-lärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume sind im Gutachten detailliert dargestellt. Die für den Plangeltungsbereich ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 liegen für alle Geschosse in den Bereichen, in denen die schalldämmenden Anforderungen an die Außenbauteile eingehalten werden, wenn die Anforderungen der Wärmeschutzverordnungen erfüllt werden, sodass eine Festsetzung nicht erforderlich ist.

Da im Nachtzeitraum der Wert von 45 dB(A) innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht überschritten wird, ergeben sich zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer keine besonderen Schallschutzanforderungen (z.B. schallgedämmte Lüftungen).

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) eingehalten. Somit können Außenwohnbereiche frei angeordnet werden.

Zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm sind keine Festsetzungen erforderlich.

### **5.5.3 Geruchsimmissionen**

Aufgrund der Lage im ländlichen Gebiet ist zweitweise mit Geruchsimmissionen durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Diese bewegen sich allerdings in einem Maß, die gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegensteht.

## **5.6 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.6.1 Öffentliche Grünflächen, Spielplätze**

Gegenüber der Zufahrtsstraße in das Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche zur Nutzung als Kinderspielplatz festgesetzt.

Auf dem Kinderspielplatz sind mindestens vier standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Mit der Pflanzung von vier Bäumen wird eine Beschattung der Spielfläche gesichert.

Zusätzlich werden Einfriedung gegenüber der Planstraße festgesetzt. Der Spielplatz soll für 6- bis 12-jährige Kinder attraktiv gestaltet werden. Um dieser Maßgabe zu entsprechen, wurde zwischen dem Investor und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abgestimmt eine Kletternetzpyramide zwischen 6 und 7 m Höhe zu errichten. Weitere Details werden während des Planvollzuges final abgestimmt.

## 5.6.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

### Bäume

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist auf allen Grundstücken ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Festsetzung soll dem Klimaschutz zu Gute kommen und eine Durchgrünung des Wohnquartiers sichern. Darüber hinaus bieten die Baumpflanzungen Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Vögel und Insekten im Siedlungsraum. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen der Mittelhäuser der Reihenhausgruppen sind diese von der Festsetzung ausgenommen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen der Gestaltung des Straßenraums und der Verbesserung des Kleinklimas. Da die Planung der Straßenverkehrsfläche noch nicht vorliegt, wird das Pflanzen von 13 Laubbäumen textlich festgesetzt. Die Bäume sind als standortgerechte, mittelkronige Laubbäume in offenen mindestens 12 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben (lichtes Maß zwischen den Rückenstützen) mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m<sup>3</sup> zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung und langfristigen Entwicklung der Bäume.

Die Zufahrtsstraße liegt nicht im Geltungsbereich, da die Verkehrsfläche bereits im Bebauungsplan 19.01.00 festgesetzt wurde. Die straßenbegleitenden Bäume werden daher über den Erschließungsvertrag abgesichert.

### Vorgartenbereich

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und um zur Begrünung des Wohnquartiers beizutragen. Die betreffenden Flächen sind mit bodendeckender Vegetation (z.B. Gräser, Kletterpflanzen) oder mit Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Von dieser Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie notwendige Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind als den Straßenraum begleitende und bauliche Anlagen rahmende Gestaltungselemente für ein verträgliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes von erheblicher Bedeutung.

Zur Einfriedung der privaten Baugrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Pflanzung von Hecken oder Steinwälle mit Bepflanzung zulässig. Die Hecken sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Diese Größe garantiert eine ausreichende Abschirmung der privaten Grundstücke und sichert einheitliches durch Grün geprägtes Straßenbild der Siedlung.

Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen zur Begrünung des Wohnquartiers festgesetzt, um gestalterischen Missständen vorzubeugen. Auf den mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze mit einer Höhe von mindestens 0,8 m anzupflanzen.

Eine Einfriedung der Regenwasserrückhalte mulde zur landwirtschaftlichen Fläche hin mit Hecken mit einer Tiefe von mindestens 0,5 m aus standortgerechten Laubgehölzen mindestens 0,8 m bis höchstens 1,3 m wird ebenfalls festgesetzt.

Für die Begrünungsmaßnahmen wird die Verwendung von standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Diese Arten bieten im besonderen Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume und gewährleisten über die Sicherung der Nahrungskette die Bestandsvielfalt (Biodiversität). Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, bei Abgang von Gehölzen ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die für die Baum- und Heckenpflanzung zulässigen Pflanzen sind den Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

Hinweis: In der Pflanzenliste (a) wird für die Pflanzung von Straßenbäumen die Verwendung von heimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht heimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen (z. B. GALK-Straßenbaumliste), da diese den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

Damit die baulichen Einfriedungen das angestrebte Erscheinungsbild nicht stören, sind zusätzliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen diese zum Grundstück hin zu orientieren und die Hecke nach außen zu setzen.

#### Abfallbehälter

Um ein verträgliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes zu gewährleisten sind Abstellflächen für Abfallbehälter die nicht in oder direkt an den Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind mit Sträuchern und/oder Hecken zu umpflanzen, mit Kletterpflanzen einzugrünen oder mit einem baulichen Abgrenzungselement so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße nicht sichtbar sind.

Mit den vorgenannten Festsetzungen soll ein durchgrüntes Siedlungsbild geschaffen werden sowie die Verdunstungskühlung angesichts klimawandelbedingter heißer Sommer erhöht und die biologische Vielfalt gefördert werden, da Bäume und Hecken für zahlreiche Tierarten ein Nahrungs- und Brutbiotop darstellen.

### **5.6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt.

Dennoch werden zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft Festsetzungen getroffen.

#### Dachbegrünung

Für flache und flach geneigte Dächer im Wohngebiet wird eine Dachbegrünung mit einer mind. 15 cm starken durchwurzelbaren Substratdicke festgesetzt. Für die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports wird ein mindestens 6 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau festgesetzt.

Mit der Dachbegrünung wird das Ziel verfolgt, trotz der geplanten umfänglichen Versiegelungen die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima zu minimieren, den Aufheizeffekt von Dachflächen zu verringern und damit die Umgebungstemperatur positiv zu regulieren, den temporären Wasserrückhalt und die Verdunstungskühlung zu erhöhen, die sommerliche

Hitzebelastung zu verringern und Schadstoffe aus der Luft zu absorbieren. Gleichzeitig schaffen begrünte Dachflächen Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Festsetzung der Mindestandeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Pflanzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung den Pflanzen genügend Wasser zur Verfügung stellt und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden können.

#### Private Wege und Stellplatzanlagen

Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm und einem Fugenanteil von mindestens 10 %) herzustellen. Hierdurch soll ein möglichst geringer Versiegelungsgrad ermöglicht werden.

Vor diesem Hintergrund dürfen die Vorgartenbereiche im WA 2, WA 3 und WA 4 nur zu insgesamt höchstens 50 % durch erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder und Abfallbehälter und erforderliche Wege befestigt werden.

#### Private und straßenbegleitende Mulden

Das Anlegen der privaten und straßenbegleitenden Mulden ist eine Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Festsetzung wird aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Beseitigung von Niederschlagswasser erforderlich. Die straßenbegleitenden Mulden dienen gleichzeitig der Begrünung des Straßenraumes.

Zur Sicherstellung der Entwässerungsmulden auf den privaten Grundstücken sind in den Grunderwerbsvereinbarungen mit den Bauherren zusätzliche dingliche Sicherungen in Form von Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten vorzusehen.

### **5.7 Gestaltung / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Hinblick auf ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein.

#### Fassadenmaterialien

Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind einheitlich mit rotem, grauem oder braunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Putzfassaden sind unzulässig, da sie nicht dem vorherrschenden Ortsbild entsprechen.

Innerhalb einer Reihenhausergruppe und bei Doppelhäusern sind für Außenwandflächen der jeweils zusammengehörenden Hälften einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Format und Farbton zu verwenden.

Mit diesen Festsetzungen soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung der Gebäude und ein harmonisches und ruhiges Siedlungsbild erreicht werden.

### Sockelhöhe

Es wird eine Regelung zur Sockelhöhe getroffen. Durch eine Begrenzung der Sockelhöhe auf maximal 30 cm sollen zum einen unverhältnismäßige Höhenversprünge zwischen Bebauung und Erschließungsstraße ausgeschlossen werden. Zum anderen wird mit einer Mindestsockelhöhe von 15 cm ein zusätzlicher Schutz der Gebäude bei Starkregenereignissen gewährleistet.

### Dächer

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Klimas bei.

Für Doppelhäuser und Reihenhausgruppen wird für die jeweils zusammengehörenden Hälften eine einheitliche Gestaltung vorgegeben um ein harmonisches und ruhiges Siedlungsbild zu erreichen.

### Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Damit die Vorgartenflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen nicht vollständig versiegelt, sondern vielfältig gestaltet und gärtnerisch angelegt werden, wird die Fläche der möglichen Versiegelung begrenzt und eine gärtnerische Gestaltung festgesetzt.

### Solaranlagen

Die vorgegebenen Dachformen und -neigungen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Klarstellend wird daher festgesetzt, dass die Installation dieser Anlagen der Festsetzung zur Dachgestaltung nicht widerspricht. Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder Carports und an den Außenwänden von Hauptgebäuden anzuordnen. Auf den verbleibenden Grundstücksflächen sind Anlagen zur Erzeugung solarer Energie nicht zulässig, da diese Bereiche vorwiegend der Begrünung dienen sollen. Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt unberührt. Die Förderung der Nutzung solarer Energie entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des Landes und stützt die Planung zur Energieversorgung des neuen Wohngebiets.

## **5.8 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafel darf jeweils 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Zudem soll mit der Einschränkung der Größe der Werbeanlagen ein möglicher „Schilderwald“ unterbunden und weiterhin ein Standartmaß an Gestaltungsqualität erhalten werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da den ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden soll.

## 5.9 Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen, Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevanten Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

## 6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

#### Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 32 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

- 20 WE in freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern  
(Annahme: 1 WE/EFH, zzgl. 1 Einliegerwohnung je freistehendem Einzelhaus)
- 12 WE in Reihenhäusergruppen  
(Annahme: 1 WE/RH, keine Einliegerwohnungen)

#### Zu erwartende Anzahl der Bewohner:innen

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,8 Personen je Einzelhaus und Wohneinheit der Doppelhäuser und Reihenhäusergruppen ist bei vollständiger Umsetzung der Planung für das neue Wohngebiet von ca. 90 neuen Bewohner:innen zu rechnen.

### 6.2 Wohnfolgebedarfe

#### Zusätzlicher Kitaplatzbedarf

Es ist davon auszugehen, dass die zuziehenden Kinder in den umliegenden bestehenden Kitas betreut werden können.

#### Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Die aus dem neu entstehenden Baugebiet zu erwartenden Schüler:innen-Zahlen je Jahrgang errechnen sich nach der anerkannten Berechnungsformel

$$\text{WE} \times 2,8 \times 1,6\% = \text{Kinder je Jahrgang}$$

Dies ergibt nach der Formel ca. 1,4 Kinder je Jahrgang.

Die zusätzlichen Grundschüler:innen je Jahrgang können durch die Schule Niendorf aufgenommen werden.

#### Spielplatzbedarf

Auch wenn in der Hansestadt Lübeck bisher kein flächenbezogener Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt wird, wird aufgrund der Größe des Wohngebietes sowie der im näheren Umfeld nicht vorhandenen Spielplätze die Anlage eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes für erforderlich erachtet. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan auch die Anlage eines Kinderspielplatzes in einer Größe von ca. 464 m<sup>2</sup> vor.

### **6.3 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen zu erwarten.

### **6.4 Verkehrliche Auswirkungen**

Durch die Zusatzverkehre des geplanten Wohngebietes werden im Hellkamp und auch bei den direkt angrenzenden Streckenabschnitten und Knoten keine Verkehrsprobleme erwartet. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Durch die Planung wird es zu keiner signifikanten Zunahme der Verkehrsströme kommen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind zudem bei der Realisierung des Bebauungsplanes für die Anwohnenden der Nachbarquartiere keine bedeutsamen Zunahmen der Lärmbelastung durch die Zusatzverkehre zu erwarten.

### **6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur**

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen. Diese werden durch den Vorhabenträger erstellt und über den Erschließungsvertrag nach der Fertigstellung an die Entsorgungsbetriebe übertragen.

### **6.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **6.6.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Überplanung von ca. 1,65 ha Ackerland bzw. Versiegelung von ca. 0,9 ha derzeitiger offener Bodenflächen. Mit der Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Durch die Maßnahmen zur Begrünung, der Beschränkung der neu zu versiegelnden Flächen sowie den Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser werden die Eingriffe reduziert.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen (Reihenhausgruppen) vorgesehen. Das Landschaftsbild wird aktuell durch landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbebauung geprägt. Die Planung eines Wohngebietes passt sich somit in seine Umgebung ein. Mit der Umsetzung der Planung auf bereits intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a BauGB entsprochen.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Insgesamt wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

#### **6.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

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

Für das Planvorhaben wurde eine Artenschutzprüfung angefertigt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten). Insgesamt betrachtet erscheint aus artenschutzrechtlicher Sicht das B-Planvorhaben unkritisch.

### Pflanzen

Das Plangebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet.

Im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße außerhalb des Geltungsbereiches abgehend von der Straße Hellkamp wurden die überwiegend heimischen Gehölze bereits entfernt. Aufgrund der geringen Stammumfänge standen die Gehölze nicht unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung. Die entsprechenden Zeiträume für die Baufeldräume wurden berücksichtigt.

Es wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die vorgefundenen Biotoptypen sind:

- Rasenfläche, intensiv gepflegt, regelmäßig gemäht und strukturarm (SGr)
- Gebüsche mit heimischen Arten (SGg)
- Intensivacker (AAy)

Die im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen sind nicht gesetzlich geschützt.

### Brutvögel

Das Plangebiet stellt keinen ständigen Lebensraum für heimische Vogelarten dar, es wird lediglich sporadisch zur Nahrungssuche aufgesucht.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Die erforderlichen Gehölzrodungen im Bereich der geplanten Zuwegung dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar im darauffolgenden Jahr erfolgen, um Vogelbruten nicht zu gefährden. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

### Haselmaus

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Haselmaus fehlen dem Plangebiet geeignete Vegetationsstrukturen. Im Rahmen der durchgeführten Begehungen konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Haselmäusen gefunden werden. Ein Vorkommen von Haselmäusen in den angrenzenden Gärten der Umgebung des Vorhabengebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Diese würden jedoch durch die Umsetzung der Planung nicht erkennbar beeinträchtigt werden.

### Fledermäuse

Geeignete Strukturen, die als Quartiere für Fledermäuse fungieren könnten, wurden im Vorhabengebiet nicht festgestellt, können aber in der Umgebung vorhanden sein, sind dann jedoch durch das Plangebiet nicht betroffen. Die Vorhabenfläche kann als Nahrungsareal für Fledermäuse fungieren, aufgrund der Strukturarmut im überwiegenden, ackerbaulich genutzten Bereich ist mit jagenden Fledermausarten jedoch lediglich in den Randbereichen zu den umgebenden Wohngrundstücken zu rechnen. Eine Beeinträchtigung dort jagender Fledermäuse durch das B-Plangebiet ist nicht erkennbar. Es ist sogar zu erwarten, dass die Fläche des Vorhabengebietes nach erfolgter Bebauung und Etablierung von Gartenstrukturen als potentielleres Fledermaus-Jagdrevier besser geeignet ist als durch die aktuelle Nutzung.

### Maulwurf

Für den auf der ackerbaulich genutzten Fläche nachgewiesenen Maulwurf liegt bei Handlungen zur Durchführung des Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor, soweit es sich bei der Umsetzung des B-Plans bzw. des Städtebaulichen Entwurfs um ein Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG handelt (= Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB oder im Innenbereich nach § 34 BauGB). Maulwürfe sind zwar nach nationalem Recht besonders geschützt, gehören aber nicht zu den Europäischen Vogelarten und nicht zu den in Anhang IV der FFH-Richtlinie oder einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführten, nach europäischem Recht geschützten Arten. Weiterhin geht durch das geplante Vorhaben kein erhöhtes Tötungsrisiko einher, da es sich bei der Fläche um einen intensiv genutzten und jährlich gepflügten Acker handelt. Durch die zukünftigen und angrenzenden Gartenflächen sowie angrenzende Felder werden die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Bezug auf den Maulwurf im weiteren räumlichen Zusammenhang erfüllt. Das Vorhaben ist insofern privilegiert gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG.

### Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV

Eine Betroffenheit weiterer Arten des Anhangs IV ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes und fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Von dem Vorhaben sind lediglich die angrenzenden Intensivackerflächen betroffen. Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

### **6.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

Die Hansestadt Lübeck hat unter dem Gesichtspunkt der Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck einen Thematischen Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck“ aufgestellt.

In diesem ist das Plangebiet in der Grundlagenkarte: Wasserhaushalt und Boden als „Fläche mit hoher Versickerungsfähigkeit“ dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine Untersuchung zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen im Plangebiet durchgeführt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten). Es wurde festgestellt, dass eine zentralisierte, oberflächen-nahe Versickerung von zu fassendem Niederschlagswasser, nach den Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138, ausweislich der gering wasserdurchlässigen Bodenverhältnisse und dem mittleren höchsten Grundwasserstand nicht ausgeführt werden kann.

Gemäß der Klimafunktionskarte der „Klimaanalyse Lübeck“ weist das Plangebiet eine geringe bioklimatische Bedeutung auf.

### Integrierte Lage

Das Plangebiet liegt integriert in einem bestehenden Ortsgefüge und kann kurzfristig erschlossen werden. Durch die geplante Wohnbebauung werden Zusatzverkehre erzeugt, welche allerdings durch die vorhandenen Verkehrsstrukturen bewältigt werden können. Insgesamt kann aber von nicht erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz ausgegangen werden.

Durch die geplante Wohnbebauung kommt es zu einer Versiegelung der Fläche. Durch die verdichtete Bauform bei der Einfamilienhausbebauung (Reihenhausgruppen und Doppelhäuser) wird die Versiegelung im Verhältnis zur Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten vergleichsweise geringgehalten.

### Energetische Optimierung

Die Ausrichtung der geplanten Gebäude ermöglicht eine gute Besonnung und damit passive Sonnenenergienutzung sowie aufgrund der Abstände eine möglichst geringe Verschattung.

### Energiekonzept

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten). Die Lübecker Bürgerschaft hat mit Beschluss vom 23.05.2019 (VO/2019/07495) den Klimanotstand festgestellt. Mit der Unterstützung der Resolution zur Ausrufung des Climate Emergency („Klimanotstand“) hat sich die Hansestadt Lübeck das Ziel gesetzt, vor dem Jahr 2050 klimaneutral zu sein. Vor diesem Hintergrund gilt es, bei der Entwicklung neuer Baugebiete darauf hinzuwirken, im Zuge der Bebauung und Nutzung der Gebäude klimaschädliche Emissionen so weit als möglich bzw. angemessen zu vermeiden. Das am 25.06.2020 von der Lübecker Bürgerschaft verabschiedete Klimaschutz-Maßnahmen-Paket (VO/2019/07727-01) hat dementsprechend für die Bauleitplanung festgelegt, dass für jedes neue Baugebiet ein Energiekonzept zu erstellen ist. Das Energiekonzept ist gemäß „Anforderungsprofil für die Ausschreibung eines Energiekonzeptes Stufe 1 – zum Bebauungsplan 19.03.00“ zu erstellen. Das Anforderungsprofil enthält die zugrunde zu legenden Untersuchungsgrundlagen (Annahmen) und Untersuchungsschritte für die Erarbeitung des Energiekonzeptes.

Das Energiekonzept kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Gebäude sind mindestens in einem Effizienzhausstandard 55 zu errichten. Aus diesem hochwertigen energetischen Standard und der vergleichsweise geringen Anzahl an Wohneinheiten resultieren geringe Wärmedichten. Aus diesem Grund wurde von der Untersuchung von zentralen Lösungen mit Wärmenetzen abgesehen, da der wirtschaftliche Aufwand als unverhältnismäßig bewertet wurde. Untersucht wurden daher dezentrale Konzepte zur Wärmeherzeugung mittels Wärmepumpen. Dieses ist zum einen dadurch begründet, dass Effizienzhausstandards mit erdgasbasierten Technologien schwierig zu erreichen sind. Zum anderen resultiert der Ansatz aus der positiven Bewertung des Energieträgers Strom im Hinblick auf die deutliche Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktors im Strom-Mix Deutschland bis 2050. Aus den Ergebnissen der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung geht die Variante „EH40 mit Luft-Wasser-Wärmepumpe“ (EH40-LW-WP) sowie die Variante „Klimaschutz“ (EH40-SW-WP) als klimafreundlichste Varianten hervor.

Ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen sind um

- ca. 19 % bis 31 % geringer als in „EH55-LW-WP“,
- 10 % bis 24 % geringer als in „EH55-SW-WP“ und
- 3 % bis 5 % geringer als die aus „EH40-SW-WP“

je nach Gebäudetyp.

Im Jahr 2050 besitzt die Variante „Klimaschutz“ die geringsten CO<sub>2</sub>-Emissionen, gefolgt von der Variante „EH40-LW-WP“. Der Unterschied zwischen den beiden Varianten beträgt 779 kg CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Jahr.

Aus den Ergebnissen der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gesamtkosten der Konzepte geht das Konzept „EH55 mit Luft-Wasser-Wärmepumpe“ als wirtschaftlich vorteilhaftestes für alle drei Gebäudetypen hervor.

Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung die Gebäudetypen EFH, DH und RH im Konzept „EH55 mit Luft-Wasser-Wärmepumpen“ umzusetzen und zu prüfen, ob für die Reihenhauskörper auch jeweils der Einsatz zentraler Luft-Wasser-Wärmepumpen in Frage kommt. Dieses ist insbesondere im Hinblick auf eine eventuelle Reduzierung der Herstellungskosten interessant – auch unter dem Aspekt, dass es sich bei den Reihenhäusern überwiegend um geförderten Wohnungsbau mit einem auf 8 €/m<sup>2</sup> begrenzten Mietpreis handelt.

Die Nutzung des solaren Potenzials wird als abhängig von den zukünftigen Hauseigentümer:innen gesehen. Die Nutzung von Solarthermie in Abhängigkeit vom individuellen Warmwasserbedarf bzw. der im Haushalt lebenden Personenanzahl ist als sinnvolle Ergänzung zum energetischen Gebäudekonzept zu sehen. In diesem Punkt sollten sich die zukünftigen Bauherr:innen von einem Energieberater oder Energieberaterin über Optionen, Leistungsgrößen entsprechender Anlagen und Fördermöglichkeiten beraten lassen.

Zielführend ist auch die Analyse des elektrischen Nutzungs- bzw. Lastprofils der jeweiligen Bauherr:innen, insbesondere in Bezug darauf, ob diese E-Mobilität nutzen oder nicht. Insbesondere im Falle einer Nutzung von E-Mobilität ist dann die Kombination Photovoltaik mit einem Batteriespeicher als empfehlenswert zu erachten. Auch hier wird eine individuelle Beratung durch einen Experten oder eine Expertin für solche Lösungen und zugehörige Fördermöglichkeiten angeraten.

Hinsichtlich der Fördermöglichkeit des Effizienzhausstandards muss beachtet werden, dass die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEE) ab dem 01.03.2023 durch die Förderung „Klimafreundlicher Neubau“ ersetzt wird. Dabei wird der Neubau sowie der Erstkauf klimafreundlicher Wohngebäude und Eigentumswohnungen gefördert. Es gibt dabei zwei verschiedene Förderstufen (Klimafreundliches Wohngebäude, Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG).

#### Topografie / Kleinklima

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Großklima haben. Durch die geplanten Dachbegrünungen kann das Kleinklima positiv beeinflusst werden, in dem Schadstoffe und Staub gebunden werden kann sowie die Luft befeuchtet und durch Wasserverdunstung gekühlt wird.

#### **6.6.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

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

#### **6.6.5 Sonstige Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet ist Verkehrs- und Gewerbegeräuschen ausgesetzt. Die für das Vorhaben angefertigte Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsziele umsetzbar sind. Dafür sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet.

## **6.7 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Das Plangebiet wird heute als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche bereits als Wohnbaufläche aus. Die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau wird zugunsten der Wohnbebauung an diesem Standort aufgegeben. Der Bebauungsplan leistet damit einen Beitrag zur Sicherstellung von ausreichend Wohnraum in der Hansestadt Lübeck.

## **7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### Bodenordnung

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

### Städtebauliche Verträge

Zur Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen des o.g. Bebauungsplanes werden zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB geschlossen. Hierin werden u.a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart:

- die Übernahme notwendiger Planungs- und Gutachterkosten,
- die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau für 10 Wohneinheiten in Form von Mietreihenhäusern, innerhalb von 36 Monaten nach Sicherstellung der Erschließung,
- die schlüsselfertige Herstellung und Verkauf der Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhausergruppen innerhalb einer angemessenen Frist,
- die Vergabe von mindestens 60 % der Einfamilienhaus-Grundstücken an Haushalte mit mindestens einem minderjährigen Kind, innerhalb von 5 Monaten nach dem Vertriebsstart,
- die Aufnahme der Eigennutzungsverpflichtung für die Einzel- und Doppelhaus-Grundstücke in den Kaufvertrag,
- die Herstellung von Pumpenschächten als Übergabeschacht für Schmutzwasser für einzelne Grundstücke mit Übergabeschächten für Regenwasser in Form von Zisternen,
- die dingliche Sicherung der privaten Grünflächen zur Regenwasserrückführung,
- die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept.

Der Grundstücksentwickler verpflichtet sich darüber hinaus zum Abschluss ggf. weiterer notwendiger städtebaulicher Verträge.

### Erschließungsvertrag

In einem ergänzenden Erschließungsvertrag werden die Herstellung und die Kostenübernahme für die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungs- und Grünanlagen sowie des Kinderspielplatzes geregelt. Zusätzlich beinhaltet der Vertrag die Herstellung und Kostenübernahme für die Zufahrtsstraße zum Gebiet außerhalb des Bebauungsplanes und regelt die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

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

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

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

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

Für die Umsetzung der Planung entstehen der Hansestadt Lübeck auf Dauer mittelbare Kosten für die Unterhaltung öffentlichen Erschließungsanlagen, Grünflächen und dem Kinderspielfeld im Plangebiet. Es ist geplant die Erschließung dem Investor zu übertragen. Diesem Vertrag muss ein Beschluss der Bürgerschaft vorausgehen.

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 18.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der Wohnbauflächendarstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelbar, sodass der Flächennutzungsplan keiner Berichtigung bedarf.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.12.2021 bis einschließlich 21.12.2021 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung und der Internetseite der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentliche Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Prüfung des Straßenlärms auf die Umgebung
- Hinterfragung der Erschließung
- Hinweise zur Trinkwasserversorgung
- Hinweise zur 110kV-Freileitung
- Nachverdichtung der Gartengrundstücke

Es wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann dem Auswertungsbericht entnommen werden.

### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden. Die Objektplanung erfolgt durch die Fachbehörden (Bereich Jugendarbeit und Bereich Stadtgrün und Verkehr) bzw. durch den Investor in Abstimmung mit den Fachbehörden.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Verschickung vom 08.11.2021 bis zum 10.12.2021 statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann dem Auswertungsbericht entnommen werden.

### Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Zwischenzeitlich hat der Gesetzgeber durch das Baulandmobilisierungsgesetz den zeitlichen Geltungsbereich des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB) verlängert. Um die Planung an die aktualisierten rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen, wird die erneute förmliche Einleitung des Bauleitplanverfahrens erforderlich. Am 19.12.2022 wurde der für den Bereich südöstlich der Grundstücke Niendorfer Hauptstraße 95 bis 97a zwischen den Straßen Holzkoppel und Hellkamp gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – unter ausdrücklicher Bezugnahme auf § 13b BauGB in der seit dem 14.06.2021 geltenden Fassung erneuert. Dieser Beschluss wurde am 25.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt werden.

## **9.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06. Dezember 2021 (GVObI. S. 1422)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: Zuständigkeiten und Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 3 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002)

### 9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten/Untersuchungen erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung, LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, 11.11.2021
- Orientierende Baugrunderkundung, Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, 30.11.2020
- Untersuchungsbericht zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Ingenieurbüro Reinberg, Lübeck, 11.01.2022
- Artenschutzprüfung, Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, 01.03.2023
- Energiekonzept, MNP Ingenieure, Lübeck, 22.02.2023
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, IBK Ingenieurbüro Bertz & Kozanow GbR, Lübeck, 25.04.2022, Änderung 13.09.2022
- Altlastenprüfung, Untere Bodenschutzbehörde Hansestadt Lübeck, Stellungnahme vom 08.09.2020
- Überprüfung auf Kampfmittelbelastung, Kampfmittelräumdienst SH, Stellungnahme vom 11.02.2021

Lübeck, den 06.03.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

# STADT LÜBECK BP 19.03.00 Niendorf / Holzkoppel

M 1:1.000

Stand: 06.03.2023

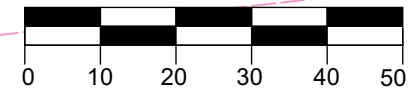
**PLOH** PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN  
23611 Bad Schwartau Tremskamp 24 tel. 0451-809097-0  
www.ploh.de info@ploh.de

"Lübeck Hellkamp"

H



-  Einfamilienhäuser - 2 WE
-  Doppelhäuser - 18 WE
-  Reihenhäuser - 12 WE
-  geförderter Wohnungsbau
-  öffentliche Parkplätze
-  private Stellplätze
-  Abfallbehältersammelplatz



**Eckpunkte der städtebaulichen Verträge zum****BEBAUUNGSPLAN 19.03.00  
- NIENDORF / HOLZKOPPEL -**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen des o.g. Bebauungsplanes werden zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB geschlossen. Zur Sicherung der Inhalte werden ggf. angemessene Fristen, Vertragsstrafen und Bürgschaften vereinbart.

**Städtebaulicher Vertrag – Maßnahmenvertrag  
(Abschluss vor Satzungsbeschluss)**

Hierin werden u.a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart:

- die Übernahme notwendiger Planungs- und Gutachterkosten,
- die schlüsselfertige Herstellung von 10 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau in Form von Mietreihenhäusern,
- die schlüsselfertige Herstellung der Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhäusergruppen,
- die Vergabe von mindestens 60 % der Einfamilienhaus-Grundstücken an Haushalte mit mindestens einem minderjährigen Kind,
- die Aufnahme der Eigennutzungsverpflichtung für die Grundstücke inklusive Gebäude in den Kaufvertrag,
- die Herstellung der festgesetzten Hecken auf den Baugrundstücken,
- die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept.

**Erschließungsvertrag (Abschluss vor Satzungsbeschluss)**

Im Erschließungsvertrag werden die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich öffentlicher Wege, öffentlicher Grünanlagen mit Baumpflanzungen und Spielplätzen sowie die Sicherung der für die Erschließung erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt. Zudem wird die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger und die Übereignung der zukünftig öffentlichen Flächen an die Stadt vereinbart.

Die Erschließung umfasst insbesondere:

- die Herstellung der im Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Herstellung der im Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – festgesetzten öffentlichen Grünflächen einschließlich Wegen und Bepflanzungen,
- die Herstellung der im Bebauungsplan 19.01.00 festgesetzten Zufahrtsstraße abgehend von der Straße Hellkamp,
- die Herstellung und Ausstattung des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Kinderspielplatzes,

- die Durchführung einer Kinderbeteiligung für die Spielplatzgestaltung,
- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Entwässerungsanlagen für Niederschlagswasser,
- die Herstellung der im Erschließungsgebiet festgesetzten privaten Grundstücksentwässerungsanlagen für Niederschlagswasser (Entwässerungsmulden), die gegenseitige grundbuchliche Sicherung zugunsten der zukünftigen Eigentümer:innen dieser Anlagen sowie die dauerhafte Unterhaltung der Anlagen,
- die grundbuchliche Sicherung der anderen festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Dritter, der Stadt und der Allgemeinheit vor Verkauf.

Die Umsetzung der Maßnahmen aus den Verträgen werden entweder durch Bürgschaften (z.B. Erschließung) oder durch Vertragsstrafen (z.B. Bauverpflichtung in der bestimmten Frist, Umsetzung geförderter Wohnungsbau) gesichert.