



► **Nr. VO/2025/14247**
öffentlich

Lübeck, 09.05.2025

Vorlage **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 09.75.00 - Falkenhusener Weg/Libellenweg - Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.05.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 09.75.00 – Falkenhusener Weg/Libellenweg durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 09.75.00 - Falkenhusener Weg/Libellenweg sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung 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"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	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"/>	neu
<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input checked="" type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 8 der Begründung – Anlage 5)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung: Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

--

Begründung:

Siehe Anlagen

Anlagen:

- Anlage 1 Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Anlage 2 Bebauungsplan 09.75.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- Anlage 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- Anlage 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan 09.75.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 09.75.00 – Falkenhusener Weg / Libellenweg –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in drei Teile:

- Teil A:** Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, da keine Stellungnahmen eingegangen sind entfällt Teil A.
- Teil B:** Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Teil C:** Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB

Aufgestellt:
Lübeck, den 23.04.2025
Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan 09.75.00 – Falkenhusener Weg / Libellenweg –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 23.04.2025

Teil B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (02.11. – 23.11.2022) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind 11 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

- a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:
1. HL, Entsorgungsbetriebe Lübeck EBL (Schreiben vom 23.11.2022)
 2. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (Schreiben vom 18.11.2022)
 3. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 23.11.2022)
 4. Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 09.11.2022)
 5. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 01.11.2022)
- b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben.
6. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Abt. 7 Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 16.11.2022)
 7. Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 09.11.2022)
 8. HL, Bereich 4.491, Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 26.10.2022)
 9. HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 28.10.2022)
 10. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 04.11.2022)
 11. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 03.11.2022)
- 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 (LLUR) – Abt. 5 Naturschutz und Forst
 - Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-H, Katasteramt Lübeck
 - Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein – Abt. IV 6 Landesplanung und ländliche Räume
 - Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein - Abt. IV 5 Bauen und Wohnen
 - Ministerium für Wirtschaft, Verkehr Arbeit, Technologie und des Landes Schleswig-Holstein - Abt. VII 4 – Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr

- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
- Stadtwerke Lübeck GmbH Planung und Steuerung
- TraveNetz GmbH

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 23.11.2022)		
<p>1.1 <u>Niederschlagswasser:</u> Im Rahmen der Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss wurde darauf hingewiesen, dass das Grundstück bereits hinsichtlich Regenwasser erschlossen ist. Der Anschluss befindet sich im Libellenweg in Richtung Norden und entwässert zum Regenrückhaltebecken Libellenweg/ Falkenhusener Weg. Eine erforderliche Rückhaltung von Regenwasser auf den Grundstücken ist im Zuge der weiteren Planung zu erwarten und entsprechend zu berücksichtigen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird von den EBL favorisiert, wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Gem. der LANU Versickerungskarte ist eine sehr gute Versickerungsfähigkeit gegeben und es sind Grundwasserstände ab 1-2m unter Flur zu erwarten. Um Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zu treffen, wird ein Bodengutachten empfohlen. Die im Teil-B Text unter 8.1 geforderte Versickerung nach DWA A-138 ist von der möglichen Versickerungsfähigkeit des Bodens abhängig. Auf die erforderlichen Abstände für Versickerungsanlagen in der A-138 wird hingewiesen.</p>	<p>Es ist vorgesehen das Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und dort zu versickern bzw. zu verdunsten. Der Anregung entsprechend wurde zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit ein Bodengutachten beauftragt. Danach ist eine bedingte Versickerungsfähigkeit gegeben. Die angetroffenen Grundwasserabstände liegen zwischen 1-2m unter Flur, daher sind nur relativ flache Mulden zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers möglich. Aus diesem Grund soll die Regenwasserspense durch das Vorsehen von flachgeneigten (10° - 15°) Retentionsgründächern reduziert werden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die die komplette Versickerung bzw. Rückhaltung von Regenwasser auf dem Grundstück beinhalten. Die Nutzung der früheren Einleitgenehmigung von Regenwasser in die Kanalisation zu Gunsten des vormaligen öffentlichen Parkplatzes wird nicht fortgeführt.</p>	berücksichtigen
<p>1.2 <u>Schmutzwasser:</u> Ein Schmutzwasseranschluss für das Grundstück besteht noch nicht. Dieser kann im Zuge der Erschließung hergestellt werden. Sowohl im Libellenweg als auch im Falkenhusener Weg befinden sich Schmutzwasserkanäle.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	Klarstellen

<p>1.3 <u>Anschlussbeiträge:</u> Für das Grundstück Falkenhusener Weg 89 wurden noch keine Anschlussbeiträge erhoben. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen B-Planes 09.77.00 Falkenhusener Weg und ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Eine Bebaubarkeit ist somit z. Zt. nicht gegeben. Mit der Aufstellung des B-Planes 09.75.00 Falkenhusener Weg/ Libellenweg soll das ca. 775 m² große Plangebiet einer baulichen Nutzung (zwei Wohnbaugrundstücke mit Einzelhausbebauung) zugänglich gemacht werden. Das Grundstück ist bereits entwässerungstechnisch für die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung erschlossen. Aufgrund der fehlenden baulichen Nutzung (Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche, Parkplatz) wurde ein Anschlussbeitrag für Niederschlagswasser jedoch noch nicht erhoben. Es wird der Eigentümer des Flurstücks (Gemarkung: Strecknitz, Flur: 6, Flurstück: 93, Hansstadt Lübeck) darauf hingewiesen, dass ein Anschlussbeitrag für Niederschlagswasser erhoben wird, wenn der neue B-Plan rechtskräftig wird. Die sachliche Beitragspflicht entsteht in diesem Fall mit dem Inkrafttreten des neuen B-Planes. Anschlussbeiträge für Schmutzwasser werden in Zukunft auch anfallen. Die Beitragspflicht entsteht mit der betriebsfertigen Herstellung des Grundstücksanschlusses.</p>	<p>Die Schaffung von Planungsrecht für das bisher nicht baulich genutzte Grundstück bedingt einen Anschlussbeitrag für die künftige Schmutzwasserentsorgung. Da das Regenwasser komplett auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden soll, entsteht kein Anschlussbeitrag für Regenwasser.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nr. 2 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde (Schreiben vom 18.11.2022)</p>		
<p>2.1 <u>Grundwasser:</u> Erlaubnispflichtig nach §§ 8 und 9 WHG sind folgende Benutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer • das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen 	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z. B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser) 		
<p>2.2 <u>Geothermieanlagen:</u> Erdwärmenutzungsanlagen dürfen nicht auf Altlasten, altlastverdächtigen Flächen bzw. nur nach Prüfung des Einzelfalls errichtet werden.</p>	<p>Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet liegen nach derzeitigen Kenntnisstand gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.3 <u>Drainagen:</u> Eine dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in das Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig. Grund ist die Überlastung des Kanalnetzes sowie die Schädigung des Wasserhaushalts. Sollten Gebäude durch Keller, Tiefgaragen etc. tiefer in den Boden eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne.</p>	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Ausschluss von Kellern geprüft</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.4 <u>Niederschlagswasser:</u> Teile des B- Planes befinden sich in einem Bereich, in dem sich bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser ansammelt. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Zusätzlich zur Versickerung sind auch Maßnahmen zur Verdunstung zu betrachten, wie zum Beispiel Zisternen zur Gartenbewässerung und Gründächer.</p>	<p>Bei dem Bereich handelt es sich um eine kleine Senke, die im Rahmen der Realisierung der geplanten Einfamilienhäuser hinsichtlich des Überflutungsschutzes zu berücksichtigen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Wassernutzung beispielsweise durch Zisternen nicht entgegen. In der Begründung werden Zisternen empfohlen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>2.5 <u>Schmutzwasser:</u> Das Lübecker Kanalnetz entwässert in Teilen im Mischsystem, in dem Regen- und Schmutzwasser gemeinsam zur Kläranlage geleitet werden. Dieses System ist überlastet, so dass die EBL sogenannte Beschleunigungsmaßnahmen</p>	<p>Die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) werden eine entsprechende Kompensation durchführen. Da es sich hier lediglich um zwei Einzelhäuser handelt, ist der Umfang überschaubar.</p>	<p>berücksichtigen</p>

<p>umsetzen müssen, um eine Reduzierung von Mischwasserteilen in die Gewässer umzusetzen. Grundsätzlich ist im Zeitraum von 2017 bis 2025 ist eine Reduktion des CSB-Eintrags um 25 % zu erreichen (Forderung der UWB). Jede zusätzliche Menge Schmutzwasser, die in das Kanalnetz eingeleitet wird, kann spätestens am Zentralklärwerk im Regenfall zu einem Abschlag führen. Deshalb sind beispielsweise durch Neubaugebiete zusätzlich ins Kanalnetz eingeleitete Schmutzwassermengen zusätzlich zu der o. g. Reduktion durch Beschleunigungsmaßnahmen zu kompensieren. Ohne ausreichende Beschleunigungsmaßnahmen kann die uWB dem Vorhaben nicht zustimmen. Eine Änderungserlaubnis für eine weitere Einleitung in das Mischsystem ohne entsprechende Entlastung im Kanalnetz würde die uWB nicht erteilen. Der Stand der Planung, Umsetzung und Bilanzierung der Beschleunigungsmaßnahmen ist bei den EBL zu erfragen.</p>		
<p>Nr. 3 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 23.11.2022)</p>		
<p>3.1 <u>Anzahl Wohneinheiten</u> In der Begründung ist im Zusammenhang mit diesem B-Plan von zwei Einfamilienhäusern die Rede. Gemäß Textteil (Punkt 4.1) sollen zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sein. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht darauf aufmerksam, dass die Grundstücke mit ca. 380 m² relativ klein sind und somit die Anzahl von Stellplätzen im Vorgarten geringgehalten werden sollte. Dies spricht dafür, nur eine Wohneinheit pro Gebäude zuzulassen.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht zwei Einzelhäuser vor für die jeweils ein Stellplatz nachgewiesen werden kann. Um eine gewisse Flexibilität der Nutzung zu erreichen, soll es möglich sein zusätzlich eine Einliegerwohnung vorzusehen. Das bedeutet nicht, dass zwei gleichberechtigte Wohneinheiten zulässig sind. Das ist durch die Festsetzung Einzelhaus ausgeschlossen. Vielmehr könnte es eine abgeschlossene Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung sein, denkbar wäre eine Vermietung beispielsweise an Auszubildende oder Studierende. Das Erfordernis eines zweiten Stellplatzes wird dadurch nicht ausgelöst. Zumal das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden ist.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>3.2 <u>Einziehungsverfahren</u> Wie bereits in der Stellungnahme vom 16.08.2022 formuliert, weist der Bereich Stadtgrün und Verkehr vorsorglich darauf hin, dass für den Entfall des öffentlichen Parkplatzes nach Erlangung der B-Plan-Rechtskraft als Begründung ein</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist bereits in der Begründung beschrieben. (Pkt. 7 Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes) Es wird empfohlen das Einziehungsverfahren parallel zum Bebau-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>großes Einziehungsverfahren erforderlich ist. Die Dauer und der Ausgang dieses Verfahrens hängen von etwaigen Einwänden gegen die Einziehung ab. Es ist nicht auszuschließen, dass dies 1 Jahr in Anspruch nehmen kann.</p>	<p>ungsplanverfahren vorzubereiten.</p>	
<p>3.3 <u>Rückbau Befestigung Parkplatz</u> Weiterhin weist der Bereich Stadtgrün und Verkehr darauf hin, dass bei einem Verkauf der Flächen der Rückbau des derzeitigen befestigten Parkplatzes durch die Erwerber erfolgen muss.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inwiefern der Rückbau durch die Stadt als Grundstückseigentümerin oder durch die künftigen Erwerber erfolgt, ist nicht bebauungsplanrelevant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.4 <u>Gemeinsame Nutzung der Überfahrten.</u> Unter Pkt. 5.2 im Textteil wird auf erforderliche Stellplätze im Vorgarten eingegangen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass erforderliche Stellplätze im Vorgarten nur dann eine Zustimmung finden, wenn die Überfahrt an der Grenze zu Libellenweg 30 bzw. Falkenhusener Weg 87 gemeinsam genutzt wird.</p>	<p>Die gemeinsame Nutzung der Überfahrten wäre unter Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zwar wünschenswert aber die angrenzenden Grundstücke sind bereits baulich genutzt und befinden sich in privaten Besitz (Falkenhusener Weg 87) bzw. es besteht ein Erbaurecht (Libellenweg 30). Die Nutzung entspricht den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes 09.77.00 Falkenhusener Weg. Die vorhandenen Zufahrten einschließlich der Garagen befinden sich jeweils auf der vom Plangebiet abgewandten Seite, so dass eine gemeinsame Nutzung nicht möglich ist. Eine Änderung der Bestandssituation kann durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht bestimmt werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>3.5 <u>Breite der Zufahrten</u> Im Textteil unter Punkt 6.1 wird die maximale Zufahrtsbreite auf 3,5 m festgesetzt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr erklärt, dass Überfahrten eine maximale Breite von 4,00 m aufweisen können.</p>	<p>Die Zufahrten sind mit einer Breite von 3,5 m entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße und ausreichend bemessen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>Nr. 4 Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 09.11.2022)</p>		
<p>4.1 <u>ÖPNV-Anbindung</u> In der Begründung unter 5.3.2 „ÖPNV-Anbindung“ ist bereits angeführt, dass die Anbindung an den ÖPNV den Standards des aktuellen Nahverkehrsplan (RNVP) der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung um die entsprechende Auskunft ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Hansestadt Lübeck entspricht. Wir gehen davon aus, dass die Haltestellen an den heutigen Orten verbleiben. Ergänzend möchten wir, dass die Linie 9 im 30-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt fährt und das Gelände des UKSH bedient.</p>		
<p>4.2 <u>Parkraumbedarf</u> In der Begründung unter 2.1 „Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand) heißt es, dass der derzeitige Parkplatz überwiegend als Abstellfläche für Wohnmobile und Anhänger genutzt wird und im Straßenraum ausreichend Parkplätze vorhanden wären. Aus unserer Sicht gibt es allerdings schon heute Behinderungen des Busverkehrs durch parkende Fahrzeuge auf beiden Straßenseiten, so dass wir nicht der Meinung sind, dass ausreichend Parkplätze vorhanden sind. Eine noch höhere Anzahl von geparkten Fahrzeugen (Wohnmobile sind aufgrund der Breite besonders raumeinnehmend) würden den Busverkehr noch stärker behindern. Deshalb würden wir es begrüßen, wenn das Abstellen von Fahrzeugen auf der Fahrbahn im Falkenhusener Weg beschränkt wird.</p>	<p>Aufgrund der Struktur des Wohngebietes mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit zugeordneten Garagen und Carports und zwei öffentlich Parkstreifen in direkter Nähe zum Plangebiet sind aus städtebaulicher Sicht gesehen ausreichend Abstellmöglichkeiten für PKW vorhanden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern und der angespannten Situation am Wohnungsmarkt steht dieser Belang über der Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen innerhalb eines Wohnquartiers. So ist es den Nutzenden der Wohnmobile durchaus zuzumuten diese in einer größeren Entfernung abzustellen oder sich einen entsprechenden Stellplatz zu mieten. Da Fahrzeuge im öffentlichen Raum grundsätzlich nur so geparkt werden dürfen, dass der fließende Verkehr nicht behindert wird, können ordnungsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Auch ist es Ziel, die Nutzungsfrequenz des ÖPNV zu stärken. Dies soll sowohl durch eine Verbesserung des Angebotes, als auch durch einen maßvolles Parkraumangebot unterstützt werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>Nr. 5 Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 09.11.2022)</p>		
<p>5.1 <u>Kampfmittel</u> 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 Landeskrimi-</p>	<p>In den Bebauungsplan wird in Teil B – Text – ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

<p>nalamt, 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 setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>		
--	--	--

**Bebauungsplan 09.75.00 – Falkenhusener Weg / Libellenweg –
Bericht zur Prüfung und Abwägung
Stand: 23.04.2025**

Teil C: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 7 Stellungnahmen eingegangen.

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

1. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein – Referat IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebau-recht (Schreiben vom 09.08.2024)
2. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 15.07.2024)
3. HL, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde (Schreiben vom 14.08.2024)
Natur- und Immissionsschutz, Klimaleitstelle (Schreiben vom 16.08.2024)
4. HL, Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 16.08.2024)
5. HL, Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 16.08.2024)

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

6. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung - - Untere Forstbehörde (Schreiben vom 02.08.2024)
7. Travenetz GmbH (Schreiben vom 06.08.2024)

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:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) - Abt. Naturschutz
- Landesamt für, Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) – Abt. Geologie und Boden
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) – Abt. Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-H, Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein – Abt. IV 6 Landesplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr Arbeit, Technologie und des Landes Schleswig-Holstein, Abt. VII 4 – Verkehr und Straßenbau - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr -
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
- Stadtwerke Lübeck GmbH – Mobilitätsplanung, Planung und Steuerung

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.370 Feuerwehr
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.610 Stadtplanung und Bauordnung – Bauaufsicht

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein – Referat IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 09.08.2024)		
<p>1.1 <u>Bauplanungsrechtliche Begrifflichkeit zur Bauweise</u> In der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 wird die Zulässigkeit von Stellplätzen im Vorgartenbereich an den Begriff „Einfamilienhaus“ geknüpft. Es wird zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten empfohlen, auf die bauplanungsrechtlichen Begrifflichkeiten zur Festlegung der Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) abzustellen und den Begriff „Einfamilienhaus“ durch „Einzelhaus“ zu ersetzen.</p>	<p>Der Begriff Einfamilienhaus wird der Anregung entsprechend in Einzelhaus geändert.</p>	<p>Berücksichtigen</p>
<p>1.2 <u>Gebietscharakter</u> In der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 ist die Gebietscharakterbezeichnung unzutreffend; um Berichtigung wird gebeten.</p>	<p>Die Bezeichnung des Gebietscharakters als reines Wohngebiet ist korrekt bezeichnet.</p>	<p>Klarstellen</p>
<p>1.3 <u>Hinweis auf beschleunigtes Verfahren</u> Die Planbegründung weist in den Kapiteln 1.3 und 9.1 eine begriffliche Unschärfe auf. Es sollte klarstellend berichtigt werden, dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wird, weil der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.</p>	<p>Im Prinzip ist der Zusammenhang zwischen der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren und dem Verzicht auf die Umweltprüfung aus dem Kapitel 1.3 bereits zu entnehmen. Zur Berücksichtigung der Anregung wird die Aussage entsprechend verdeutlicht. Das Gleiche gilt für das Kapitel 9.1.</p>	<p>Berücksichtigen</p>
<p>1.4 <u>Berichtigung Schreibfehler</u> Darüber hinaus wird im Kapitel 9.1 auf eine falsche Bebauungsplannummer (B-Plan Nr. 26.13.00) Bezug genommen; eine Berichtigung wird empfohlen.</p>	<p>Der Schreibfehler wird der Anregung entsprechend korrigiert.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.5 <u>Datenformat XPlan</u> XPlanung ist ein Datenstandard zur Bereitstellung von räumlichen Planungsdaten aus Bauleitplanung, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie zukünftig auch der Landschaftsplanung in standardisierter und maschinenlesbarer Form (Dateiformat XPlanGML). Dieser Datenstandard sichert einen verlustfreien Austausch von Planinhalten in direkter Verknüpfung zu den Geometrie- und zugehörigen Metadaten sowie die Beschleunigung interner Verfahren und Optimierung normierter Arbeitsprozesse.</p> <p>Im Hinblick auf die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) sowie die fortschreitende Digitalisierung und Automation von Verwaltungsdienstleistungen wird ausdrücklich empfohlen, Bauleitpläne im Datenaustauschstandard XPlanung aufzustellen und insbesondere auch für eine verwaltungsträgerübergreifende elektronische Kommunikation zu nutzen.</p> <p>Die Übermittlung von Planunterlagen an das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, nehmen Sie bitte bis auf Weiteres weiterhin als PDF-Dokument vor.</p> <p>Weitergehende Informationen (Erläuterungen, Arbeitshilfen, etc.) finden Sie unter: www.itvsh.de/xplanung/</p>	<p>Die Hansestadt Lübeck erstellt die Planzeichnungen der Bauleitplanverfahren X-Planungskonform. Die entsprechenden Standards werden eingehalten.</p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung werden pdf-Dokumente genutzt.</p>	<p>Berücksichtigen</p>
Nr. 2 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 15.07.2024)		
<p>2.1 <u>Hinweis auf potenzielle Kampfmittelfunde</u> Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Leitungsverlegungen und Straßenbaumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>In den Bebauungsplan wird in Teil B – Text – ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Es wurde bereits eine Luftbildauswertung vorgenommen. Gemäß Schreiben vom 02.11.2022 des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein / Kampfmittelräumdienst ergab die Auswertung, dass es sich bei dem Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes aktuell kein weiterer Handlungsbedarf.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 3 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde (Schreiben vom 14.08.2024)		
<p>3.1 <u>Allgemeine Hinweise zur Abfallentsorgung</u> Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen.</p>	<p>Es handelt sich um allgemeine Hinweise zur Abfallentsorgung, die sich nicht explizit auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren beziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.2 <u>Altlasten</u> Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im o.g. Plangebiet vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.3 <u>Allgemeine Hinweise zum Grundwasser</u> Erlaubnispflichtig nach §§ 8 und 9 WHG sind folgende Benutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer, - das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser, - das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z. B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser). <p>Zum Schutz des Grundwassers ist der Eintrag von Treib- und Schmierstoffen sowie von Beschichtungsstoffen für den Korrosionsschutz grundsätzlich auszuschließen.</p>	<p>Es handelt sich um allgemeine Hinweise die spätere Realisierung der geplanten zulässigen Nutzung betreffend, die sich nicht explizit auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren beziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Ein Konzept zum Umgang mit Havariesituationen ist der uWB vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.</p> <p>Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.</p> <p>Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.</p>		
<p>3.4 <u>Allgemeine Hinweise zur Geothermie</u></p> <p>Bei einer geothermischen Nutzung sind im Hinblick auf die (aktuell nicht bekannte) Anlagengröße weitere Vorplanungen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (UWB) erforderlich. Bei einer Anlagengröße mit einer Heizleistung ≥ 30 kW bis 100 kW ist grundsätzlich eine analytische Berechnung in Verbindung mit einer Geothermal-Response-Test/s erforderlich. Sollte die Heizleistung der Anlage >100 kW sein, ist darüber hinaus eine thermohydrodynamische Modellierung vorzunehmen. Die allgemeinen Forderungen der UWB im Rahmen der Vorplanung wurden in der Stellungnahme vom 10.12.2021 erwähnt.</p>	<p>Es handelt sich um allgemeine Hinweise zu einer Möglichkeit der Energieversorgung die geplante zulässige Nutzung betreffend, die sich nicht explizit auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren beziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3.5 <u>Allgemeine Hinweise zu Dränagen</u></p> <p>Eine dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in das Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig. Grund ist die Überlastung des Kanalnetzes sowie die Schädigung des Wasserhaushalts. Sollten Gebäude durch Keller, Tiefgaragen etc. tiefer in den Boden eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z.B. Bauen mit weißer Wanne.</p>	<p>Es handelt sich um allgemeine Hinweise, die im Rahmen der Realisierungsplanung zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>3.6 <u>Bewirtschaftung Niederschlagswasser:</u> Die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone (Mulde) ist eine Erlaubnis- und anzeigenfreie Gewässerbenutzung (gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 13 Landeswassergesetz). Der Bau einer unterirdischen Versickerungsanlage (z.B. Rigole) ist bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die geplante Rückhaltung bzw. Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken und wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nr. 4 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben 16.08.2024)</p>		
<p>4.1 <u>Gehölze Nachbargrundstück</u> In Bezug auf die Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB i. V. m. dem Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen des genannten Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen vom 12.07.2024, konnte eine Berücksichtigung der Stellungnahme „Eingriffe in die Natur“ vom 17.11.2022 nicht festgestellt werden. Daher werden folgende Hinweise, mit der Bitte um Berücksichtigung, erneut vorgebracht: Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Nebenanlagen - Zufahrt und Garage - zur Beeinträchtigung der auf dem Nachbargrundstück angrenzenden Gehölze führen könnte. Es wird zudem darum gebeten, eine Verschiebung der Nebenanlagen von der Grundstücksgrenze zu prüfen.</p>	<p>Da die Grundstücke eine relativ geringe Größe haben, Bäume auf der Baufläche erhalten werden sollen und Sichtdreiecke zu berücksichtigen sind, ist ein Abrücken der Zufahrten von den Nachbargrundstücken städtebaulich nicht verträglich. Neben der Grundstückszufahrt vom Falkenhusener Weg gibt es lediglich eine geschnittene Hecke, die in Teilen unterbrochen ist und die Grundstückszufahrt vom Libellenweg liegt genau auf der schon bestehenden Zufahrt zum Parkplatz. Es ist somit keine bedeutsame Beeinträchtigung des Bewuchses auf den Nachbargrundstücken zu erwarten.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>
<p>4.2 <u>Anpassung Klimawandel - Bodensenke</u> In Bezug auf die Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB i. V. m. dem Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen des genannten Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen vom 12.07.2024, konnte eine Berücksichtigung der Stellungnahme „Anpassung an den Klimawandel“ vom 17.11.2022 nicht festgestellt werden. Daher werden folgende Hinweise erneut vorgebracht:</p>	<p>Um bereits im Rahmen der Bebauungsplanung eine Auffüllung der flachen Senke in der sich bei Starkregen Regenwasser ansammeln könnte sicherzustellen, wird eine Festsetzung zur Höhenlage des Geländes ergänzt. Somit ist die Verpflichtung die Senke aufzufüllen in den Bebauungsplan übernommen. Gleichzeitig kann so der Bodenaushub (zumindest teilweise) auf dem Baugrundstück verbleiben.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Teile des Geltungsbereiches des B-Plans, befinden sich in einem Bereich, in dem sich bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser ansammelt. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>		
<p>4.3 <u>Pflanzliste Dachbegrünung</u> Für die baugestalterische Festsetzung 1.2 ist für die Dachbegrünung zudem folgendes zu berücksichtigen. Die Pflanzlisten, sowie der Kräuter- und Gräser-Anteil, sind um konkrete Vorgaben für die Dachbegrünung zu ergänzen. Informationen diesbezüglich sind der Anlage dieser Stellungnahme - „Lübecker Naturdach“ - zu entnehmen.</p>	<p>Der Wunsch die genannte Pflanzliste im Bebauungsplan zu verankern ist aus naturschutzfachlicher Sicht nachvollziehbar. Inhalte eines Bebauungsplans sollen sich auf Festsetzungen beschränken, die sich auf die künftige Bodennutzung beziehen, städtebauliche Relevanz haben und angemessen sind. Es wird durch den Bebauungsplan Planungsrecht für lediglich zwei Einzelhäuser mit einer gesamten Dachfläche von etwa 225 m² geschaffen. Die Festsetzung einer Auswahl bestimmter Pflanzen für die verbindlich festgesetzten Gründächer hat im vorliegenden Planverfahren keine städtebauliche Bedeutung, sondern kann nur informativen Charakter haben. Es wird daher eine entsprechende Empfehlung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und die Pflanzliste als Anhang beigefügt.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>
<p>4.4 <u>Energiekonzept</u> Das Vorhaben wird begrüßt. Aufgrund der Kleinteiligkeit wurde auf ein Energiekonzept verzichtet. Jedoch sind fossile Energieträger und feste Biomasse für die Wärmeversorgung auszuschließen. Die Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaik oder Alternativen (Solarthermie; Dachbegrünung) sollte festgesetzt werden.</p>	<p>Festsetzungen in einem Bebauungsplan müssen grundsätzlich einen Bezug auf die Bodenordnung haben und städtebaulich begründbar sein. Der Ausschluss von fossilen Energieträgern und fester Biomasse ist bezogen auf das Plangebiet, welches lediglich zwei kleine Einzelhausgrundstücke umfasst, weder verhältnismäßig noch städtebaulich motiviert. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist hier nicht das richtige Steuerungselement. In dem Zusammenhang wird auf die Regelungen der aktuellen Fassungen des Gebäudeenergiegesetz GEG und des Erneuerbare-Energien-Gesetz EEG verwiesen. Hier sei insbesondere der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf und die Vorschriften zur Nutzung erneuerbarer Energien genannt. Eine Festsetzung zur Solarthermie ist bereits im Bebauungsplanentwurf erhalten.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 5 HL, Entsorgungsbetriebe EBL (Schreiben vom 16.08.2024)		
<p>5.1 <u>Bemessung der Versickerungsanlage</u> Eine Bemessung der Versickerungsanlage für ein 5-jährliches Ereignis wird vor dem Hintergrund der Zunahme von Starkregenereignissen als unzureichend eingeschätzt. Als Bemessungsdauer wird ein 10-jährliches Ereignis gefordert.</p>	Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser für deren Bestimmungen ein Regenereignis heranzuziehen ist. Dieses Regenereignis wird der Anregung entsprechend von einem fünfjährigen auf ein zehnjähriges Regenereignis angepasst.	berücksichtigen
<p>5.2 <u>Anschluss Regenwasserkanal</u> Anhand der eingereichten Planunterlagen wird davon ausgegangen, dass kein Anschluss an den bestehenden Regenwasser-Hausanschluss geplant ist. Auch nicht als Notüberlauf.</p>	Im den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Verpflichtung zur Behandlung des Regenwassers auf den Grundstücken verankert und es sind entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Die schadlose Ableitung von Regenwasser ist aufgrund der Ergebnisse einer Bodenuntersuchung und der geringen Baudichte planerisch möglich, die Detailplanung erfolgt im Rahmen der Realisierungsplanung. Somit ist die Annahme korrekt.	Kenntnisnahme
<p>5.3 <u>Überflutungsnachweis</u> Ein Überflutungsnachweis ist nach DIN 752 für das 30-jährliche Regenereignis durchzuführen.</p>	Da das Plangebiet und somit beide künftigen Baugrundstücke unter 800 qm liegen, muss kein Überflutungsnachweis geführt werden.	Nicht berücksichtigen
<p>5.4 <u>Allgemeine Hinweise</u> Dränagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Sollten Keller/Tiefgaragen o.Ä. gebaut werden, sind adäquate Maßnahmen und Lösungen bzw. Bauweisen zu wählen, die den Gegebenheiten vor Ort gerecht werden. Im Straßenquerschnitt sind alle Leitungsträger zu berücksichtigen, ebenfalls deren jeweils geforderten Mindestabstände. Sollte der Straßenquerschnitt dazu nicht ausreichend Platz bieten, ist dieser entweder breiter vorzusehen, oder die Leitungstrassen sind neben der Verkehrsfläche anzuordnen. Es handelt sich bei allen Anlagen und Leitungen der Entwässerung im Plangebiet um private Anlagen. Entwässerungsanträge sind zu stellen.</p>	Der Bau von Kellern ist nicht zulässig, der Hinweis somit nicht relevant. Da keine Straßenbaumaßnahmen von der Bebauungsplanung betroffen sind, handelt es sich hier um einen allgemeinen Hinweis, der nicht explizit auf den vorliegenden Bebauungsplan bezogen ist. Ein Abstimmungstermin im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist verzichtbar, da es sich um ein Plangebiet mit geringer Größe (unter 800 qm) handelt, der Bodenversickerungsfähig ist und bereits Maßnahmen zur Reduzierung der Regenwasserspense abgestimmt und festgesetzt sind.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die EBL sind weiterhin im Verfahren zu beteiligen. Ein Abstimmungstermin für die Entwässerungsplanung mit der unteren Wasserbehörde (UWB) und den EBL wird empfohlen.		
Nr. 6 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 16.08.2024)		
<p>6.1 <u>Rückbau Parkplatz</u></p> <p>Auf dem derzeitigen öffentlichen Parkplatz befindet sich eine 5 m hohe Leuchte. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht darauf aufmerksam, dass diese Leuchte vor einer etwaigen Neubebauung zurückgebaut werden muss. Dafür ist das Kabel fachgerecht im öffentlichen Gehweg zu trennen, was nur nach Rücksprache und in enger Abstimmung mit dem hiesigen Sachgebiet Verkehrswegebeleuchtung erfolgen darf.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Rückbaus des öffentlichen Parkplatzes muss die Leuchte entsprechend entfernt werden.	Zur Kenntnis nehmen
<p>6.2 <u>Anzahl der Wohneinheiten / Stellplätze</u></p> <p>In der Begründung ist im Zusammenhang mit diesem B-Plan von zwei Einfamilienhäusern die Rede. Gemäß Textteil (z.B. unter Punkt 4.1) sollen zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sein.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht – wie auch bereits in der Stellungnahme vom 23.11.2022 darauf aufmerksam, dass die Grundstücke mit ca. 380 m² relativ klein sind und somit die Anzahl von Stellplätzen im Vorgarten geringgehalten werden sollte. Dies spricht dafür, nur eine Wohneinheit pro Gebäude zuzulassen. Auch wenn gemäß Auswertetabelle eine Einliegerwohnung – wahrscheinlich auf das Bauordnungsrecht bezogen- keinen zweiten Stellplatz erfordert, sieht die Realität i.d.R. anders aus. Auch Mieter von Einliegerwohnungen besitzen häufig ein Pkw; und vor dem Hintergrund, dass durch diesen B-Plan bereits ein öffentlicher Parkplatz entfällt, sollte hier entsprechend Pkw minimierend städtebaulich geplant werden.</p>	Da die Grundstücksgrößen tatsächlich eher gering sind, wird der Bebauungsplan dahingehend angepasst, dass regelmäßig nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zugelassen wird.	Zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>6.3 <u>Anordnung Stellplatz</u></p> <p>Im Textteil unter Punkt 5.1 wird zunächst festgelegt, dass Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig sein sollen. Unter Pkt. 5.2 wird ein erforderlicher Stellplatz im Vorgarten –also außerhalb der Flächen für Nebenanlagen– zugelassen.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass hier widersprüchliche Angaben vorliegen.</p>	<p>Es gilt sowohl die Beschränkung, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen als auch, dass auf der Vorgartenfläche keine Garagen errichtet werden dürfen. Die Fläche für Nebenanlagen dehnt sich auch auf einen Teil des Vorgartens aus, und dort darf entsprechend der Festsetzung unter Pkt. 2.5 keine Garage errichtet werden.</p>	<p>Klarstellung</p>
<p>6.4 <u>Überfahrt</u></p> <p>Im Textteil unter Punkt 6.1 wird festgelegt, dass nur eine Überfahrt pro Grundstück in einer Breite von max. 3,5 m zulässig sei.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr begrüßt diese Festsetzung und erklärt, dass der Hinweis aus der Stellungnahme vom 23.11.2022 offensichtlich missverstanden wurde. Es war nicht so gemeint, dass die Überfahrten der Neubebauungen mit denen der Grundstücke Libellenweg 30 bzw. Falkenhusener Weg 87 gemeinsam genutzt werden.</p> <p>Vielmehr soll ein eventueller 2. Stellplatz im Vorgarten der Neubebauungen über die jeweils selbe Zufahrt des 1. Stellplatzes erreichbar sein, um die hiesige Zustimmung zu erhalten. In diesem Zusammenhang wird hinterfragt, ob die Fahrdynamik für den möglichen Stellplatz im Vorgarten mit der festgesetzten Überfahrt überdacht wurde (z. B. Rückstoßfläche aus der GarVO).</p>	<p>Je Einzelhausgrundstück ist die Errichtung eines Stellplatzes auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen unter Berücksichtigung der Vorschriften möglich. Ein weiterer PKW könnte innerhalb des Zufahrtbereiches abgestellt werden.</p>	<p>Klarstellung</p>

09.75.00 - Falkenhusener Weg/ Libellenweg TEIL A - PLANZEICHNUNG



Datengrundlage ALKIS, 05.2022 im UTM-Koordinatensystem Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

Gemarkung Strecknitz Flur 6

M. 1 : 500

Zeichenerklärung

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

I. FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GF 110m² Grundfläche
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrtsbereich

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 und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Einzelbäumen
wegfallende Bäume

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung des Bereichs, für den eine neue Geländeoberfläche (G) festgesetzt ist (gem. textl. Festsetzung)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St. Ga Stellplätze, Garagen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - nach Art oder Maß
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)
Bemaßung - Angaben in Meter

IV. PLANGRUNDLAGE
Flurstücksgrenzen (vorhanden)
vorhandene Bebauung
Flurstücknummern

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5-9 BauNVO)

- 1.1 Im reinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
1.2 Im reinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
1.3 Im reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes ist der Bau von Kellergeschossen nicht zulässig. Als Kellergeschosse gelten alle Geschosse deren Fußbodenoberkante mehr als 30 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegt. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
2.2 Die maximale Dachhöhe der Hauptgebäude wird auf 7,0 m festgesetzt. Als Dachhöhe gilt der Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der obersten Dachkante.
2.3 Im reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 25 % überschritten werden.
2.4 Festgesetzte Geländeoberfläche
Die mit „(G)“ gekennzeichnete Senke im reinen Wohngebiet ist aufzufüllen und der Geländeoberfläche anzupassen. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Im reinen Wohngebiet dürfen maximal 50% der Grundstücksfläche versiegelt werden.

4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der umgrenzten Fläche für Nebenanlagen, zulässig.
4.2 Im Vorgartenbereich, d.h. auf der Fläche zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Garagen unzulässig. Im Vorgartenbereich darf höchstens ein erforderlicher Stellplatz je Einzelhaus angelegt werden.
4.3 Im reinen Wohngebiet ist innerhalb der privaten Erholungsgrärten je Garten (nur) ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig.

5 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

- 5.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

6 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 6.1 Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
6.2 Auf den Baugrundstücken innerhalb des reinen Wohngebietes ist je Grundstück ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste Obstgehölze; Vogelkirsche, Knorpelkirsche, Herzkirsche oder Baumhasel).

6.3 Im reinen Wohngebiet sind sämtliche Dachflächen mit Ausnahme von transparenten Belichtungsfächern und untergeordneten Anbauten wie Terrassenüberdachungen und Vordächern sowie technische Aufbauten als Retentionsdächer auszubilden und mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau sowie einem künstlichen Stauraum für Regenwasser zu versehen und extensiv zu begrünen. Der Abflussbeiwert darf max. 0,5 betragen. (Beispielhafte Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste Dachbegrünung im Anhang 2 zur Begründung).

7 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Nr. 20)

- 7.1 Im reinen Wohngebiet ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in flachen Mulden zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das 10-jährige Regenergeignis heranzuziehen.
7.2 Sämtliche Dachflächen im reinen Wohngebiet sind zu begrünen.
7.3 Stellplätze sowie die Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Verguss von Fugen, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

8 Energieversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 8.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes sind die Bruttodachflächen der Hauptgebäude mindestens zu 40% mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auszustatten. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z.B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird. Das Vorsehen eines Retentionsdaches bzw. die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß der Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 bleiben unberührt.

9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

- 9.1 Das anfallende Niederschlagswasser im reinen Wohngebiet ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

- 1.1 Auf den Hauptgebäuden sind nur flachgeneigte Dächer Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 15° zulässig.

2 Vorgärten und deren Einfriedung

- 2.1 Einfriedigungen im Plangeltungsbereich dürfen maximal eine Höhe von 1,5 m aufweisen und müssen als Hecken aus heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden, an deren Innenseite ein max. 1,5 m hoher Maschendrahtzaun errichtet werden darf.

3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- 3.1 Die nicht versiegelten Grundstücksanteile im reinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

1 Ersetzen des Bebauungsplanes 09.77.00 - Falkenhusener Weg

- 1.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 09.77.00 - Falkenhusener Weg - außer Kraft.

IV. HINWEISE

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes umgehend zu melden.
B Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
C In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.
D Mutterboden
Die anfallenden Mengen an Erdaushub sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung grundsätzlich nach Mutterboden bzw. nach Unterboden (Baugrubenaushub) zu trennen und zu beurteilen. Dabei ist das Vernichtungsverbot von Mutterboden gem. § 202 BauGB, verbunden mit der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens (BBodSchG § 1), zu beachten.
E Baulärm
Grundsätzlich sollen im Rahmen von Bauarbeiten folgende Lärmschutzaspekte berücksichtigt werden, um die Lärmbelastung möglichst gering zu halten: Frühzeitige Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten in Fragen der Baulärmbekämpfung, Berücksichtigung der Lärmschutzauflagen in Ausschreibung und Angebot, Einsatz von fortschrittlichen lärmarmen Bauverfahren und -maschinen, Berücksichtigung des Immissionsrichtwertes für das betroffene Gebiet bei der Gestaltung des Bauablaufes, Zusammenlegen lärmintensiver Arbeiten mit anschließenden ausreichend langen Lärmpausen, Information der Nachbarschaft und der Aufsichtsbehörden über unvermeidbaren, ungewöhnlich hohen Lärm, Einsatz von lärmarmen Baumaschinen in besonders schutzbedürftigen Gebieten und bei nächtlichem Betrieb.

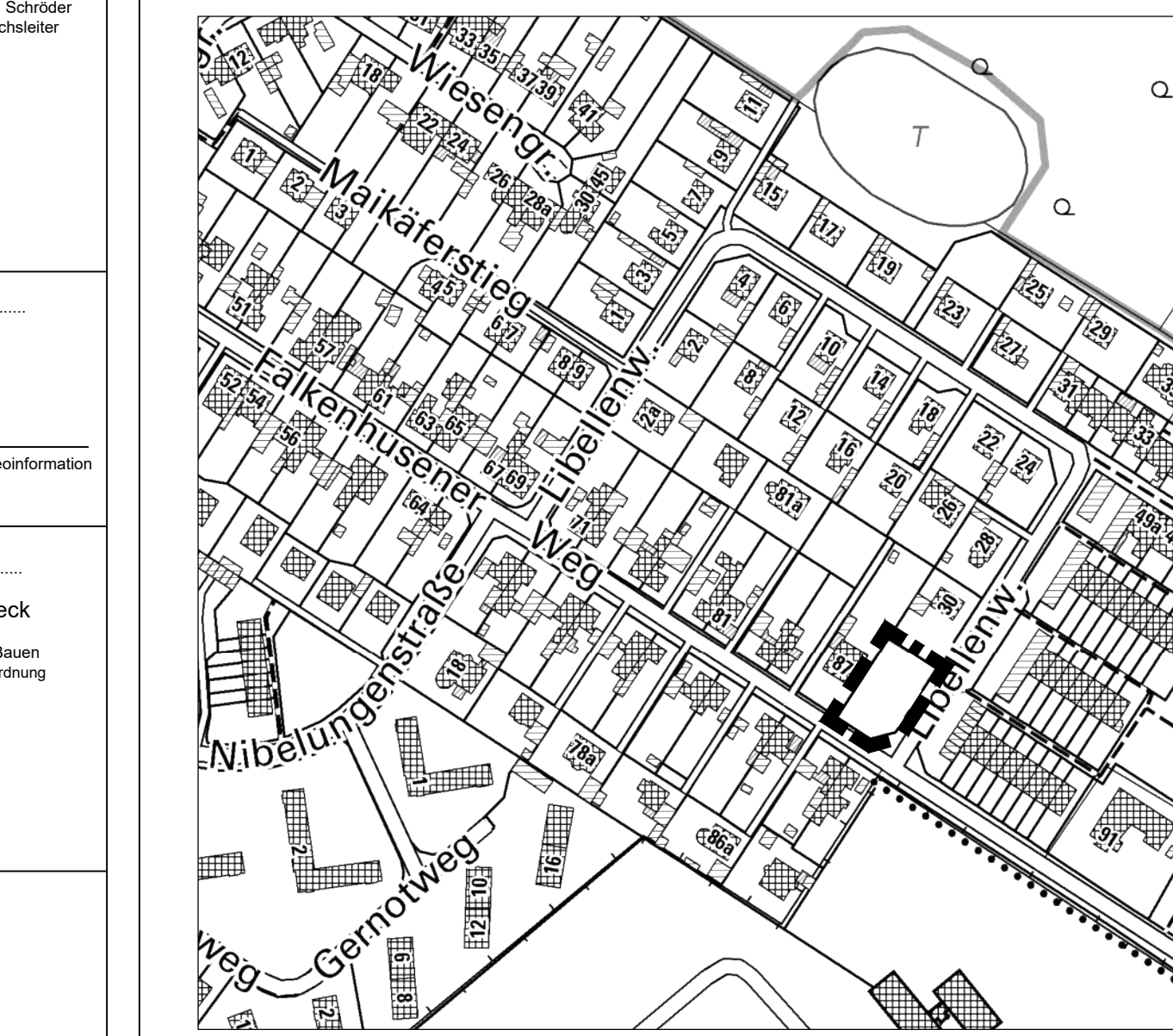
VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: Description of the procedure step and the responsible official/authority. Includes steps 1 through 10 regarding the public participation process.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 09.75.00 Falkenhusener Weg / Libellenweg

Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB Stand: 05.05.2025

Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung | Bauordnung Im Auftrag



Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung | Bauordnung Im Auftrag

Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



Zeichenerklärung

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichen-Verordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

GF 110m² Grundfläche
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtsbereich

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 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen
 wegfällende Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des Bereichs, für den eine neue Geländeoberfläche (G) festgesetzt ist (gem. textl. Festsetzung)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Ga Stellplätze, Garagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - nach Art oder Maß

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

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)

Bemaßung - Angaben in Meter

IV. PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

vorhandene Bebauung

Flurstücksnr.

Datengrundlage ALKIS, 05.2022
im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Schleswig - Holstein

Gemarkung Strecknitz
Flur 6

M. 1 : 500

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 09.75.00**

Falkenhusener Weg / Libellenweg

Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB
Stand: 05.05.2025

Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



**Bebauungsplan 09.75.00
- Falkenhusener Weg / Libellen Weg -**

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung / Stand: 23.04.2025

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5-9 BauNVO)

- 1.1 Im reinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im reinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- 1.3 Im reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb des reinen Wohngebiets ist der Bau von Kellergeschossen nicht zulässig. Als Kellergeschosse gelten alle Geschosse deren Fußbodenoberkante mehr als 30 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegt. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 2.2 Die maximale Dachhöhe der Hauptgebäude wird auf 7,0 m festgesetzt. Als Dachhöhe gilt der Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der obersten Dachkante.
- 2.3 Im reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 25 % überschritten werden.
- 2.4 Festgesetzte Geländeoberfläche
Die mit „(G)“ gekennzeichnete Senke im reinen Wohngebiet ist aufzufüllen und der Geländeoberfläche anzupassen. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

- 3.1 Im reinen Wohngebiet dürfen maximal 50% der Grundstückfläche versiegelt werden.

4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der umgrenzten Fläche für Nebenanlagen, zulässig.
- 4.2 Im Vorgartenbereich, d.h. auf der Fläche zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Garagen unzulässig. Im Vorgartenbereich darf höchstens ein erforderlicher Stellplatz je Einzelhaus angelegt werden.

- 4.3 Im reinen Wohngebiet ist innerhalb der privaten Erholungsgärten je Garten (nur) ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche zulässig.

5 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

- 5.1 Innerhalb des reinen Wohngebiets ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

6 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1 Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
- 6.2 Auf den Baugrundstücken innerhalb des reinen Wohngebietes ist je Grundstück ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste Obstgehölze; Vogelkirsche, Knorpelkirsche, Herzkirsche oder Baumhasel).
- 6.3 Im reinen Wohngebiet sind sämtliche Dachflächen mit Ausnahme von transparenten Belichtungsflächen und untergeordneten Anbauten wie Terrassenüberdachungen und Vordächern sowie technische Aufbauten als Retentionsgründächer auszubilden und mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau sowie einem künstlichen Stauraum für Regenwasser zu versehen und extensiv zu begrünen. Der Abflussbeiwert darf max. 0,5 betragen. (Beispielhafte Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste Dachbegrünung im Anhang 2 zur Begründung).

7 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

- 7.1 Im reinen Wohngebiet ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in flachen Mulden zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das 10-jährige Regenereignis heranzuziehen.
- 7.2 Sämtliche Dachflächen im reinen Wohngebiet sind zu begrünen.
- 7.3 Stellplätze sowie die Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Verguss von Fugen, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

8 Energieversorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB)

- 8.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes sind die Bruttodachflächen der Hauptgebäude mindestens zu 40% mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auszustatten. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z.B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird. Das Vorsehen eines Retentionsdaches bzw. die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß der Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 bleiben unberührt.

9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

- 9.1 Das anfallende Niederschlagswasser im reinen Wohngebiet ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

- 1.1 Auf den Hauptgebäuden sind nur flachgeneigte Dächer Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 15° zulässig.

2 Vorgärten und deren Einfriedung

- 2.1 Einfriedigungen im Plangeltungsbereich dürfen maximal eine Höhe von 1,5 m aufweisen und müssen als Hecken aus heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden, an deren Innenseite ein max. 1,5 m hoher Maschendrahtzaun errichtet werden darf.

3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- 3.1 Die nicht versiegelten Grundstücksanteile im reinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

1 Ersetzen des Bebauungsplanes 09.77.00 - Falkenhusener Weg

- 1.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 09.77.00 – Falkenhusener Weg - außer Kraft.

IV. HINWEISE

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmal-

schutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes umgehend zu melden.

- B Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
- C In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.
- D Mutterboden
Die anfallenden Mengen an Erdaushub sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung grundsätzlich nach Mutterboden bzw. nach Unterboden (Baugrubenaushub) zu trennen und zu beurteilen. Dabei ist das Vernichtungsverbot von Mutterboden gem. § 202 BauGB, verbunden mit der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens (BBodSchG § 1), zu beachten.
- E Baulärm
Grundsätzlich sollen im Rahmen von Bauarbeiten folgende Lärmschutzaspekte berücksichtigt werden, um die Lärmbelastigung möglichst gering zu halten: Frühzeitige Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten in Fragen der Baulärmbekämpfung, Berücksichtigung der Lärmschutzaufgaben in Ausschreibung und Angebot, Einsatz von fortschrittlichen lärmarmen Bauverfahren und -maschinen, Berücksichtigung des Immissionsrichtwertes für das betroffene Gebiet bei der Gestaltung des Bauablaufes, Zusammenlegen lärmintensiver Arbeiten mit anschließenden ausreichend langen Lärmpausen, Information der Nachbarschaft und der Aufsichtsbehörden über unvermeidbaren, ungewöhnlich hohen Lärm, Einsatz von lärmarmen Baumaschinen in besonders schutzbedürftigen Gebieten und bei nächtlichem Betrieb.

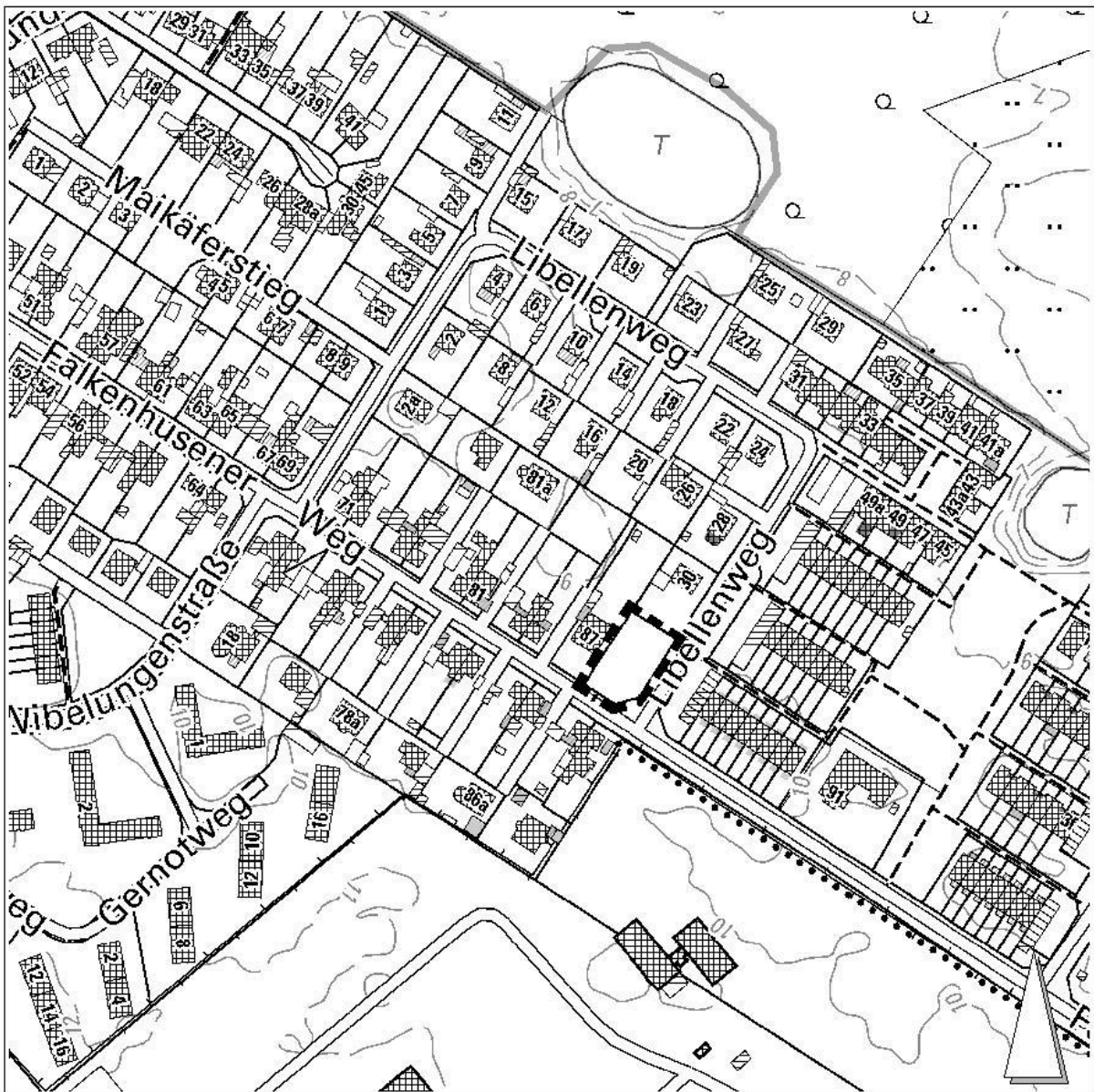
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 09.75.00 - Falkenhusener Weg / Libellenweg -

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 23. April 2025



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Bisheriges Planungsrecht	6
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	7
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
3.3	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	7
4.	Ziele und Zwecke der Planung	7
5.	Inhalt der Planung	7
5.1	Flächenbilanz	7
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	8
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.3	Erschließung	8
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	8
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	8
5.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	8
5.3.4	Ver- und Entsorgung	8
5.4	Grün, Natur und Landschaft	9
5.4.1	Grünflächen	9
5.4.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	9
5.5	Gestaltung	9
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	9
6.2	Wohnfolgebedarfe	10
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt	10
6.3.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	10
6.3.2	Berücksichtigung des Artenschutzes	10
6.3.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	10
6.3.4	Berücksichtigung des Überschwemmungsschutzes durch Starkregen	10

7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	11
7.1	Bodenordnung	11
7.2	Einziehungsverfahren Verkehrsfläche	11
8.	Finanzielle Auswirkungen	11
8.1	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	11
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	11
9.2	Rechtsgrundlagen	12
9.3	Fachgutachten	12

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

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

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gemäß § 13 (3) BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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

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

Verkehrliche Erschließung

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

ÖPNV-Anbindung

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

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen von etwa 10 m ü.NHN weitgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Bereich, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich jedoch eine kleine Senke, die nach der Starkregen-Hinweiskarte starkregengefährdet ist. Die Senke wird im Rahmen der Herrichtung des Baugrundstückes aufgefüllt.

Bodenversiegelung

Auf der Fläche befindet sich aktuell ein öffentlicher Parkplatz, durch den 65 % der Fläche (ca. 495 m²) versiegelt sind.

Vegetationsbestand

Das Plangebiet weist am nördlichen und östlichen Plangebietsrand Rasenflächen auf. Westlich des Libellenweges befinden sich drei Laubbäume, von denen die zwei größeren als zu erhalten festgesetzt sind.

Altlasten(verdacht)

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

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben vom 02.11.2022 des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein / Kampfmittelräumdienst ergab die Auswertung, dass es sich bei dem Plangebiet um **keine** Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Natur- und Artenschutz

Zwei der drei für den Natur- und Artenschutz möglicherweise relevanten Laubbäume sollen erhalten bleiben. Aufgrund des geringen Bewuchses ist eine artenschutzrechtliche Prüfung entbehrlich.

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Da es sich hier um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Bestand handelt und lediglich Planungsrecht für zwei Einfamilienhäuser geschaffen werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Standorteignung nach Klimaschutzkriterien gegeben ist.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

3.3 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten Jahren bis 2040 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 5.300 Wohnungen haben. Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten Jahren auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Es wird von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgegangen. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren.

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

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	775 m ²
davon:	
Reines Wohngebiet	775 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Kleinsiedlungsgebietes, welches durch eine stetige Nachverdichtung seinen Siedlungsgebietscharakter zugunsten eines reinen Wohngebiets gewandelt hat. Entsprechend werden die Wohngrundstücke im Plangebiet als reines Wohngebiet festgesetzt.

Ausschluss von Ferienwohnungen

Im Plangebiet werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO ausgeschlossen, da das Baugebiet nicht dem Ferienwohnen, sondern dem dauerhaften Wohnen in Wohneigentum dienen soll. Darüber hinaus stören Ferienwohnungen durch ständig wechselnde Gäste die Nachbarschaftsbildung und den nachbarschaftlichen Zusammenhalt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Es sollen zwei Baugrundstücke mit jeweils einem freistehenden Einfamilienhaus planungsrechtlich ermöglicht werden.

Kellergeschosse werden aufgrund des hohen Grundwasserstandes und zum Schutz der vorhandenen zu erhaltenden Bäume ausgeschlossen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Eines der Grundstücke wird vom Falkenhusener Weg das andere vom Libellenweg aus erschlossen.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Durch die Bushaltestelle Libellenweg im Falkenhusener Weg ist das Plangebiet ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linie 9 im 30-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt und bedient das Gelände des UKSH. Die ÖPNV-Erschließung genügt damit den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die Stellplätze werden jeweils auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest, da bereits alle erforderlichen Anlagen in der Umgebung vorhanden sind.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind bereits vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Schmutzwasserentsorgung

Ein Schmutzwasseranschluss für das Grundstück besteht noch nicht. Dieser kann im Zuge der Erschließung hergestellt werden. Sowohl im Libellenweg als auch im Falkenhusener Weg befinden sich Schmutzwasserkanäle. Die erstmalige Bebauung bedingt Erschließungsbeiträge.

Regenwasserbehandlung

Das Grundstück ist als öffentliche Verkehrsfläche regenwassertechnisch erschlossen. Der Anschluss befindet sich im Libellenweg in Richtung Norden und entwässert zum Regenrückhaltebecken Libellenweg/ Falkenhusener Weg. Aus Umweltschutzgründen und zur Entlastung der Regenwasserkanalisation ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen. Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Bodengutachten beauftragt. Danach ist der Boden versickerungsfähig, die angetroffenen Grundwasserabstände liegen jedoch nur zwischen 1-2m unter Flur. Aus diesem Grund sind nur relativ flache Mulden zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers möglich und die Regenwasserspense ist durch das Vorsehen von flachgeneigten (10° - 15°) Retentionsgründächern zu reduzieren. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Empfohlen wird zudem die Nutzung einer vorgeschalteten Zisterne um das gesammelte Niederschlagswasser im Sommer zu Bewässerungszwecken nutzen zu können.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone (Mulde) ist eine erlaubnis- und anzeigefreie Gewässerbenutzung (gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 13 Landeswassergesetz). Der Bau einer unterirdischen Versickerungsanlage (z.B. Rigole) ist hingegen bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Dränagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

Insgesamt hat der zu 65% versiegelte Parkplatz wenig Bedeutung für Natur und Landschaft, erwähnenswert sind lediglich die vorhandenen Laubbäume.

5.4.1 Grünflächen

Es ist keine öffentliche Grünfläche geplant, die nicht zu bebauenden Grundstücksanteile sollen gärtnerisch genutzt werden.

5.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Behandlung des Baumbestandes

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

5.5 Gestaltung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insbesondere die Einbindung der Grundstücke im Sinne der Grünordnung unterstützen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von 2 Wohneinheiten als freistehende Einfamilienhäuser.

6.2 Wohnfolgebedarfe

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

6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

6.3.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Bei der durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten Nutzungsänderung einer in einen Siedlungsbereich integrierten Fläche wird dem § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) insbesondere bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung und somit erfolgt keine Beanspruchung von bisher un bebauten Flächen.

Die bereits versiegelten Flächen werden durch die erstmalige hochbauliche Nutzung in ihrem landschaftlichen Erscheinungsbild positiv verändert. Durch die Gartennutzung der baulich ungenutzten Flächenanteile und den Erhalt der Bäume erfolgt eine deutliche Minimierung des Eingriffs.

6.3.2 Berücksichtigung des Artenschutzes

Aufgrund der geringen biologischen Eignung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens von geschützten Arten ist davon auszugehen, dass keine Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote verletzt werden. Von einer artenschutzrechtlichen Untersuchung kann daher abgesehen werden.

6.3.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Durch die Inanspruchnahme einer bereits versiegelten Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches wird die Nutzung der bereits bestehenden Verkehrsinfrastruktur verbessert. Somit stellt die Maßnahme aus Sicht des Klimaschutzes eine positiv zu bewertende Maßnahme des Flächenrecyclings dar.

Energetische Optimierung

Die planungsrechtlich ermöglichten Einzelhäuser sollen so angeordnet werden, dass eine solartechnische Nutzung der Dachflächen unterstützt wird.

Versorgungstechnik

Aufgrund der geringen Flächengröße wird, abgesehen von der Verpflichtung des Vorsehens von Solaranlagen, auf Festsetzungen zur Versorgungstechnik, die über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinausgehen, verzichtet.

Topografie / Kleinklima

Aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits bestehenden Versiegelung sind negative Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten.

6.3.4 Berücksichtigung des Überschwemmungsschutzes durch Starkregen

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine kleine Senke, die nach der Starkregen-Hinweiskarte starkregengefährdet ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Maßnahmen gegen die Gefahr der Überflutung getroffen worden, die besagen, dass die Senke im Rahmen der Baumaßnahmen angehoben werden muss.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

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

7.2 Einziehungsverfahren Verkehrsfläche

Die geplante Umnutzung des öffentlichen Parkplatzes erfordert die Entwidmung als Verkehrsfläche. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein entsprechendes Einziehungsverfahren vorbereitet.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch den Verkauf der Grundstücke Einnahmen.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes 09.75.00 Falkenhusener Weg / Libellenweg beschlossen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wurde gemäß § 13 (3) BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan 09.75.00 ist aus der Wohnflächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Aushang im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen in der Zeit vom 01.03.2023 bis einschließlich 15.03.2023, parallel dazu wurden die Inhalte der Planung auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck veröffentlicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 02.11.2022 bis zum 23.11.2022 statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert.

Förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 15.07.2024 bis zum 16.08.2024 statt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, dabei wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert zuletzt geändert am 01. Oktober 2019 (GVObI. S. 398)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurde folgendes Gutachten erstellt:

- Baugrunderkundung und -beurteilung, Ingenieurbüro Lehnert und Wittorf, 15.05.2024

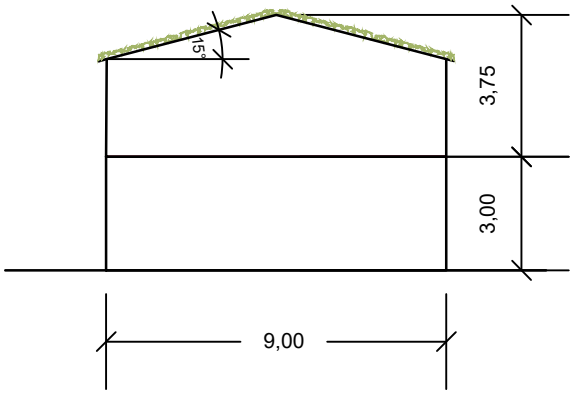
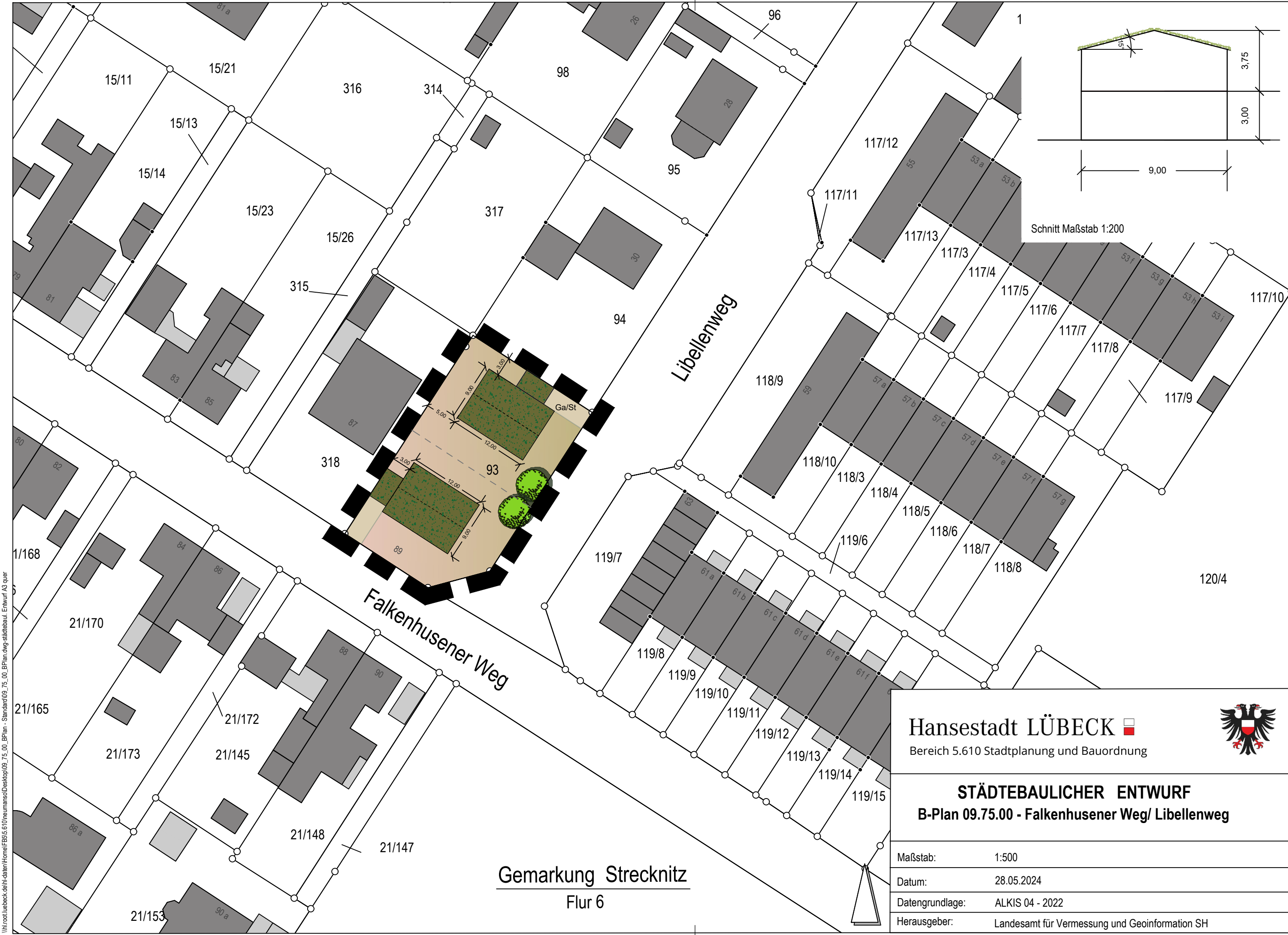
Lübeck, den 23.04.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / Kr

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 2: Pflanzliste Gründach



Schnitt Maßstab 1:200

I:\hr root\luebeck\del\h-daten\Home\FB5\5.610\neumanso\Desktop\09_75_00_BP\Plan - Standard\09_75_00_BP\Plan.dwg-städtebaul. Entwurf A3 quer

<p>Hansestadt LÜBECK </p> <p>Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung</p>	
<p>STÄDTEBAULICHER ENTWURF B-Plan 09.75.00 - Falkenhusener Weg/ Libellenweg</p>	
Maßstab:	1:500
Datum:	28.05.2024
Datengrundlage:	ALKIS 04 - 2022
Herausgeber:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH

Gemarkung Strecknitz
Flur 6

Anlage 2 Pflanzliste Dachbegrünung

Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen:	
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serphyllifolia
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünfmänniges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sandmohn	Papaver argemone
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Knöllchensteinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Berg-Sandglöckchen	Jasione montana
Blutwurz	Potentilla erecta
Frühlings-Hungerblümchen	Draba verna
Echter Ehrenpreis	Veronica officinalis
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina
Saatgutmischung 1	
Kräuteranteil: 75 %, Gräseranteil: 25 %, Ansaatstärke 1,5 g/m ² + 25 g/m ² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	
Artenauswahl für halbschattige Dachflächen (mit Solarpaneelen):	
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Stinkender Storchschnabel	Geranium robertianum
Wald-Habichtskraut	Hieracium murorum
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Rote Lichtnelke	Silene dioica
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Ruchgras	Anthoxanthum odoratum
Waldzwenke	Brachypodium sylvaticum
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Schafschwingel	Festuca ovina
Saatgutmischung 2	
Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5 g/m ² + 25 g/m ² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	