



Vorlagennummer: 20/0227
Vorlagenart: Beschlussvorlage öffentlich
Datum: 18.05.2026
Federführend: 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung
Bearbeitung: Ingrid Krön

Bebauungsplan 09.75.00 – Falkenhusener Weg/Libellenweg - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:		
01.06.2026	Senat	zur Senatsberatung
15.06.2026	Bauausschuss	zur Vorberatung
23.06.2026	Hauptausschuss	zur Vorberatung
25.06.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 09.75.00 – Falkenhusener Weg/Libellenweg – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt.
Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.
Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 09.75.00 – Falkenhusener Weg/Libellenweg – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.
Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) gebilligt.
3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beteiligungsverfahren:

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 1) verwiesen.

Maßnahme:

vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO:

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

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargestellt.

Begründung:

siehe Anlage 5

Anlage(n):

- 1 - Anlage 1 Prüf+Abwägungsbericht_gesamt_09-75-00 (öffentlich)
- 2 - Anlage 2 Planzeichnung_09-75-00 (öffentlich)
- 3 - Anlage 3 09_75_00_B-Plan_Satzungsbeschluss_A3 (öffentlich)
- 4 - Anlage 4 Teil-B_Text_09-75-00 (öffentlich)
- 5 - Anlage 5 Begründung_09-75-00 (öffentlich)

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 09.75.00 – Falkenhusener Weg / Libellenweg –

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

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gegliedert.

Hinweis: Im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Teil A: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Teil B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Teil C: Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus dem Verfahrensschritt Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Lübeck, den 26.05.2026

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 A: 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 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) [seit 2023 Stadtwerke Lübeck Mobil GmbH]
 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</p>	<p>Die Schaffung von Planungsrecht für das bisher nicht bau-</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>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>lich 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>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 verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, 	<p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>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> Erdwärmennutzungsanlagen 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 derzeitigem 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,</p>	<p>Die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) werden eine entsprechende Kompensation durchführen. Da es sich hier lediglich um zwei Einzelhäuser handelt, ist der Umfang</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>so dass die EBL sogenannte Beschleunigungsmaßnahmen umsetzen müssen, um eine Reduzierung von Mischwassereinträgen 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>überschaubar.</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 formu-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>liert, 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 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>ist bereits in der Begründung beschrieben. (Pkt. 7 Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes). Es wird empfohlen das Einziehungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren vorzubereiten. Ein Einziehungsverfahren dauert nach Abstimmung ca. 3 Monate.</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>	Kenntnisnahme
<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>	nicht berücksichtigen
<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 entsprechen mit einer Breite von 3,5 m den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen und sind somit ausreichend bemessen.</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 4 Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 09.11.2022)		
<p>4.1 <u>ÖPNV-Anbindung</u></p> <p>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 Hansestadt Lübeck entspricht. Wir gehen davon aus, dass die Haltestellen an den heutigen Orten verbleiben. Ergänzen möchten wir, dass die Linie 9 im 30-Minuten-Takt in Richtung Innenstadt fährt und das Gelände des UKSH bedient.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung um die entsprechende Auskunft ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4.2 <u>Parkraumbedarf</u></p> <p>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 rauminehmend) 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>Der Hinweis, das Abstellen von Fahrzeugen auf der Fahrbahn zu beschränken ist nicht bebauungsplanrelevant. Er wird an den Bereich Stadtgrün und Verkehr zur Prüfung weitergeleitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Nr. 5 Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 09.11.2022)		
<p>5.1 <u>Kampfmittel</u></p> <p>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</p>	<p>In den Bebauungsplan wird in Teil B – Text – ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>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 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 der Stellungnahmen
Stand: 07.05.2026**

Teil B: 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 (Schrei-ben vom 14.08.2024)
4. HL, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Natur- und Immissionsschutz, Klimaleitstelle (Schreiben vom 16.08.2024)
5. HL, Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 16.08.2024)
6. HL, Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 16.08.2024)

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebau-ungsplanrelevante Hinweise gegeben:

7. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung - - Untere Forstbehörde (Schreiben vom 02.08.2024)
8. 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 da-von 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 Mobil 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 Festsetzung 10.1 ist nicht vorhanden. An allen anderen Stellen der textlichen Festsetzungen ist die Bezeichnung des Gebietscharakters korrekt als reines Wohngebiet angegeben.</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>
<p>1.5 <u>Datenformat XPlan</u> XPlanung ist ein Datenstandard zur Bereitstellung von räumlichen Planungsdaten aus Bauleitplanung, Raumordnung, Lan-</p>	<p>Die Hansestadt Lübeck erstellt die Planzeichnungen der Bauleitplanverfahren X-Planungskonform. Die entsprechenden Standards werden eingehalten.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>des- 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. Die Übermittlung von Planunterlagen an das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, nehmen Sie bitte bis auf Weiteres weiterhin als PDF-Dokument vor. Weitergehende Informationen (Erläuterungen, Arbeitshilfen, etc.) finden Sie unter: www.itvsh.de/xplanung/</p>	<p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung werden pdf-Dokumente genutzt.</p>	
<p>Nr. 2 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 15.07.2024)</p>		
<p>2.1 <u>Hinweis auf potenzielle Kampfmittelfunde</u></p> <p>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>
<p>Nr. 3 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde (Schreiben vom 14.08.2024)</p>		
<p>3.1 <u>Allgemeine Hinweise zur Abfallentsorgung</u></p> <p>Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach</p>	<p>Es handelt sich um allgemeine Hinweise zur Abfallentsorgung, die sich nicht explizit auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren beziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>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>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>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<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. Ein Konzept zum Umgang mit Havariesituationen ist der uWB vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen. Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</p>	Es handelt sich um allgemeine Hinweise die spätere Realisierung der geplanten zulässigen Nutzung betreffend, die sich nicht explizit auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren beziehen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>(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> 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> 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>
<p>3.6 <u>Bewirtschaftung Niederschlagswasser:</u> 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 bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</p>	<p>Der Hinweis zur Anzeigepflicht unterirdischer Versickerungsanlagen wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 4 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 16.08.2024)		
<p>4.1 <u>Gehölze Nachbargrundstück</u></p> <p>In Bezug auf die Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (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:</p> <p>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>Die Berücksichtigung der gleichlautenden Stellungnahme vom 17.11.2022 wurde bei der Abwägung zur Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB versäumt.</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 und Garagen von den Nachbargrundstücken städtebaulich nicht verträglich. Neben der Grundstückszufahrt vom Falkenhüsener 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></p> <p>In Bezug auf die Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (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>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>Die Berücksichtigung der gleichlautenden Stellungnahme vom 17.11.2022 wurde bei der Abwägung zur Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB versäumt.</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>
<p>4.3 <u>Pflanzliste Dachbegrünung</u></p> <p>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</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die Pflanzlisten für Dachbegrünung wurden aus dem Anhang der Begründung entfernt. Stattdessen wird regelhaft nur der Gras-und Kräuteranteil festgesetzt. Dies erfolgt auch hier im Sinne der Gleichbehandlung.</p> <p>Die Festsetzung 6.3 wurde wie folgt ergänzt (fett):</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>diesbezüglich sind der Anlage dieser Stellungnahme - „Lübecker Naturdach“ - zu entnehmen.</p>	<p>Im reinen Wohngebiet sind sämtliche Dachflächen mit Ausnahme von transparenten Belichtungsflächen und untergeordneten Anbauten wie Terrassenüberdachungen und Vordächer sowie technische Aufbauten als Retentions Gründächer auszubilden und mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) sowie einem künstlichen Stauraum für Regenwasser zu versehen und extensiv zu begrünen. Der Abflussbeiwert darf max. 0,5 betragen.</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>Die Nutzung fossiler Energieträger und fester Biomasse wird durch Kaufvertrag ausgeschlossen.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
<p><i>Nachtrag fehlende Stellungnahme aus Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 (Schreiben vom 17.11.2022):</i> 4.5 <u>Klimaschutz</u> Aufgrund der Kleinteiligkeit kann in diesem Fall auf ein Energiekonzept verzichtet werden. Allerdings genügt das GEG den Lübecker Standards nicht. Die/das Gebäude sollte mindestens dem KfW 55 Standard entsprechen. Darüber hinaus muss die Energieversorgung ohne fossile Energieträger erfolgen. In diesem Zusammenhang wird dringend empfohlen die gesamte geeignete Dachfläche für Photovoltaik zu nutzen. Um die Energieeffizienz zu verbessern und den Materialeinsatz zu reduzieren, sollte in Betracht gezogen werden die geplanten 2 Einfamilienhäuser durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. In jedem Fall ist die Reduktion der grauen Emissionen ist durch die Verwendung nachhaltiger oder recycelter Baustoffe zu gewährleisten</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Klimaschutz wurde bestätigt, dass durch das aktuelle GEG der KfW 55 Standard im Wesentlichen gewährleistet wird. Eine Regelung im Bebauungsplan oder durch Vertrag ist folglich nicht erforderlich. Die Nutzung fossiler Energieträger und fester Biomasse wird durch Kaufvertrag ausgeschlossen. Festgesetzt sind mindestens 40 % Bruttodachfläche für Solarnutzung. Da mittlerweile durch § 26 EWKG (Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein) beim Neubau von Gebäuden auf allen für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben ist, entfällt die Festsetzung 8.1. Ein Mehrfamilienhaus fügt sich städtebaulich nicht in die nähere Umgebung ein, die ausschließlich von Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Verwendung nachhaltiger oder recycelter Baustoffe kann nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden.</p>	<p>teilweise 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 Aussage 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. Die EBL sind weiterhin im Verfahren zu beteiligen. Ein Abstimmungstermin für die Entwässerungsplanung mit der unte-</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 Regenwasserspende abgestimmt und festgesetzt sind.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ren Wasserbehörde (UWB) und den EBL wird empfohlen.		
Nr. 6 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 16.08.2024)		
<p>6.1 <u>Rückbau Parkplatz</u> 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.	Kenntnisnahme
<p>6.2 <u>Anzahl der Wohneinheiten / Stellplätze</u> 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. 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>	Die Festsetzung einer Einzelhausbebauung impliziert grundsätzlich die Möglichkeit neben der Hauptwohnnutzung auch eine untergeordnete Einliegerwohnung vorzusehen. So können die Bewohner z. B. ihre Wohnsituation besser an sich verändernde Lebensumstände anpassen. Die Einschränkung dieser Möglichkeit und damit eine Einschränkung der Eigentumsrechte aufgrund der aktuell angespannten Parkraumsituation ist nicht angemessen und kann städtebaulich somit nicht begründet werden. Aufgrund der geringen Größe der Grundstücke und der baulichen Ausnutzbarkeit ist nicht davon auszugehen, dass von der Möglichkeit des Vorsehens einer Einliegerwohnung Gebrauch gemacht wird.	nicht berücksichtigen
<p>6.3 <u>Anordnung Stellplatz</u> Im Textteil unter Punkt 5.1 wird zunächst festgelegt, dass Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig sind.</p>	Regelhaft soll die Beschränkung gelten, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig sind. Die Zulässigkeit eines weiteren Stellplatzes im	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>sig sein sollen. Unter Pkt. 5.2 wird ein erforderlicher Stellplatz im Vorgarten –also außerhalb der Flächen für Nebenanlagen– zugelassen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass hier widersprüchliche Angaben vorliegen.</p>	<p>Vorgartenbereich soll nur in Ausnahmefällen zugelassen werden. Die Festsetzung wird zur besseren Verständlichkeit redaktionell angepasst.</p>	
<p>6.4 <u>Überfahrt</u> Im Textteil unter Punkt 6.1 wird festgelegt, dass nur eine Überfahrt pro Grundstück in einer Breite von max. 3,5 m zulässig sei. 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. Falkenhuser Weg 87 gemeinsam genutzt werden. 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>

Bebauungsplan 09.75.00 – Falkenhusener Weg / Libellenweg -

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen Stand: 07.05.2026

Teil C: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit um Stellungnahme gebeten. Es sind 8 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Stellungnahme A (Schreiben vom 04.08.2025)		
<p>1.1 <u>Interesse Baugrundstück</u></p> <p>Mit großem Interesse möchten wir uns bezüglich des Baugrundstücks in der Libellenstraße in Lübeck bei Ihnen melden.</p> <p>Die Lage des Grundstücks wäre für uns ideal. Unsere beiden kleinen Kinder (1 und 4 Jahre alt) könnten in einem familiären Umfeld aufwachsen. Ein Großteil unserer Familie lebt in direkter Nähe, zum Teil nur eine Straße entfernt.</p> <p>Auch unsere Arbeitsplätze befinden sich ganz in der Nähe (am UKSH sowie in der Lübecker Innenstadt), sodass wir Familie und Beruf in dieser Umgebung optimal miteinander verbinden könnten.</p> <p>Wir sind sehr an dem Grundstück interessiert und würden uns über eine Rückmeldung und weiterführende Informationen zum weiteren Vorgehen sehr freuen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an den Bereich 2.230 Wirtschaft und Liegenschaften weitergeleitet, der für die Vermarktung der Grundstücke zuständig sind.</p> <p>Sofern und sobald die Grundstücke von der Hansestadt Lübeck öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden, sind diese unter den städtischen öffentlichen Bekanntmachungen zu finden. Diese sowie sämtliche weitere Grundstücksangebote der Hansestadt Lübeck finden Sie zu gegebener Zeit auf der Website https://bekanntmachungen.luebeck.de/grundstuecksangebot/ .</p>	Kenntnisnahme
Nr. 2 Stellungnahme B (Schreiben vom 30.08.2025)		
<p>2.1 <u>Gesamtes Grundstück für ein Einfamilienhaus</u></p> <p>Im Radio hörten wir vom o.g. Bebauungsplan und würden gern in Erfahrung bringen, ob die Möglichkeit besteht auf dieses Grundstück mit 700m² nur ein Einfamilienhaus zu bauen und unabhängig davon- wie die Vergabe der „Plätze“</p>	<p>Planungsrechtlich wäre es möglich das gesamte Grundstück mit einem Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu bebauen, städtebaulich ist jedoch die Teilung des ehemaligen Parkplatzes in zwei Baugrundstücke zur Bebauung mit</p>	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
erfolgt, da wir selber als Familie mit 3 Kindern auf der ver-zweifelten Suche nach einem passenden Haus sind.	jeweils einem Einfamilienhaus gewünscht und es wird eine entsprechende Vermarktung angestrebt. Die Hansestadt Lübeck reagiert damit auf die große Nachfrage nach ent-sprechenden Wohnformen.	
Nr. 3 Stellungnahme C (Schreiben vom 31.08.2025)		
<p>3.1 <u>Interesse Baugrundstück</u></p> <p>Wir sind bereits seit einigen Jahren auf der Suche nach ei-nem geeigneten Baugrundstück in Lübeck, um unseren Traum vom Eigenheim für unsere vierköpfige Familie zu verwirklichen. Auf der Homepage der Stadt Lübeck sind wir nun auf den Bebauungsplan 09.75.00 Falkenhusener Weg / Libellenweg gestoßen und möchten uns auf diesem Weg bewerben.</p> <p>Aktuell bewohnen wir in Lübeck eine 3-Zimmerwohnung, welche inzwischen für das Familienleben mit zwei Kindern im Alter von fast 3 und 5 Jahren zu klein geworden ist. In diesem Zusammenhang und mit Blick auf die insgesamt angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Lübeck sehen wir das Bauvorhaben als großartige Chance an und würden uns sehr über eine positive Rückmeldung freuen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an den Bereich 2.230 Wirtschaft und Liegenschaften weiterge-leitet, der für die Vermarktung der Grundstücke zuständig ist.</p> <p>Sofern und sobald die Grundstücke von der Hansestadt Lübeck öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden, sind diese unter den städtischen öffentlichen Bekanntmachungen zu finden. Diese sowie sämtliche weitere Grundstücksange-bote der Hansestadt Lübeck finden Sie zu gegebener Zeit auf https://bekanntmachungen.luebeck.de/grundstuecksangebot/ der Website</p>	Kenntnisnahme
Nr. 4 Stellungnahme D (Schreiben vom 31.08.2025)		
<p>4.1 <u>Interesse Baugrundstück</u></p> <p>Wir wollten uns erkundigen, ob es für die beiden Grundstü-cke schon eine Interessentenliste gibt, auf der wir uns ver-merken lassen können.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an den Bereich 2.230 Wirtschaft und Liegenschaften weiterge-leitet, der für die Vermarktung der Grundstücke zuständig ist.</p> <p>Sofern und sobald die Grundstücke von der Hansestadt Lübeck öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden, sind diese unter den städtischen öffentlichen Bekanntmachungen zu finden. Diese sowie sämtliche weitere Grundstücksange-bote der Hansestadt Lübeck finden Sie zu gegebener Zeit</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	auf der Website https://bekanntmachungen.luebeck.de/grundstuecksangebote/ . Eine Warteliste wird nicht geführt.	
Nr. 5 Stellungnahme E (Schreiben vom 01.09.2025)		
<p>5.1 <u>Einfügung in die bauliche Umgebung</u></p> <p>Zunächst begrüße ich die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf dem aktuellen Parkplatz. Ich finde den Bebauungsplan auch insgesamt sehr gelungen. Folgende Anmerkung habe ich allerdings: Das ganze Quartier ist geprägt durch Häuser mit einem Vollgeschoss und (fast ausschließlich) Satteldächern. Im o. g. B-Plan sind zwei Vollgeschosse und Pultdächer zugelassen. Ich verstehe, dass dadurch grundsätzlich mehr Wohnfläche geschaffen werden kann und sich wahrscheinlich auch die Gründächer besser realisieren lassen. Allerdings vermute ich, dass die Gebäude sich vor dem Hintergrund dieser beiden Festsetzungen nicht besonders gut in die bauliche Umgebung einfügen werden.</p>	<p>Wie in der Stellungnahme beschrieben, unterscheiden sich die geplanten Einzelhäuser insbesondere die Dachform betreffend aber auch in der Geschossigkeit von den meisten Gebäuden in der näheren Umgebung. Es sind zwei Vollgeschosse ohne zusätzliches Staffel- oder Dachgeschoss zulässig. Die Bebauung am Libellenweg und im Falkenhusener Weg besteht aus unterschiedlichen Formen von Einfamilienhäusern wie Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser. Westlich des Libellenweges besteht die Bebauung überwiegend aus eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach in unterschiedlichster Ausprägung, während östlich des Libellenweges Reihenhausezeilen mit einem bzw. zwei Geschossen plus Satteldach und am Falkenhusener Weg eingeschossige Doppelhäuser vorherrschen. Es handelt sich hier also um eine eher heterogene Bebauungsstruktur, der die geplanten Einzelhäuser prinzipiell entsprechen. Lediglich die festgesetzte Dachform als flachgeneigtes Pult- oder Satteldach ist in der näheren Umgebung weniger prägend. Die Dachform entspricht den aktuellen Erfordernissen bezüglich der Speichermöglichkeiten von Regenwasser und der Nutzung von Solarenergie. Aufgrund der sich abzeichnenden Klimaveränderung und die damit einhergehende Veränderung hinsichtlich der Dauer und Intensität von Regenereignissen ist eine Regenwassersspeicherung auf den Dachflächen - Retentionsgründach - unerlässlich. Dieses Erfordernis bedingt ein Flachdach bzw. ein flachgeneigtes Dach.</p>	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 6 Stellungnahme F - Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 02.09.2025)		
<p>6.1 <u>Umnutzung zu einer Grün- und Spielfläche</u></p> <p>Es wird gebeten zu prüfen, ob für die Flächen eine Umnutzung in eine öffentliche Grün- und Spielfläche ein örtlicher Bedarf besteht. Eine derartige Fläche als Spiel- und Treffpunktmöglichkeit ist in der Umgebung offenbar nicht vorhanden und könnte eine sinnvolle Aufwertung im Wohngebiet darstellen, auch wenn die Lage möglicherweise nicht volloptimal ist. Auch in Anbetracht der Tatsache, dass nach der derzeitigen Planung nur Mikro-Wohnraum-Zuwachs geschaffen werden soll, der in Form von Einfamilienhäusern nicht den Vorgaben einer flächensparenden Nutzung entspricht, sollte diese Umnutzungsvariante vorrangig abgeprüft werden. Sofern diese Variante sich nicht als sinnvoll erweist, wird die Umnutzung von Parkraum in Wohnraum nachdrücklich begrüßt.</p>	<p>Hinter dem Gebäude Falkenhusener Weg 91 in etwa 100 m Entfernung vom Plangebiet befinden sich bereits ein Bolzplatz sowie ein Spielplatz, so dass kein Bedarf an einer zusätzlichen Spielfläche besteht. Daneben befindet sich direkt anschließend an die Bebauung des Libellenweges eine Waldfläche und ein Naherholungsgebiet das in das Naturschutzgebiet an der Wakenitz übergeht. Somit kann das Grundstück zu einer Baufläche um genutzt werden.</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p>
<p>6.2 <u>Zahl der Wohneinheiten</u></p> <p>Im Fall einer Bebauung sollte die Zahl der Wohneinheiten auf 4 erhöht werden. Dies dient der Bunds- und Landesprämisse des Flächensparens und der nachhaltigen Flächen-nutzung. Es ist davon auszugehen, dass ein Flächenangebot von kleineren Wohnflächen (Appartements) auf deutliches Interesse stößt und als Baukörper städtebau-lich-architektonisch sinnvoll eingebunden werden kann. Auch wenn die geringe Anzahl der Wohneinheiten keine echte Relevanz, sondern vielleicht nur Vorbildcharakter entfaltet.</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Einzelhausbebauung lässt auch eine zusätzliche Einliegerwohnung zu. Da die Zahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan nicht auf eine Wohneinheit je Einzelhaus beschränkt wird, ist es den Bauenden freigestellt, eine Einliegerwohnung vorzusehen. Somit ist die Möglichkeit gegeben insgesamt 4 Wohneinheiten zu errichten. Der Aspekt des Flächensparens wird insofern berücksichtigt als die Gesamtfläche in zwei relativ kleine Baugrundstücke aufgeteilt wird. Neben dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Nach wie vor gibt es eine große Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern, was sich auch in den Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren widerspiegelt.</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p>
<p>6.3 <u>Stellplätze</u></p> <p>Weitere Stellplätze sind nicht erforderlich, da im fußläufigen</p>	<p>Durch die geplante Umnutzung der Fläche wird ein Stell-</p>	<p>Klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Bereich ausreichende Stellplätze zur Verfügung stehen. Zudem wäre z.B. bei tatsächlich nachweislichem Bedarf ein Quartiersparkhaus in naher Umgebung (z.B. derzeit große Stellplatzfläche südwestlich) im Wohngebiet flächensparend und unter Entfall bestehender versiegelter Stellflächen, die einen erheblichen Wert darstellen, vorzusehen. Auch die Anbindung an den ÖPNV kann und sollte für das Gebiet in jeder Hinsicht wertsteigernd verbessert werden.</p>	<p>platzbedarf ausgelöst, der im Rahmen der Genehmigung/ Realisierung entsprechend nachzuweisen ist. Es wird bei der Festlegung des erforderlichen Parkraumes zwischen privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen unterschieden und es ist grundsätzlich nicht möglich private Stellplätze auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen nachzuweisen. Somit sind im Bebauungsplan entsprechend Flächen zu reservieren.</p> <p>Das Vorsehen von Quartiersgaragen ist eine städtebauliche Möglichkeit den Versiegelungsgrad von Stellplatzflächen zu verringern, allerdings steht hier die Anregung zur Errichtung einer Quartiersgarage in keinem verhältnismäßigen Zusammenhang mit der Schaffung von lediglich zwei Wohnbaugrundstücken.</p>	
<p>6.4 <u>Festsetzungen zu Grünordnung und Energie</u> Die Festlegungen für Baumerhalt, Anpflanzungen, Dach-Begrünung und PV-Nutzung werden begrüßt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nr. 7 Stellungnahme G (Schreiben vom 05.09.2025)</p>		
<p>7.1 <u>Interesse Baugrundstück</u> Für eines der dort zu bauenden Einfamilienhäuser besteht sehr großes Interesse. Nun meine Frage, wie und über wen kann ich ein Grundstück von oben genanntem Bebauungsplan kaufen?</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an den Bereich 2.230 Wirtschaft und Liegenschaften weitergeleitet, der für die Vermarktung der Grundstücke zuständig ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Nr. 8 Stellungnahme H (Schreiben vom 21.09.2025)</p>		
<p>8.1 <u>Interesse Baugrundstück</u> hiermit möchten wir als Familie unseren dringenden Wunsch nach einem Baugrundstück im Bereich des Bebauungsplans 09.75.00 – Falkenhusener Weg / Libellenweg zum Ausdruck bringen. Wir sind eine Familie mit drei Kindern (Nr. 4 ist auf</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an den Bereich 2.230 Wirtschaft und Liegenschaften weitergeleitet, der für die Vermarktung der Grundstücke zuständig ist.</p> <p>Sofern und sobald die Grundstücke von der Hansestadt Lübeck öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden, sind</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>dem Weg) und wohnen derzeit in einer Wohnung mit lediglich zwei Kinderzimmern. Der vorhandene Platz reicht bei weitem nicht mehr aus, sodass unsere Wohnsituation zunehmend schwieriger wird. Für unsere Kinder wünschen wir uns dringend ein Zuhause, das ihnen ausreichend Raum für Entwicklung, Rückzug und ein gesundes Familienleben ermöglicht. Unsere Familie ist tief in Lübeck verwurzelt: die Kinder besuchen hier Schule und Betreuungseinrichtungen, unser soziales Umfeld befindet sich ebenfalls in Lübeck. Ein Wegzug kommt für uns daher eigentlich nicht in Betracht. Vielmehr möchten wir unseren Lebensmittelpunkt hier festigen und uns mit einem Eigenheim langfristig binden. Wir sind bereit und in der Lage, ein Bauvorhaben nach den Vorgaben des Bebauungsplans zügig umzusetzen. Daher bitten wir Sie eindringlich um eine wohlwollende Prüfung und Berücksichtigung bei der Grundstücksvergabe. Für eine Rückmeldung oder den Hinweis, welche weiteren Unterlagen Sie benötigen, danken wir Ihnen sehr herzlich.</p>	<p>diese unter den städtischen öffentlichen Bekanntmachungen zu finden. Diese sowie sämtliche weitere Grundstücksangebote der Hansestadt Lübeck finden Sie zu gegebener Zeit auf der Website: https://bekanntmachungen.luebeck.de/grundstuecksangebote/ .</p>	



Datengrundlage ALKIS, 03.2026
im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Schleswig - Holstein

Gemarkung Strecknitz
Flur 6

M. 1 : 500

Zeichenerklärung

- Es gelten die Baugesetzliche (BauGB) oder Planung der Bebauungsplanung vom 1. November 2017 (BauGB) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie die Bauordnungsverordnung (BauVO) der Planung der Bebauungsplanung vom 11.11.2022 (BauVO) § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauVO und § 3 Abs. 2 BauVO sowie die Bauordnungsverordnung (BauVO) der Planung der Bebauungsplanung vom 11.11.2022 (BauVO) § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauVO und § 3 Abs. 2 BauVO sowie die Bauordnungsverordnung (BauVO) der Planung der Bebauungsplanung vom 11.11.2022 (BauVO) § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauVO und § 3 Abs. 2 BauVO.
- I. FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 11 BauVO)
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 BauVO)
- GF 1350² Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 16 BauVO)
- ▲ nur Einbaubau zulässig
— Baugrenze
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- ◀ Einbahnbereich
● Einbahnstraße
● wegbefreite Straße
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des Bereichs, für den eine neue Geländeoberfläche (2) festgelegt ist (gem. öffentl. Festlegung)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St, Ga Stellplätze, Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung – nach Art oder Maß
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (dunkelgrün)
- Bemessung – Anlagen in Meter
- IV. PLANGRUNDLAGE**
- Planfestlegungen (vorhanden)
- vorhandene Bebauung
- Planflächennummern

TEIL B - TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 11 BauVO)**
- 1.1 Im reinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen 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 BauVO unzulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)**
- 2.1 Innerhalb des reinen Wohngebiets ist der Bau von Kellergeschossen nicht zulässig. Als Kellergeschosse gelten alle Geschosse deren Fußbodenniveaus mehr als 30 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegt. (§ 16 Abs. 5 BauVO)
- 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 „Gf“ 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 BauVO)**
- 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 kann ausnahmsweise maximal ein erforderlicher Stellplatz je Einzelhaus zugelassen werden.
- 4.3 Im reinen Wohngebiet ist innerhalb der privaten Erholungsgrün je Garten (nur) ein Gartenschuppen 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 Laubbäum mit einem Stammsumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste Ostseehöhen; Vogelkirsche, Krokusblinde, Heidekraut oder Baumhasel).

- 6.3** Im reinen Wohngebiet sind sämtliche Dachflächen mit Ausnahme von transparenten Belichtungsfächen und untergeordneten Anbauten wie Terrassenüberdachungen und Vorlächern sowie technische Aufbauten als Regen- oder Abwasserablaufanlagen auszubilden und mit einem min. 8 cm starken durchdrurchbaren Substrataufbau mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: 3/4 Kirscherle, 1/4 Gräsermatte; für halbschattige Dachflächen: 2/3 Kirscherle, 1/3 Gräsermatte) sowie einem künstlichen Stauraum für Regenwasser zu versehen und extern zu begrünen. Der Aufbaubereich darf max. 0,5 betragen.
- 7 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Nr. 25)**
- 7.1 Im reinen Wohngebiet ist das auf Dachflächen, Terrassen, Stellplätze- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in flachen Mulden zurückzuführen und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitskreises 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 luftschlüssigen Aufbauten (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasengittersteinen, Schottersteinen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Belagarten wie Betonunterbau, Verguss von Fugen, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)**
- 8.1 Das anfallende Niederschlagswasser im reinen Wohngebiet ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuführen und zu versickern.
- 8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 94 Abs. 3 LBO)**
- 1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung**
- 1.1 Auf den Hauptgebäuden sind nur fachgerechte Dächer-Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 15° zulässig.
- 2 Vorgärten und deren Einfriedung**
- 2.1 Einfriedungen im Pfingstgartenbereich dürfen maximal eine Höhe von 1,5 m aufweisen und müssen als Hecken aus heimischen Laubbäumen 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. VERHÄLTNISS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN**
- 1 Ersetzen des Bebauungsplanes 09.75.00 - Falkenusener Weg**
- 1.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 09.75.00 - Falkenusener Weg - außer Kraft.

- IV. HINWEISE**
- A** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archaische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Alt. 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 19202 „Vegetationsschutz 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 Vermeidungsverbot von Mutterboden gem. § 202 BauGB, verbunden mit der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB § 1), zu beachten.
- E** Baustill
Grundrisslich 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 Baustillbekämpfung, Berücksichtigung der Lärmschutzauflagen in Ausschreibung und Angebot, Einsatz von fortschrittlichen lärmmindernden Bauprozessen und -maschinen, Berücksichtigung des Immissionsrichtwertes für das betroffene Gebiet bei der Gestaltung des Baubaus, Zusammenwirken lärmmindernder Arbeiten mit anschließenden ausreichend langen Lärmpausen, Information der Nachbarschaft und der Aufsichtsbehörden über unvermeidbaren, ungewöhnlich hohen Lärm, Einsatz von lärmmindernden Baumaschinen in besonders schutzbedürftigen Gebieten und bei nächtlichem Betrieb.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 19.09.2022. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Nachrichten am 13.11.2022 erfolgt. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderliche Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.	Lübeck, _____ Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung und Bauordnung Im Auftrag
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.10.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	L.S. Joanna Hagen Beauftragte Katharina Balchhaus kommunische Beauftragte
3. Die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist von 11.11.2022 bis einschließlich 02.12.2022 durchgeführt worden.	L. S.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	L. S.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 04.08.2024 bis zum 05.09.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben die Unterlagen öffentlich ausgestellt. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungs- und Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.08.2024 in der Lübecker Nachrichten öffentlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB im veröffentlichten Unterlagen wurden unter https://www.luebeck.de/bauordnungsplanung im Internet gestellt.	Lübeck, _____ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein
7. Es wird beachtet, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäuße, mit Stand vom _____ in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.	Lübeck, _____ Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung und Bauordnung Im Auftrag
8. Die Bürgerchaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.04.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde ergebnis.	L. S. Katharina Balchhaus kommunische Beauftragte
9. Die Bürgerchaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.04.2024 ein Stellung beschlossenen und die Begründung durch Beschluss gefasst.	L. S. Lübeck, _____ Katharina Balchhaus kommunische Beauftragte
10. Aufzeichnung Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.	L. S. Jan Lindau Der Bürgermeister
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerchaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Geltendmachung von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahrens- und Fernvorschriften und von Mängeln der Auslegung ersichtlich der sich ergebenden Rechtsfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsgegenstände geltend zu machen und das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit dem _____ in Kraft getreten.	L. S. Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung und Bauordnung Im Auftrag Katharina Balchhaus kommunische Beauftragte

Anlage 2
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung der Bürgerchaft der Hansestadt Lübeck vom 09.09.2024 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.75.00 - Falkenusener Weg / Libellenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 09.75.00
Falkenusener Weg / Libellenweg**

**Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Stand: 26.05.2026**

Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



Datengrundlage ALKIS, 03.2026
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 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

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

Einfahrtbereich

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

Flurstücksnummern

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 09.75.00**

Falkenhusener Weg / Libellenweg

Fassung zum Satzungsbeschluss § 10 BauGB
Stand: 07.05.2026



Bebauungsplan 09.75.00
- Falkenhusener Weg / Libellen Weg -

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

Satzungsbeschluss Stand: 07.05.2026

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 kann ausnahmsweise maximal ein erforderlicher Stellplatz je Einzelhaus zugelassen 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 Vordächer sowie technische Aufbauten als Retentionsgründächer auszubilden und mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) sowie einem künstlichen Stauraum für Regenwasser zu versehen und extensiv zu begrünen. Der Abflussbeiwert darf max. 0,5 betragen.

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

- 8.1 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. § 86 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.

BEGRÜNDUNG

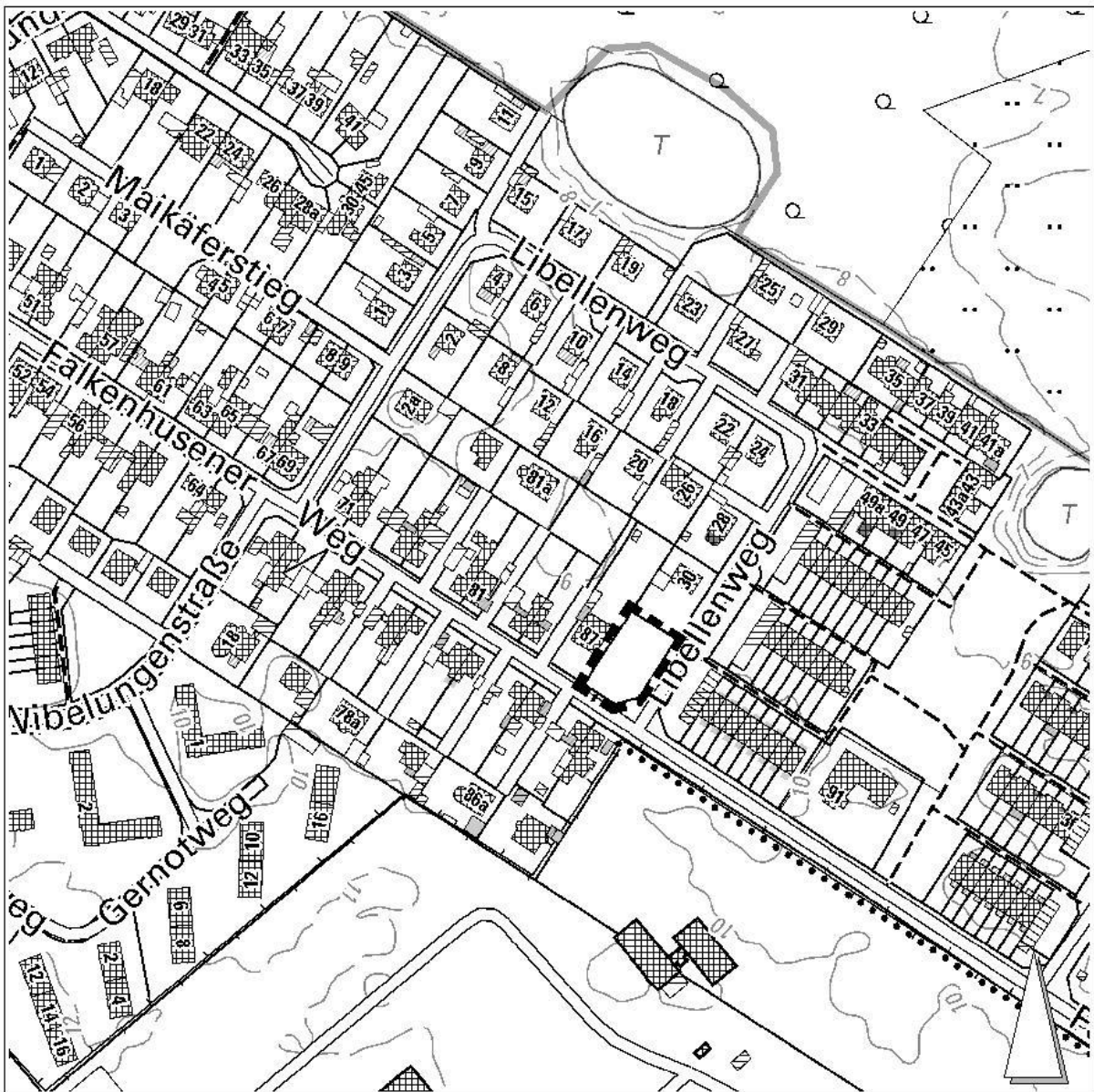
Anlage 5

zum

Bebauungsplan 09.75.00 - Falkenhusener Weg / Libellenweg -

Satzungsbeschluss

Fassung vom 07. Mai 2026



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

Inhaltsverzeichnis

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

7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	10
7.1	Bodenordnung	10
7.2	Einziehungsverfahren Verkehrsfläche	10
8.	Finanzielle Auswirkungen	10
8.1	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	10
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	10
9.2	Rechtsgrundlagen	11
9.3	Fachgutachten	11

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 Regenwasserspende 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 unbebauten 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 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert zuletzt geändert am 01. Oktober 2019 (GVOBl. S. 398)

9.3 Fachgutachten

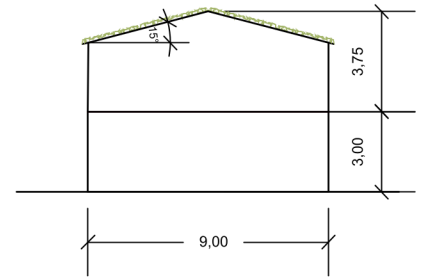
Zum Bebauungsplan wurde folgendes Gutachten erstellt:

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

Lübeck, den 07.05.2026

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
5.610.4 / Kr

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf



Schnitt Maßstab 1:200

G:\159-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\09-75-00\CAD\09_75_00_BP\Plan_Ang-stillickebaul_Entwurf_A3 quer

<p>Hansestadt LÜBECK </p> <p>Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung</p>	
<p>Anlage zur Begründung STÄDTEBAULICHER ENTWURF B-Plan 09.75.00 - Falkenhusener Weg/ Libellenweg</p>	
Maßstab:	1:500
Datum:	26.02.2025
Datengrundlage:	ALKIS 04 - 2022
Herausgeber:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH

Gemarkung Strecknitz
Flur 6