

KURZBEGRÜNDUNG

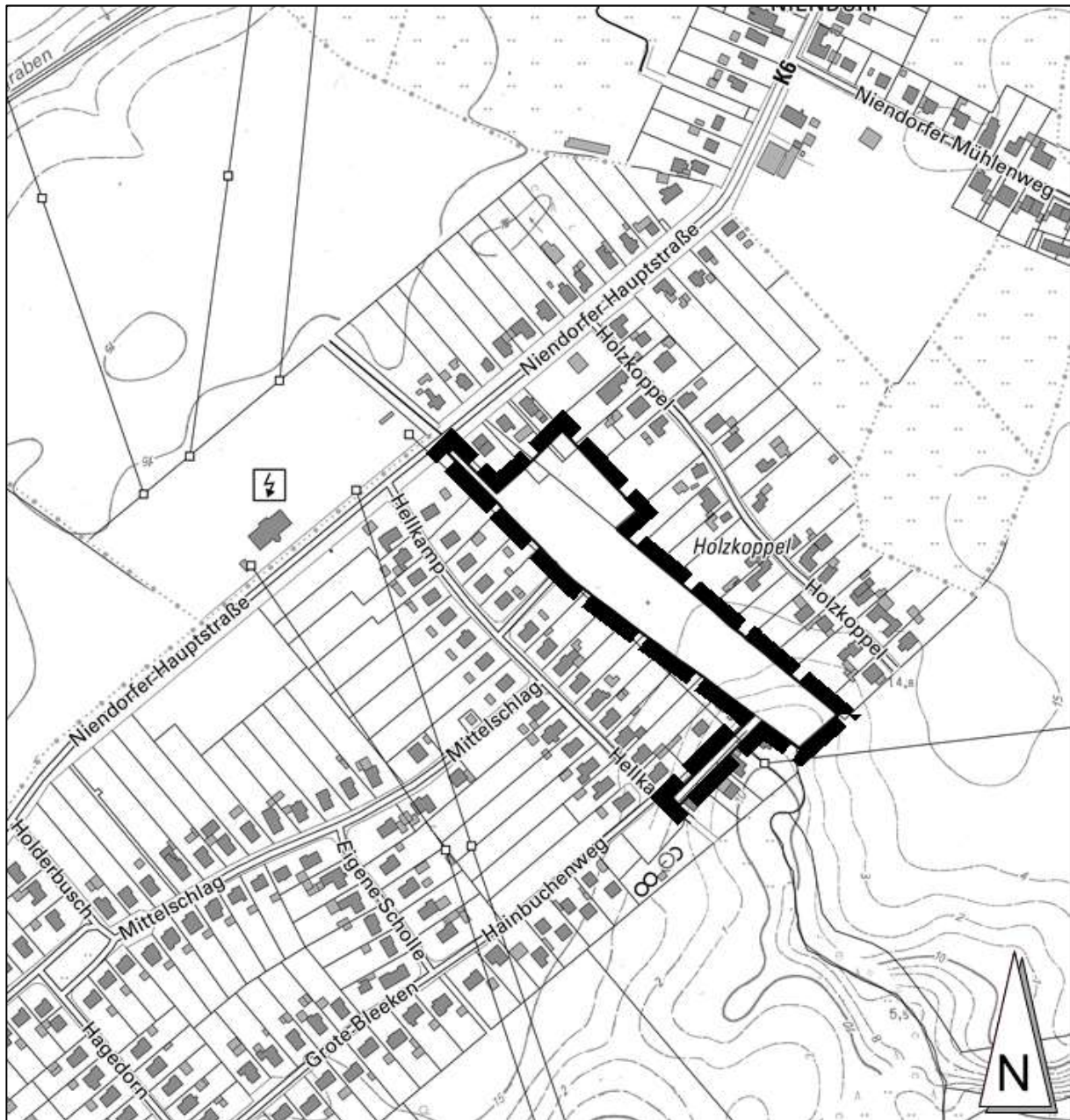
zum

Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel –

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 16.11.2021

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Denkmalschutz	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	10
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	10
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	10
3.7	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	10
3.8	Lärmaktionsplan	11
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
4.1	Städtebauliches Konzept	11
5.	Inhalt der Planung	11
5.1	Erschließung	12
5.1.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	12
5.1.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	12
5.1.3	Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer	12
5.1.4	Stellplätze, Öffentliche Besucherparkplätze	12
5.1.5	Ver- und Entsorgung	13
5.2	Lärmschutz	13
5.2.1	Gewerbelärm	13
5.2.2	Verkehrslärm	14
5.3	Grün, Natur und Landschaft	14
5.3.1	Grünflächen	14
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	14
6.2	Wohnfolgebedarfe	14
6.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	15

6.4	Verkehrliche Auswirkungen	15
6.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	15
6.6	Auswirkungen auf die Umwelt	16
6.6.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	16
6.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	16
6.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	17
6.6.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	17
6.6.5	Sonstige Umweltauswirkungen	18
7.	Finanzielle Auswirkungen	18
7.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	18
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	18
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	18
9.1	Verfahrensübersicht	18
9.2	Rechtsgrundlagen	19
9.3	Fachgutachten	19

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Moisling, Ortsteil Niendorf / Moorgarten, südöstlich der Grundstücke Niendorfer Hauptstraße 93 b – 97 a zwischen den Straßen Holzkoppel und Hellkamp (Flurstück 452, 450, 448, 446 und 444, und Teile der Flurstücke 445, Flur 3, Gemarkung Niendorf Moorgarten). Die Fläche der Aufhebung des Bebauungsplanes 19.01.00 umfasst die Flurstück 8/103 und Teile der Flurstücke 8/268, 8/ 269, 8/46, 8/47, 8/48 und 8/49, Flur 4, Gemarkung Niendorf Moorgarten).

Begrenzt wird das 1,67 ha große Plangebiet durch die rückwärtigen Gartengrundstücke der Wohnbebauung entlang der Straßen Holzkoppel und Hellkamp und der Niendorfer Hauptstraße sowie südlich durch die landwirtschaftliche Fläche. Der zu überplanende Bereich schließt über das Flurstück 8/104 an die Straße Hellkamp in Südwesten an. Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet eine gedachte Verlängerung zwischen den letzten beiden Wohngrundstücken der Straßen Holzkoppel und Hellkamp.

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Schaffung eines Wohngebietes vorrangig für Doppelhäuser als maßvolle und zukunftsfähige Ergänzung der benachbarten Bebauung.

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

Mit der Aufstellung des Bauleitplanverfahren wurden folgende Planungsziele verfolgt:

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

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

Am 18.10.2021 hat der Bauausschuss beschlossen, die Erweiterung des Geltungsbereichs für eine Zweite Reihe Bebauung nicht weiter zu verfolgen.

Durch den Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – wird ein Teilbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes 19.01.00 – Niendorf - Hellkamp – überplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in dem Bereich aufgehoben.

Mit dem am 13.05.2017 neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen § 13b ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausdrücklich auf Außenbereichsflächen und sonstige Flächen erweitert worden, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, sofern mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm begründet werden soll. Durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 10. September 2021 wurde der §13b erneut bestätigt.

Diese Voraussetzungen liegen für den Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – vor, sodass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB hier Anwendung finden kann.

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

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

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen ist gemäß § 13b Satz 2 BauGB an die Bindung geknüpft, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2024 erfolgen muss.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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

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

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

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

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Bauanträge und Voranfragen bestehen für das Plangebiet derzeit nicht.

Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – werden über eine neu anzulegende Zufahrt zur Straße Hellkamp erschlossen. Das eigens dafür vorgesehen Flurstück (8/104) schließt zwischen den Hausnummern 9 und 11 an die Straße an den Hellkamp an.

In direkter Verlängerung ist innerhalb des Plangebietes eine fußläufige Anbindung in nordöstlicher Richtung an die Straße Holzkoppel geplant. Eine weitere fußläufige Verbindung wird in Verlängerung der inneren Erschließungsstraße in südliche Richtung, zur freien Landschaft vorgesehen. Zudem wird eine fußläufige Anbindung in nordwestlicher Richtung an die Niendorfer Hauptstraße geplant.

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

In ca. 6,5 km bzw. in etwa 11 Minuten Entfernung liegt der Autobahnanschluss Lübeck-Genin der Bundesautobahn A20. Er ist über die Niendorfer Straße (K 6), Geniner Dorfstraße (K 13) weiter über die Baltische Allee (K 15) zu erreichen. In etwa gleicher Entfernung befindet sich der Autobahnanschluss Lübeck-Moisling der Bundesautobahn A 1, welcher über die Niendorfer Straße (K 6) und Buntekuhweg (K 13) zu erreichen ist. Damit verfügt das Plangebiet über einen guten Anschluss an die Bundesautobahnen A 1 und A 20.

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle Hellkamp, die von der Stadtbuslinie 7 bedient wird. Die Linie 7 verbindet den Stadtteil Moisling mit der Lübecker Altstadt und dem Hauptbahnhof und führt über St. Lorenz Nord bis in die Stadt Bad Schwartau. In entgegengesetzter Richtung bindet die Linie 7 das Plangebiet an Klein Wesenberg (Kreis Stormarn) und den Ortsteil Moorgarten an.

2.2 Natur und Umwelt

Topografie

Das Gelände ist topografisch nur schwach bewegt, weist Höhen von etwa 15,50 m bis 11,00 m über Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016) auf und fällt erst im südöstlichen Bereich etwas stärker ab.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave oder

Grinau, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist unversiegelt und wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Vegetationsbestand

Entlang der angrenzenden rückwärtigen Gartengrundstücke besteht ortstypische Gartenvegetation in Form von Hecken, Gebüsch und einzelnen Laubbäumen (außerhalb des Plangebietes).

Der Bereich der geplanten Zufahrt zur Straße Hellkamp befindet sich eine regelmäßig gemähte Rasenfläche.

Altlasten(verdacht)

Gemäß Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde vom 08.09.2020 liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise vor, die eine Einstufung als Altlastenverdachtsfläche zulassen.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

Es können keine Zerstörungen durch Abwurfmunition festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Es handelt sich somit um keine Kampfmittelverdachtsfläche.

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet bietet sich für eine bauliche Entwicklung an, da die ausgeräumte und intensiv als Acker genutzte Fläche kaum ökologische Qualität besitzt.

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

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Haselmäuse hat das Plangebiet bzw. die Planung keine bzw. nur eine geringe Bedeutung, da in Gehölze nicht eingegriffen wird. Die Haselmaus benötigt, dichte, fruchttragende und besonnte Hecken. Solche Hecken sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der in den Randbereichen des Plangebietes jagende Fledermäuse durch Erschließungs- oder Bautätigkeiten ist nicht erkennbar, da Fledermäuse erst nach Einbruch der Dämmerung jagen und dann keine störenden Arbeiten mehr durchgeführt werden.

Für den auf der ackerbaulich genutzten Fläche nachgewiesenen Maulwurf gelten die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Maulwurf in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu vergrämen. Erforderlichenfalls müssten die Tiere auf benachbarte Flächen umgesetzt werden, welche durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

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

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

Da es sich um ein Gebiet innerhalb der Ortslage handelt, welches fast vollständig durch die vorhandene Wohnbebauung eingegrenzt ist und intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, wird insgesamt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

Immissionen

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

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

2.3 Denkmalschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist zu klären, ob an dem Standort mit archäologischen Funden gerechnet werden muss.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Es befinden sich abgesehen von dem Flurstück 8/104 alle Flächen im Plangebiet in Privateigentum. Die Eigentümerin des Flurstücks 8/104 ist die Hansestadt Lübeck.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Unbeplanter Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Der Regionalplan für den Planungsraum II von 2004 stellt den Ortsteil Niendorf / Moorgarten in der Nebenkarte ebenfalls innerhalb des Ordnungsraumes Lübeck dar.

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und soll außerhalb der Siedlungsachsen auf die zentralen Orte konzentriert werden. Die Räume zwischen den Siedlungsachsen sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Als Lebensraum der dort wohnenden Menschen, aber auch als Räume für Land- und Forstwirtschaft, Naherholung und Ressourcenschutz sowie als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume sollen sie gesichert werden. Aufgrund der Vorbelastungen und der gut integrierten Lage des Plangebietes können die Grundsätze der Landesplanung beachtet werden und die landschaftlich betonte Struktur des Ortsteils Niendorf / Moorgarten auch bei Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Das Plangebiet liegt gemäß des Landesentwicklungsplanes (LEP) für den Planungsraum III 2020 (2. Entwurf) im Verdichtungsraum Lübeck, welcher gleichzeitig zum Ordnungsraum Lübeck gehört.

Zudem liegt das Plangebiet gemäß LEP eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden. Die Planung widerspricht diesen Grundsätzen nicht, da die touristische Entwicklung des Ortsteils Niendorf / Moorgarten unabhängig und außerhalb des Plangebietes stattfinden kann. Eine touristische Nutzung dieser Flächen fand bisher nicht statt und ist auch zukünftig auszuschließen. Zukünftig werden aber fußläufige Anbindung und Durchquerungen des Plangebietes möglich sein und somit zur Erholungsnutzung beitragen.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – verfolgte Entwicklung von Wohnbauflächen durch die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung eines Wohngebietes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Daher ist eine Berichtigung des FNP nicht notwendig.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschreibt den Stadtteil Moisling bestehend aus Alt-Moisling und den Dörfern Genin, Reecke, Niendorf und Moorgarten. Die Dörfer sind stark überformte Straßendörfer. Der Motorisierungsgrad in den Dörfern ist sehr hoch und die ÖPNV-Versorgung niedrig. Die Dörfer sind vor allem Wohnorte. Hier liegen Potenziale für den Einfamilienhausbau

vor. Weitere konkrete Ziele und Projektvorhaben werden für den Ortsteil Niendorf im ISEK nicht benannt.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

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

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

Das Wohnungsmarktkonzept 2013 der Hansestadt Lübeck bildet eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis zum Jahr 2025. Der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht - zuletzt 2020 - aktualisiert die Kerndaten des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 und dient als Entscheidungshilfe für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung. Das Plangebiet ist als ein Projekt der Kategorie C (in Bearbeitung / in Verfahren) eingeordnet.

In der Hansestadt Lübeck ist ein voraussichtlicher Bedarf von rund 5.300 zusätzlichen Wohneinheiten ohne Ersatzneubau erforderlich. Derzeit sind kaum Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist jedoch hoch. Langfristig muss hier allerdings bedacht werden, dass die Zahl der Haushalte, die diese Wohnangebote nachfragt (z.B. Familien), zurückgeht. Zudem ist aufgrund der Altersstruktur in den bestehenden Einfamilienhausgebieten abzusehen, dass in Lübeck mittelfristig eine hohe Anzahl an Einfamilienhäusern auf den Markt kommt.

Die aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale bieten unter Berücksichtigung der durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossenen 30 % - Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau Raum für rund 1.000 geförderte Wohnungen.

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern trägt damit zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes bei und ist in die Gesamtkalkulation der künftigen Wohneinheiten in der Hansestadt Lübeck eingegangen.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

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

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

3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

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

3.8 Lärmaktionsplan

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes für rund 32 zusätzliche Wohneinheiten,
- Gartenbezogenes Wohnen im Eigentum und zur Miete,
- Städtisch geprägte Einfamilienhausbebauung (Hausgruppen aus Reihenhäusern),
- Eingeschossige Doppelhausbebauung,
- Einbindung des neuen Wohngebietes durch Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Unterbringung von Bäumen und öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum,
- Verkehrliche Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer,
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch preisgedämpfte Mietreihenhäuser im Sinne der sozialen Wohnraumförderung (zweiter Förderweg).

4.1 Städtebauliches Konzept

Dem Entwurf des Bebauungsplans liegt das im Anhang beigefügte städtebauliche Konzept zugrunde. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen vorgesehen

- 18 Doppelhäuser, 12 Reihenhäuser (10 davon als mietpreisgedämpfter Wohnraum) und 2 freistehende Einfamilienhäuser im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes,
- Kinderspielplatz,
- Geh- und Radwege als Anbindung an die benachbarten Gebiete,
- Parkplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Plangebietes eine kleinteilig strukturierte Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhäusern und einer damit verbundenen neuen Erschließung vor. Zehn der Zwölf neu zu erstellenden Reihenhäuser werden für den mietpreisgedämpften Wohnungsbau vorgehalten; hierzu erfolgt eine vertragliche Sicherung über den städtebaulichen Vertrag.

Ziel ist es, jedem Reihenhausgrundstück einen privaten Garten sowie einen Stellplatz zuzuordnen. Dafür werden Sammelstellplatzanlagen entlang der Planstraße zugeordnet.

Im Eingangsbereich des Gebietes wird ein neuer Kinderspielplatz errichtet, welcher auch durch die benachbarten Gebiete genutzt werden kann.

5. Inhalt der Planung

Die künftige Entwicklung und Nutzung des Plangebietes mit entsprechenden textlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.1 Erschließung

5.1.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – werden sämtlich über eine neu anzulegende Zufahrt zur Straße Hellkamp erschlossen. Das eigens dafür vorgesehen Flurstück schließt zwischen den Hausnummern 9 und 11 an die Straße Hellkamp an.

5.1.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

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

Der Stadtteil Moisling soll besser an das Nahverkehrsnetz zwischen Lübeck und Hamburg angebunden werden. Daher soll voraussichtlich im Bereich der Schienen östlich der Brücke Oberbüssauer Weg ein Bahnhaltepunkt entstehen. Dieser wäre Luftlinie 2,3 km von dem Plangebiet entfernt. Der Fokus liegt darin eine starke ÖPNV- und Radwegeverbindung bereitzustellen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Haltepunkt vom Plangebiet zukünftig gut durch eine ÖNVP-Anbindung zu erreichen ist.

5.1.3 Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt LübeckWegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer

Innerhalb des Plangebietes ist in nordöstliche Richtung eine fußläufige Anbindung an die Straße Holzkoppel angedacht. Eine weitere fußläufige Verbindung wird in Verlängerung der inneren Erschließungsstraße in südliche Richtung, zur freien Landschaft vorgesehen. Zudem ist eine fußläufige Anbindung an die Straße Niendorfer Hauptstraße geplant. Dieses bietet eine direkte Verbindung zur Bushaltestelle Hellkamp.

5.1.4 Stellplätze, Öffentliche Besucherparkplätze

Für die Doppelhäuser und Einfamilienhäuser sind Stellplätze und Carports auf den Grundstücken vorgesehen. Die Stellplätze für die Reihenhäuser sollen als Sammelstellplätze angeordnet werden, diese werden über private Wege abgehend vom Wendehammer erschlossen. Die Zuwegungen zu den Reihenhäusern sind als private Erschließungsstiche geplant.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden entlang der Planstraße angeordnet. Insgesamt sind in dem Plangebiet 13 Besucherparkplätze (pro Wohneinheit 0,4 Parkplätze) vorgesehen.

5.1.5 Ver- und Entsorgung

Eine detaillierte Darstellung der Ver- und Entsorgungsplanung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Energie- und Trinkwasserversorgung

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

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im Ortsteil Niendorf sind Entsorgungsanlagen für die zentrale Schmutzwasser-Entsorgung der Entsorgungsbetriebe Lübeck vorhanden. Der Anschluss der SW-Entsorgung im Plangebiet wird in der Straße Hellkamp an den vorhandenen SW-Kanal im freien Gefälle geplant. Für weitere Maßnahmen der äußeren Erschließung sind die Entsorgungsbetriebe Lübeck zuständig.

Gem. der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 02.06.2021 ist im gesamten Planungsgebiet das anfallende Oberflächenwasser zu versickern, da hier die Aufnahme des Gewässers „Talraum und Umfeld von Grienau und Quadebek“ beinahe ausgeschöpft ist. Somit soll für die Bewirtschaftung des im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwassers als Versickerung konzipiert werden. Es ist geplant das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu belassen und hier über oberirdische Versickerungsmulden versickern zu lassen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über RW-Kanäle gesammelt und in einer zentralen Versickerungsanlage als Versickerungsmulde unter Anwendung einer entsprechenden Behandlungsanlage versickert. Dem beigefügten Entwässerungsplan kann die Planung entnommen werden. Der Entwässerungsplan ist Bestandteil des sich noch in Erstellung befindlichen Wasserwirtschaftlichen Begleitplans. Hierbei wird vorgeschlagen, aufgrund des geringen Rasters der Bodenuntersuchung im Zuge des Bodengutachtens weitere Bodenuntersuchungen durchzuführen, um die Versickerungsfähigkeit an den geeigneten Stellen nachzuweisen.

Im Rahmen dieser Kurzbegründung werden die wesentlichen Planinhalte vorgelegt. Im weiteren Verfahren werden für den Bebauungsplan die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ berücksichtigt und ggf. entsprechende Maßnahmen getroffen.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen.

5.2 Lärmschutz

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

5.2.1 Gewerbelärm

Für die Einsätze der Freiwilligen Feuerwehr Niendorf ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände eine nach 3.2.2 TA Lärm Sonderfallprüfung angezeigt und vorliegend dargelegt ist und die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 der TA

Lärm keinen Grenzwertcharakter darstellen. Damit sind im vorliegenden Fall die Überschreitungen als zumutbar anzusehen.

Zum Schutz des Plangebietes vor Gewerbelärm sind keine Festsetzungen erforderlich.

5.2.2 Verkehrslärm

Es ergeben sich aus dem Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr im Umfeld keine beurteilungsrelevanten Veränderungen. Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten.

Zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm sind keine Festsetzungen erforderlich.

5.3 Grün, Natur und Landschaft

5.3.1 Grünflächen

Gegenüber der Erschließungsstraße wird eine öffentliche Grünfläche zur Nutzung als Kinderspielplatzes geplant.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

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

- 20 WE in freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern
(Annahme: 1 WE/EFH, zzgl. 1 Einliegerwohnung je freistehendem Einfamilienhaus)
- 12 WE in Reihenhäusern und sonstigen Hausgruppen
(Annahme: 1 WE/RH, keine Einliegerwohnungen)

6.2 Wohnfolgebedarfe

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,8 Personen je Einfamilienhaus ist bei vollständiger Umsetzung der Planung für das neue Wohngebiet von ca. 90 neuen Bewohnern zu rechnen.

Zusätzlicher Kitaplatzbedarfe

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

Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

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

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

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

Die zusätzlichen Grundschüler werden voraussichtlich durch die Schule Niendorf aufgenommen werden können.

Spielplatzbedarf

Auch wenn in der Hansestadt Lübeck bisher kein flächenbezogener Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt wird, wird aufgrund der Größe des Wohngebietes sowie der im näheren Umfeld nicht vorhandenen Spielplätze die Anlage eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes für erforderlich erachtet. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan auch die Anlage eines Kinderspielplatzes in einer Größe von ca. 490 m² vor.

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

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

6.4 Verkehrliche Auswirkungen

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

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

6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen (Stauraumkanäle, Leitungen). Diese werden durch den Vorhabenträger erstellt und mittels Erschließungsvertrag anschließend an die Entsorgungsbetriebe übertragen.

6.6 Auswirkungen auf die Umwelt

6.6.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

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

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

6.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

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

Für das Planvorhaben wurde eine Artenschutzprüfung angefertigt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten). (Stand: 12.05.2021)

Pflanzen

Das Plangebiet wird zurzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im nordöstlichen Teil der geplanten Zuwegung wachsen überwiegend heimische Gehölze. Aufgrund der Stammumfänge fallen die in der geplanten Zuwegung wachsenden Gehölze nicht unter den Schutz durch die Lübecker Baumschutzsatzung.

Es wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die vorgefundenen Biotoptypen sind:

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

Die im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen sind nicht gesetzlich geschützt.

Tiere

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

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

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

Eine Beeinträchtigung der in den Randbereichen des Plangebietes jagende Fledermäuse durch Erschließungs- oder Bautätigkeiten ist nicht erkennbar, da Fledermäuse erst nach Einbruch der Dämmerung jagen und dann keine störenden Arbeiten mehr durchgeführt werden. Es ist sogar zu erwarten, dass die Fläche nach erfolgter Bebauung und Etablierung von Gartenstrukturen als potenzielles Fledermaus-Jagdreivier besser geeignet ist als durch die aktuelle Nutzung.

Für den auf der ackerbaulich genutzten Fläche nachgewiesenen Maulwurf gelten die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Maulwurf in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu vergrämen. Erforderlichenfalls müssten die Tiere auf benachbarte Flächen umgesetzt werden, welche durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

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

6.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Die Hansestadt Lübeck hat unter dem Gesichtspunkt der Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck einen Thematischen Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck“. In diesem ist das Plangebiet als „vorhandene Fläche mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung“.

Integrierte Lage

Das Plangebiet liegt integriert in einem bestehenden Ortsgefüge, welches kurzfristig erschlossen werden kann. Durch die geplante Wohnbebauung wird zwar ein Zusatzverkehr erzeugt, der allerdings durch die vorhandenen Verkehrsstrukturen bewältigt werden kann. Die Neuversiegelung steigt an. Insgesamt kann aber von nicht erheblichen Auswirkungen auf den Klimaschutz ausgegangen werden.

Energetische Optimierung

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

Versorgungstechnik

Es ist eine dezentrale Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpen vorgesehen. Die Förderfähigkeit KfW 55 soll ermöglicht werden.

6.6.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave oder

Grinau, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

6.6.5 Sonstige Umweltauswirkungen

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

7. Finanzielle Auswirkungen

7.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

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

b) mittelbare Kosten

Für die neu entstehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen fallen nach der Fertigstellung und Übergabe Kosten für die Unterhaltung der Flächen und Anlagen an.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

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

Städtebauliche Verträge

Der Bebauungsplan wird durch städtebauliche Verträge ergänzt.

Erschließungsvertrag

Im Erschließungsvertrag werden die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten notwendigen Erschließungsanlagen, öffentlichen Wege und Grünanlagen geregelt und die Kostenübernahme und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen vereinbart.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 18.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – beschlossen.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a BauGB i.V. mit § 13b BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel – kann aus der Wohnflächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Berichtigung bedarf.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wird in der Zeit vom bis einschließlich durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die zum Beispiel Gegenstand einer Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen der öffentlichen Hand oder allen Bauherr:innen vorbehalten.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Landesverordnung vom 15. September 2012 (GVObI. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2020 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVObI. S. 425)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten/Untersuchungen erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung, LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, 11.11.2021
- Orientierende Baugrunderkundung, Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, 30.11.2020
- Artenschutzprüfung, Sachverständigen-Ring GmbH, Bad Schwartau, 12.05.2021

- Energiekonzept, MNP Ingenieure, Lübeck, 03.11.2021 (Entwurf)
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, IBK Ingenieurbüro Bertz & Kozanow GbR, Lübeck (wird derzeit erstellt)
- Altlastenprüfung, Untere Bodenschutzbehörde Hansestadt Lübeck, Stellungnahme vom 08.09.2020
- Überprüfung auf Kampfmittelbelastung, Kampfmittelräumdienst SH, Stellungnahme vom 11.02.2021

Lübeck, den 16.11.2021

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 / Ro

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

Tremskamp 24

23611 Bad Schwartau