

BEGRÜNDUNG

zum

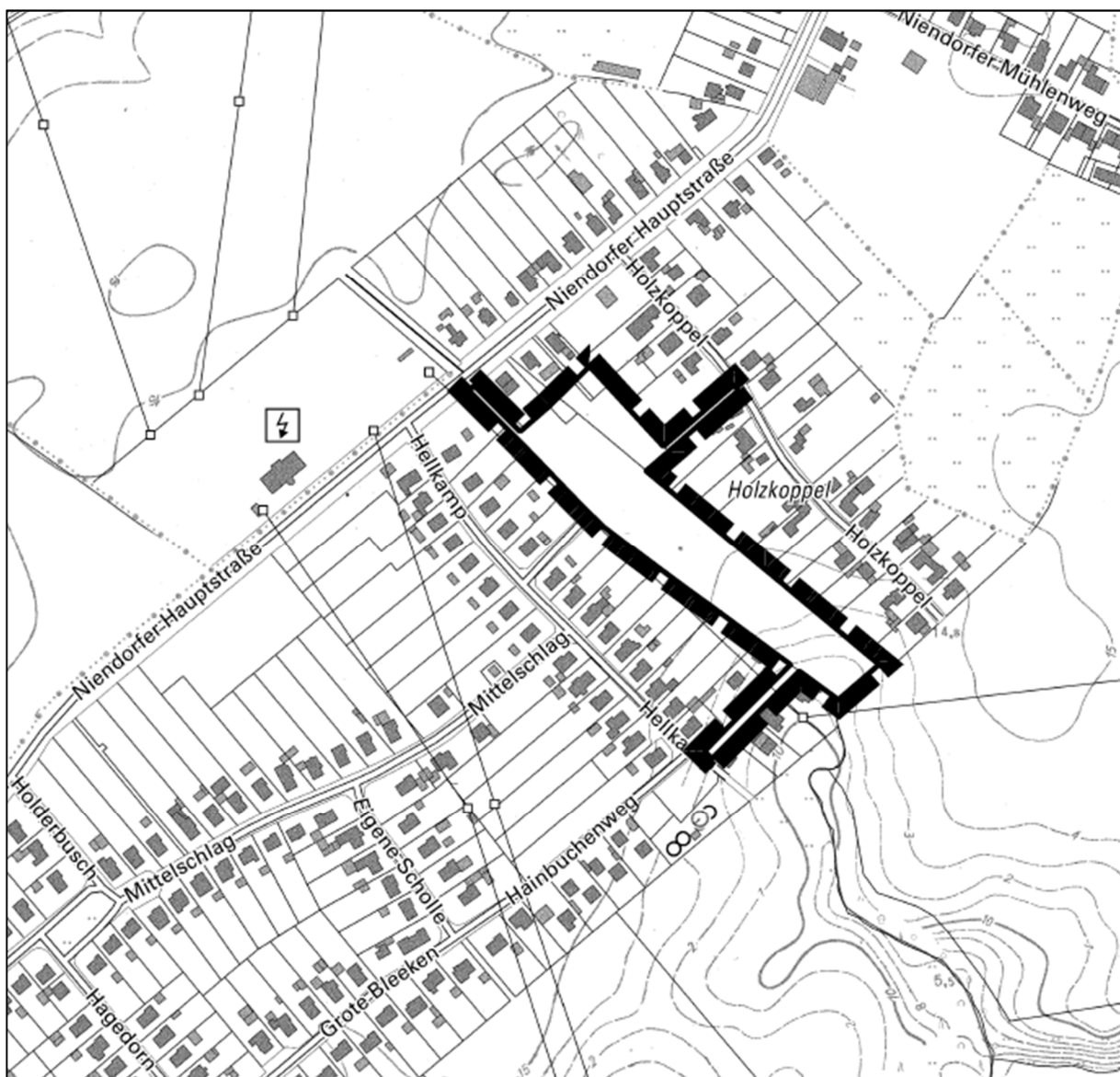
Bebauungsplan 19.03.00

– Niendorf / Holzkoppel –

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

Fassung vom 06.03.2023

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Plangrundlage: Auszug aus der DTK 5

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

Inhaltsverzeichnis

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

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

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

Plananhang

Anhang 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand 06.03.2023

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

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

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

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

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

Mit dem am 13.05.2017 neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen § 13b ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausdrücklich auf Außenbereichsflächen und sonstige Flächen erweitert worden, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, sofern mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 10.000 m² begründet werden soll.

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

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB werden erfüllt. Der Bebauungsplan verfügt über eine Grundfläche von weniger als 10.000 m², die durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden und arrondiert einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche von ca. 4.000 m² festgesetzt.

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

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

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

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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

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

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

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

Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen

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

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Bauanträge und Voranfragen bestehen für das Plangebiet derzeit nicht.

Verkehrliche Erschließung

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

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

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

ÖPNV-Anbindung

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

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

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

Fuß- und Radverkehr

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

2.2 Natur und Umwelt

Topografie

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

Altlasten(verdacht)

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

Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

Boden, Grundwasser

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

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

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

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

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

Vegetationsbestand

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

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

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

Landschaftsbild/ Erholung

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

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

Natur- und Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

Immissionen

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

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

2.3 Denkmalschutz und Archäologie

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

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

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

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

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

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

2.4 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Eigentumsverhältnisse

Es befinden sich alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in Privateigentum.

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

2.6 Bisheriges Planungsrecht

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

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

3. Übergeordnete Vorschriften und Planungen

3.1 Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

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

Bodenschutzklausel (Abs. 2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eingriffsklausel (Abs. 3)

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

Schutzgut Tiere / Pflanzen

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

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

Schutzgut Fläche / Boden / Wasser

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

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

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

Schutzgut Landschaftsbild

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

Schutzgut Klima und Luft

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

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

FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4)

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

Klimaschutzklausel (Abs. 5)

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

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

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

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

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

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

3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Verzicht auf die Anzeigepflicht nach § 11 Abs. 3 LaplaG

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

Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

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

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

Regionalplan (2004)

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus sollen Reserveflächen innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes überprüft werden.

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

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

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

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

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

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

3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

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

3.6 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen zusätzlichen Bedarf von ca. 5.300 Wohnungen haben.

Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten Jahren auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Es wird von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgegangen. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gesehen, um junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau und einem Drittel auf den Bau von Einzelhäusern aus.

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

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

3.7 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

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

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

3.8 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020

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

3.9 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck

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

3.10 Landschaftsschutzgebiet

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

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

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

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

3.12 Lärmaktionsplan

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes für rund 32 zusätzliche Wohneinheiten,

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

Folgende Ziele werden durch den Abschluss städtebaulicher Verträge gesichert:

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

4.1 Städtebauliches Konzept

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

Erschließung

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

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

Doppelhäuser

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

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

Reihenhausgruppen

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

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

Einzelhäuser

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

Grünanlagen/Kinderspielplatz

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

Fuß- und Radwege

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

4.2 Freiraumkonzept

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

Anpflanz- und Erhaltungsgebote

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

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

Gestaltung der Verkehrsflächen

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

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

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

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Kleinsiedlungsgebiet

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

Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

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

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

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Da es sich um eine dörfliche Struktur handelt und eine aufgelockerte und gartenbezogene Bebauung erreicht werden soll wird für das Teilgebiete WA 2 eine GRZ von 0,3 und für die Teilgebiete WA1 und WA 3 eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Im WA 4 wird je Baugrundstück eine Grundfläche von je 150 m² festgesetzt, um in Verbindung mit großen Grundstücken mit einem hohen Gartenanteil, eine Verzahnung in die freie Landschaft zu ermöglichen. Im Teilgebiet WA 2 ist eine kosten- und flächensparende Bauweise durch eine Bebauung mit Reihenhausgruppen geplant, daher wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Reihenhausgruppen ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,45 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet (Reihenmittelhäuser) werden, zugelassen werden kann, um auch auf den kleineren Grundstücken ein ausreichendes Raumangebot anbieten zu können. Es wird der Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO minimal überschritten, da entwässerungstechnisch notwendige private Mulden als Grünflächen festgesetzt werden, wodurch es zu einer Reduzierung des Allgemeinen Wohngebietes kommt. Die Flächenanteile für Gemeinschaftsstellplätze und der Abfallbehältersammelplatz sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke/der Grundstücksgrößen zuzurechnen.

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

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

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

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

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

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

Geschossigkeit, Trauf-, Firsthöhen

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

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

Gebäudehöhen

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

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

5.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

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

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

Größe der Baugrundstücke

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

5.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

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

5.2.5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

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

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

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

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

5.2.6 Nebenanlagen

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

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

Außerhalb der Baugrenzen können Geräteschuppen, Gartenhäuser, Freisitze oder vergleichbare Nebenanlagen errichtet werden. Damit die Nebenanlagen die Gartengestaltung nicht dominieren, darf die Grundfläche von maximal 10 m² und eine maximale Höhe von maximal 2,5 m nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten.

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

5.2.7 Stellplätze, Garagen und Carports

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

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

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

5.2.8 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

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

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

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

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

5.3.2 Innere Erschließung

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

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

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

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

5.3.3 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

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

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

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

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

5.3.4 Stellplätze und Fahrradstellplätze

Private Stellplätze

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

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

Fahrradstellplätze

Für Fahrradstellplätze ist bei Einfamilienhäusern kein Nachweis erforderlich.

5.3.5 Öffentliche Besucher:innenparkplätze

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

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

5.3.6 Carsharing und E-Mobilität

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

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

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

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

5.3.7 Wegebeziehungen für Fußgänger:innen und Radfahrende

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

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

5.3.8 Öffentliche Widmung der Verkehrsflächen

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

5.3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Erschließungswege Reihenhausgruppen

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

Erschließungswege der Anwohner

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

Gerecht für die Allgemeinheit innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung

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

Leitungsrecht für Regenwasser

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

Abweichungen

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

5.4 Ver- und Entsorgung

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

5.4.1 Energie- und Trinkwasserversorgung

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

5.4.2 Telekommunikation

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

5.4.3 Schmutzwasserentsorgung

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

5.4.4 Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftlicher Begleitplan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wasserhaushaltsbilanz

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

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

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

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

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

Starkregenvorsorge/Überflutungsschutz

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

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

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

Aufschüttung

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

5.4.5 Löschwasserversorgung

Unter Heranziehung des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet (zweigeschossige Bebauung) von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den Grundschutz in einem Baugebiet dar, der durch die Gemeinde (hier die Hansestadt Lübeck) als Löschwasserversorgung vorzuhalten ist. Spätere vom Bebauungsplan abweichende Bauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz von den Bauherr:innen nachzuweisen ist.

5.4.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

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

5.5 Immissionsschutz

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

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

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

5.5.1 Gewerbelärm

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

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

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

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

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

Zum Schutz des Plangebietes vor Gewerbelärm sind keine Festsetzungen erforderlich.

5.5.2 Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

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

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

Zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm sind keine Festsetzungen erforderlich.

5.5.3 Geruchsimmissionen

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

5.6 Grün, Natur und Landschaft

5.6.1 Öffentliche Grünflächen, Spielplätze

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

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

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

5.6.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Bäume

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

Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen der Gestaltung des Straßenraums und der Verbesserung des Kleinklimas. Da die Planung der Straßenverkehrsfläche noch nicht vorliegt, wird das Pflanzen von 13 Laubbäumen textlich festgesetzt. Die Bäume sind als standortgerechte, mittelkronige Laubbäume in offenen mindestens 12 m² großen Baumscheiben (lichtes Maß zwischen den Rückenstützen) mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung und langfristigen Entwicklung der Bäume.

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

Vorgartenbereich

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

Einfriedungen

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

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

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

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

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

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

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

Abfallbehälter

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

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

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

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

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

Dachbegrünung

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

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

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

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

Private Wege und Stellplatzanlagen

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

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

Private und straßenbegleitende Mulden

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

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

5.7 Gestaltung / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Fassadenmaterialien

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

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

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

Sockelhöhe

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

Dächer

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

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

Gestaltung nicht überbaubare Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

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

Solaranlagen

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

5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafel darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Zudem soll mit der Einschränkung der Größe der Werbeanlagen ein möglicher „Schilderwald“ unterbunden und weiterhin ein Standardmaß an Gestaltungsqualität erhalten werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da den ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden soll.

5.9 Hinweise

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

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

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

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

Zu erwartende Anzahl der Bewohner:innen

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

6.2 Wohnfolgebedarfe

Zusätzlicher Kitaplatzbedarf

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

Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

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

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

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

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

Spielplatzbedarf

Auch wenn in der Hansestadt Lübeck bisher kein flächenbezogener Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt wird, wird aufgrund der Größe des Wohngebietes sowie der im näheren Umfeld nicht vorhandenen Spielplätze die Anlage eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes für erforderlich erachtet. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan auch die Anlage eines Kinderspielplatzes in einer Größe von ca. 464 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 Streckenabschnitten und Knoten keine Verkehrsprobleme erwartet. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Durch die Planung wird es zu keiner signifikanten Zunahme der Verkehrsströme kommen.

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

6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

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

6.6 Auswirkungen auf die Umwelt

6.6.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

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

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

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

6.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

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

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

Pflanzen

Das Plangebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet.

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

Es wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die vorgefundenen Biotoptypen sind:

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

Die im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen sind nicht gesetzlich geschützt.

Brutvögel

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

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

Haselmaus

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

Fledermäuse

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

Maulwurf

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

Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV

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

6.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

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

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

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

Integrierte Lage

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

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

Energetische Optimierung

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

Energiekonzept

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

Das Energiekonzept kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Gebäude sind mindestens in einem Effizienzhausstandard 55 zu errichten. Aus diesem hochwertigen energetischen Standard und der vergleichsweise geringen Anzahl an Wohneinheiten resultieren geringe Wärmedichten. Aus diesem Grund wurde von der Untersuchung von zentralen Lösungen mit Wärmenetzen abgesehen, da der wirtschaftliche Aufwand als unverhältnismäßig bewertet wurde. Untersucht wurden daher dezentrale Konzepte zur Wärmeherzeugung mittels Wärmepumpen. Dieses ist zum einen dadurch begründet, dass Effizienzhausstandards mit erdgasbasierten Technologien schwierig zu erreichen sind. Zum anderen resultiert der Ansatz aus der positiven Bewertung des Energieträgers Strom im Hinblick auf die deutliche Reduzierung des CO₂-Emissionsfaktors im Strom-Mix Deutschland bis 2050. Aus den Ergebnissen der CO₂-Bilanzierung geht die Variante „EH40 mit Luft-Wasser-Wärmepumpe“ (EH40-LW-WP) sowie die Variante „Klimaschutz“ (EH40-SW-WP) als klimafreundlichste Varianten hervor.

Ihre CO₂-Emissionen sind um

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

je nach Gebäudetyp.

Im Jahr 2050 besitzt die Variante „Klimaschutz“ die geringsten CO₂-Emissionen, gefolgt von der Variante „EH40-LW-WP“. Der Unterschied zwischen den beiden Varianten beträgt 779 kg CO₂-Emissionen pro Jahr.

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

Die Ergebnisse der Lebenszykluskostenbetrachtungen für die Gebäudetypen führen zu der Empfehlung die Gebäudetypen EFH, DH und RH im Konzept „EH55 mit Luft-Wasser-Wärmepumpen“ umzusetzen und zu prüfen, ob für die Reihenhauskörper auch jeweils der Einsatz zentraler Luft-Wasser-Wärmepumpen in Frage kommt. Dieses ist insbesondere im Hinblick auf eine eventuelle Reduzierung der Herstellungskosten interessant – auch unter dem Aspekt, dass es sich bei den Reihenhäusern überwiegend um geförderten Wohnungsbau mit einem auf 8 €/m² begrenzten Mietpreis handelt.

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

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

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

Topografie / Kleinklima

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

6.6.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

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

6.6.5 Sonstige Umweltauswirkungen

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

6.7 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

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

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

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

Städtebauliche Verträge

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

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

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

Erschließungsvertrag

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

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

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

b) mittelbare Kosten

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

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

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

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

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

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

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

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

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

Erneuter Aufstellungsbeschluss

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

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

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

9.2 Rechtsgrundlagen

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

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

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten/Untersuchungen erstellt:

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

Lübeck, den 06.03.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

STADT LÜBECK BP 19.03.00 Niendorf / Holzkoppel

M 1:1.000

Stand: 06.03.2023

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

"Lübeck Hellkamp"

H



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

