

**Bebauungsplan 26.13.00 - Schlutup / Lauer Weg -
zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.
1 BauGB
-Beteiligung der Gemeinde Selmsdorf als
Nachbargemeinde-**

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 27.06.2023	<i>Bearbeitung:</i> Martina Teßmer <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828 330 1411
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Selmsdorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Nachverdichtung der Wohnbaugrundstücke Lauer Weg 27 bis 41 sowie 24 bis 34.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Bebauung mit Wohngebäuden nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

Der Bebauungsplan 26.13.00 Schlutup / Lauer Weg soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt werden. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da der Bebauungsplan die Nachverdichtung von Wohnbaugrundstücken vorbereitet und die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 Quadratmetern liegt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt im Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar, somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Selmsdorf hat zum Bebauungsplan 26.13.00 - Schlutup / Lauer Weg – keine weiteren Anregungen und Hinweise vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Begründung_B-Plan 26-13-00 (öffentlich)
2	Planzeichnung_B-Plan 26-13-00 (öffentlich)

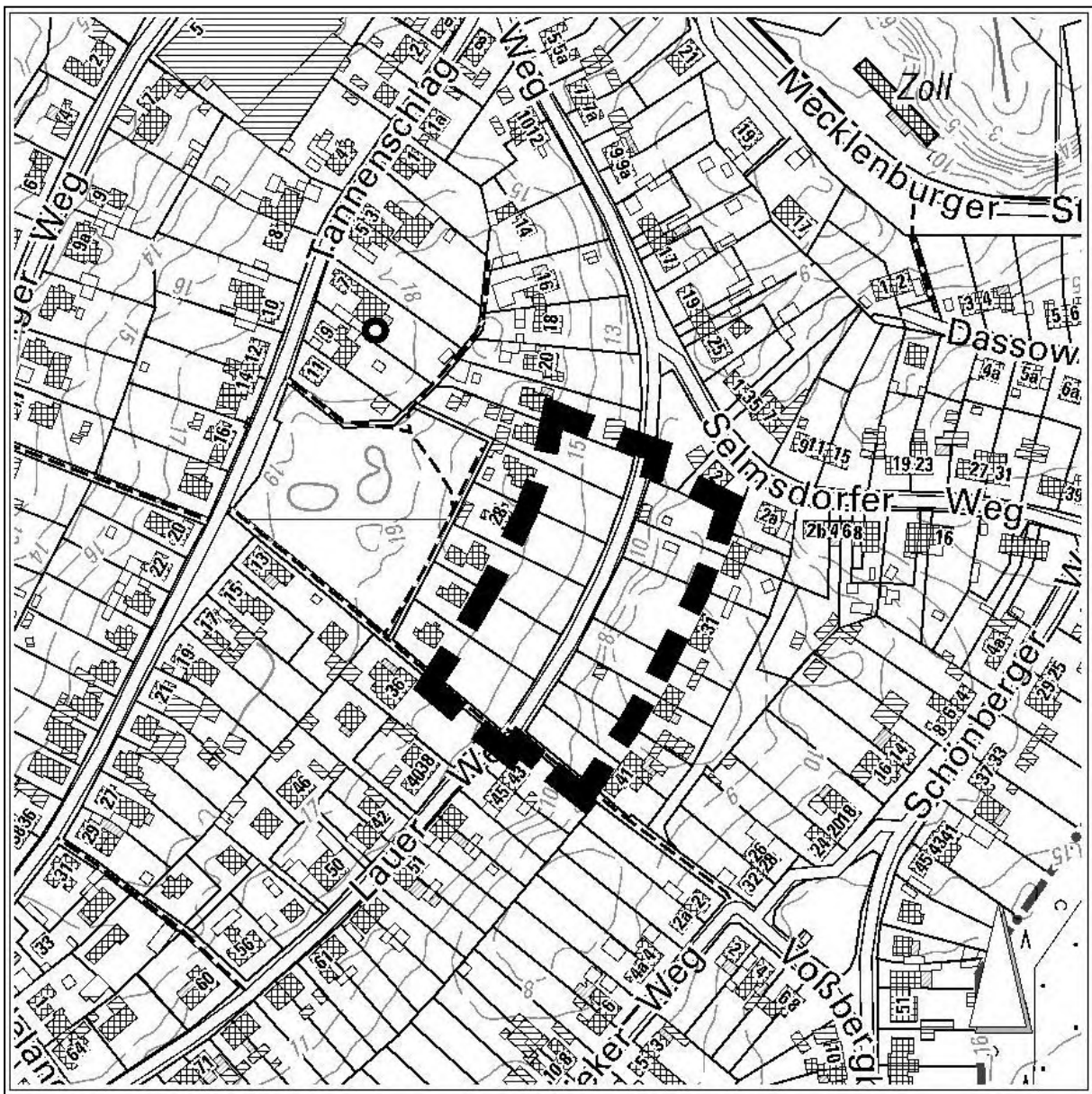
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 26.13.00 - Schlutup / Lauer Weg -

zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 20. Juni 2023



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Natur und Umwelt	5
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	9
3.4	Nahversorgung	9
3.5	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	9
4.	Ziele und Zwecke der Planung	9
5.	Inhalt der Planung	9
5.1	Flächenbilanz	10
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	10
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.2.3	Höhenlage, Stützmauern (§ 9 Abs.3 BauGB)	10
5.2.4	Bauweise	10
5.2.5	Nebenanlagen	11
5.3	Erschließung	11
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	11
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	11
5.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	11
5.3.4	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Grün, Natur und Landschaft	12
5.5	Hinweise	12
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	12
6.2	Wohnfolgebedarfe	13
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt	13
6.3.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	13
6.3.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	13

7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	13
8.	Finanzielle Auswirkungen	13
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	13
8.2	Bodenwertsteigerungen	13
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	14
9.1	Verfahrensübersicht	14
9.2	Rechtsgrundlagen	14
9.3	Fachgutachten:	14
Anhang: Städtebaulicher Entwurf		14

Plananhang:

Städtebaulicher Entwurf

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schlutup. Es umfasst die Flurstücke 3/73 tlw., 26/45 tlw., 26/72 tlw., 28/15 tlw., 28/16 tlw., 28/17 tlw., 28/18 tlw., 28/19 tlw., 28/20 tlw., 213/28 tlw., 214/28 tlw., 215/28 tlw., 216/28 tlw. und 217/28 tlw. aus Flur 3 der Gemarkung Schlutup.

Begrenzt wird das ca. 0,8 ha (8.270 m²) große Plangebiet:

- im Norden durch die Grundstücke Lauer Weg 22 und 25a sowie Selmsdorfer Weg 2,
- im Osten durch die Bebauung Lauer Weg 27 – 41,
- im Süden durch die Grundstücke Lauer Weg 36 und 43 sowie
- im Westen durch die Bebauung Lauer Weg 24 bis 34.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Nachverdichtung der Wohnbaugrundstücke Lauer Weg 27 bis 41 sowie 24 bis 34.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Bebauung mit Wohngebäuden nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 26.13.00 Schlutup / Lauer Weg soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt werden. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da der Bebauungsplan die Nachverdichtung von Wohnbaugrundstücken vorbereitet und die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 Quadratmetern liegt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt im Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar, somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Grundstücke sind Teil eines Wohnquartieres, welches vorwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Die Wohnbaugrundstücke, die nachverdichtet werden sollen, befinden sich westlich und östlich des Lauer Weges. Die sechs westlichen Grundstücke (Lauer Weg 24 bis 34) sind mit Einzelhäusern bebaut und weisen Grundstücksgrößen von 1.100 bis 1.300 m² auf. Die acht östlichen Grundstücke (Lauer Weg 27 bis 41) sind mit Doppelhäusern bebaut und weisen je Grundstück mit einer Doppelhaushälfte 900 bis 1.000 m² Fläche auf.

Verkehrliche Erschließung

Die geplanten Wohnbaugrundstücke werden verkehrlich vom Lauer Weg aus erschlossen.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen in der Straße Tannenschlag ist das Plangebiet ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

Entwässerung

Die schmutzwassertechnische Erschließung für die Nachverdichtung ist über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle westlich der Bestandsgebäude Lauer Weg 24 – 34 und östlich des Lauer Weges 27 – 41 möglich.

Das Regenwasser muss auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten bzw. verdunstet werden.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet fällt von Westen in Richtung Osten um rund 10 m von etwa 17 m auf etwa 7 m über NHN ab. Aktuell gibt es drei Höhenniveaus, die bestehende Wohnbebauung im Nordwesten, der Lauer Weg und die bestehende Wohnbebauung im Osten. Während das Gefälle auf der Westseite relativ gleichmäßig verläuft, gibt es östlich des Lauer Weges teilweise steile Kanten, das Relief ist insgesamt abwechslungsreich.

Auf Grund der Geländehöhe besteht keine Hochwassergefährdung durch Trave-Hochwasser. Allerdings sind die Grundstücke östlich des Lauer Weges durch Starkregenereignisse gefährdet.

Bodenversiegelung

Durch die geplante Bebauung der bisherigen Gartenflächen wird zusätzlich Boden versiegelt.

Vegetationsbestand

Der für die Nachverdichtung erforderliche Bereich ist durch Gartennutzung mit Gemüsegärten und Hecken aber auch teilweise mit dichten Vegetationsstrukturen und Baumpflanzungen geprägt. Westlich der Bestandsgebäude Lauer Weg 24 – 34 befindet sich eine als Spielplatz genutzte Grünfläche mit größerem Baumbestand.

Altlasten(verdacht)

Auf einem Grundstück innerhalb des Plangeltungsbereiches befand sich bis 1982 ein Maleireibetrieb, und ist als Prüffall-Fall (P1) im Altlastenkataster eingetragen. Für das Grundstück sollte zunächst eine Ersterfassung durchgeführt werden. Falls sich ein bestätigter Altlastenverdacht ergibt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Altlasten-Gefährdungsabschätzung erforderlich.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

In der Hansestadt Lübeck sind Kampfmittel grundsätzlich nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schles-

wig-Holstein auf Kampfmittel durch das Landeskriminalamt untersuchen zu lassen. Die Einbeziehung des Kampfmittelräumdienstes sollte möglichst frühzeitig erfolgen, damit ggf. Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Natur- und Artenschutz

Es wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten mit einer Potenzialanalyse der Fauna durch BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner erstellt, welches zu folgendem Ergebnis kommt:

Durch die Nachverdichtung kommt es zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen in Form von Beleuchtungskonzept für Fledermäuse, Bauzeitenregelungen, die Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen und ggf. Negativnachweisen für Arten vermieden werden.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurden Hinweise zu Bauzeitenregelungen für Brutvögel und Fledermäuse sowie zu einem fledermausfreundlichen Lichtkonzept in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bereitstellung von Nisthilfen wurde als textliche Festsetzung zum Bebauungsplan ergänzt.

Ein artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich durch die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes für Fledermäuse und Brutvögel. Künstliche Ersatzquartiere stellen nur für wenige Vogelarten einen angemessenen Ausgleich dar, weil der Zusammenhang zu den anderen Funktionsräumen (Nahrungsräume, Ruhestätten) nicht gegeben ist. Die Ausgleichserfordernisse ergeben sich aus der Beseitigung der Gehölze und Rasen/Wiesenflächen. Artenschutzrechtlich nicht erforderlich jedoch empfehlenswert sind Fledermauseinbausteine, die in den Neubau integriert werden. Die Einbausteine sollten nach Süden oder Südosten ausgerichtet werden.

Es wurde die Schaffung einer Ausgleichsfläche vorerst pauschal festgesetzt. Die Lage und Ausgestaltung der erforderlichen Ausgleichsfläche ist noch zu bestimmen.

Bei Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz wird eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich, Verbotstatbestände werden vermieden.

2.3 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 Lauer Weg 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>	+	Bezüglich der Flächennutzung ist das Vorhaben positiv zu beurteilen, da es sich Nachverdichtung im Bestand handelt. Allerdings werden zum großen Teil Gartenflächen genutzt.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Es ist eine Grund- und Gemeinschaftsschule und zwei Kindertagesstätten ebenso wie Naherholungsflächen in der Nähe vorhanden. Die Nahversorgung bedarf insgesamt einer deutlichen Verbesserung. Dies trifft auf den gesamten Stadtteil zu.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Schule ist etwa 900 m entfernt und kann gut mit dem Fahrrad beziehungsweise zu Fuß erreicht werden. Die Kitas können ebenfalls gut erreicht werden. Ein Stadtteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten gibt es nicht. Es ist zwar eine Radwegeverbindung und auch eine Busverbindung vorhanden, diese könnten deutlich verbessert werden. Bis zur Innenstadt benötigt man mit dem Fahrrad etwa 30 Minuten, mit dem ÖPNV etwa 40 Minuten.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Fläche ist zur Pufferung von Regenereignisse insofern geeignet, dass die Versiegelung moderat ausfällt und Maßnahmen zur Zurückhaltung vorgesehen werden können.
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	++	Da die Fläche am Stadtrand in einem locker bebauten Bereich der Hansestadt Lübeck liegt, ist die Beeinträchtigung der stadtklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten.
Wärmeversorgungspotenziale	+	Die Ausrichtung der Gebäude ermög-

<i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>		licht die Anlage von PV bzw. PVT-Anlagen. Es sind ausreichend Flächen für die Nutzung von Geothermie vorhanden.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Flächen befinden sich sämtlich nicht im Eigentum der Hansestadt Lübeck, da es sich aber um eine Eigentümergemeinschaft handelt, die Interesse haben das Bauland für ihre Angehörigen bereitzustellen, kann davon ausgegangen werden, dass die künftigen Bewohner:innen auch bauen.

Fazit: Der Standort am Lauer Weg ist aus der klimabezogenen Sichtweise für die geplante Wohnnutzung gut geeignet. Besonders hervorzuheben ist die Tatsache, dass es sich um eine Nachverdichtung im Bestand handelt, die Einzeleigentümern zugutekommt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privatbesitz, lediglich ein Grundstück befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und ist mit einem Erbbaurecht belegt. Die Umwandlung in Bauland erfolgt auf Initiative einer Eigentümergemeinschaft nahezu sämtlicher Grundstückseigentümer.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes liegen im unbeplanten Innenbereich und sind bisher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Sonstige Satzungen

Die Grundstücke liegen innerhalb der Innenbereichssatzung Teilbereich Nr. 7 – Siedlung Palinger Weg. Die Satzung wurde am 3. März 1983 rechtswirksam.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Entsprechend der Zielsetzung im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck trägt die künftige Wohnsiedlung zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei und kann dem bestehenden Siedlungsbereich im Ortsteil Schlutup zugeordnet werden.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

3.3 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird die Hansestadt Lübeck voraussichtlich bis 2040 einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von rd. 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. Dementsprechend geht der Wohnungsbericht von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein nicht unerheblicher Bedarf an gartenbezogenen Wohnformen gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten.

Da es sich um die Nachverdichtung bestehender Einfamilienhausgrundstücke durch Grundstücksteilung handelt und die Vergabe der Grundstücke durch die einzelnen Eigentümer erfolgt mit dem Ziel der nachfolgenden Generation den Bau eines Einfamilienhauses zu ermöglichen, wird von der Verpflichtung der Schaffung von geförderten Wohnraum abgesehen.

Derzeit stehen kaum Grundstücke mit gartenbezogenen Wohnformen zur Verfügung. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist hoch. Das Konzept der geplanten Nachverdichtung sieht unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Angebote für Familien die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in Form von Einzel bzw. Doppelhäusern unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur vor.

3.4 Nahversorgung

Die Nahversorgung in Schlutup ist verbesserungswürdig. Der ehemals im Ortskern vorhandene Supermarkt (Norma-Markt) als Vollversorger wurde geschlossen, einen Ersatz gibt es bisher leider nicht.

3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes. Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine überörtliche Wegeverbindung.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 26.13.00 Schlutup/ Lauer Weg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung der bestehenden Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Es ist eine moderate Wohnnutzung in Form von 4 Doppelhäusern (8 WE) und 6 freistehenden Einzelhäusern geplant.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 8.270 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 7.310 m ²
Private Grünfläche	
Straßenverkehrsfläche	ca. 960 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet

Die künftigen Wohngebiete werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Aufgrund der Zielsetzung ein bestehendes Wohnquartier nachzuverdichten, um Angebote zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenso wie Ferienwohnungen nicht zugelassen. Eine Nutzung für sportliche Zwecke ist wegen der damit möglicherweise verbundenen Störungen der Wohnruhe in den allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung der maximalen Grundfläche (GF) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

5.2.3 Höhenlage, Stützmauern (§ 9 Abs.3 BauGB)

Da das Gelände vom öffentlichen Kinderspielplatz an der Straße Tannenschlag bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze der Grundstücke Lauer Weg um bis zu 10 m abfällt, erfordert die Realisierung einer weiteren Bebauung einen nicht unerheblichen Eingriff in die Böschung. Die Höhenunterschiede sollen möglichst durch eine Staffelung der geplanten Gebäude bewältigt werden. Es ist in Teilen auch die Anlage von Stützmauern denkbar.

5.2.4 Bauweise

Die Einzel- und Doppelhäuser werden in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Daneben werden im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Hausformen getroffen, um sicherzustellen, dass am Bestand orientiert ausschließlich Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden. Die städtebaulich gewünschte Baustruktur wird durch die Baugrenzen definiert.

5.2.5 Nebenanlagen

Die Beschränkung bezüglich der zulässigen Gartenschuppen bedingt einen flächensparenden Umgang mit den zur Verfügung stehenden Bauflächen und beugt einer Überfrachtung der Grundstücke mit Nebenanlagen vor.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Lauer Weg, in östlicher Richtung an die Mecklenburger Straße anschließt.

Die interne Erschließung der Grundstücke Lauer Weg 27 bis 41 erfolgt über Privatwege abgehend vom Lauer Weg. Um die Versiegelung von Flächen zu reduzieren, soll eine Verknüpfung der hinabführenden Erschließungsachse zwischen den künftigen Grundstücksgrenzen angestrebt werden.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

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

5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Es wird ein Stellplatzbedarf von einem PKW und zwei Fahrrädern je Haus bzw. Doppelhaushälfte zugrunde gelegt, der auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen ist.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Im Lauer Weg ist im Abschnitt des Plangebietes kein Kanal zur Abführung von Schmutz- und Regenwasser vorhanden, dieser endet an den Grundstücken Lauer Weg 24 bzw. Lauer Weg 34. Da die Bebauung zeitlich nicht gesteuert wird und somit sukzessive erfolgt, ist die Kostenübernahme durch die Eigentümergemeinschaft für den Neubau eines Schmutzwasserkanals wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher sollen die vorhandenen Kanäle westlich bzw. östlich der Bestandsgebäude genutzt werden. Das erfordert zwar teilweise (Grundstücke Lauer Weg 24 bis 34) die Installation von Hebeanlagen, ermöglicht aber die individuelle Ausnutzung des Baurechtes. Gesichert werden soll die Herstellung der entwässerungstechnischen Erschließung durch eine bedingte Festsetzung.

Regenwasserbehandlung

Die Regenwasserbehandlung soll über ein naturverträgliches Regenwassermanagement erfolgen, dessen vorrangiges Ziel die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen durch Rückhalt in der Fläche ist.

Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen eines Baugrundgutachtens nachzuweisen. Die Baugrundstücke werden dazu jeweils mit Regenspeichersystemen ausgestattet, welche das Niederschlagswasser sammeln und der Versickerung zuführen oder das Regen-

wasser zur Nutzung und Speicherung zur Verfügung zu stellen. Die Speichersysteme sind im Rahmen der Realisierung der Wohngebäude einzubauen. Dafür eignen sich insbesondere die Flächen unter den Stellplätzen bzw. Carports. Außerdem ist dafür Sorge zu tragen, dass das Regenwasser welches im Bereich der Böschungen anfällt, dort verbleibt. Es darf kein Regenwasser in die vorhandene Senke abgeleitet werden.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

Landschaftsbild und Erholung

Der Bereich ist durch Gartennutzung geprägt. Westlich der Bestandsgebäude befindet sich eine als Spielplatz genutzte Grünfläche mit größerem Baumbestand.

Natur- und Artenschutz

Im beschleunigten Bebauplanverfahren nach § 13a BauGB, ist eine eigenständige Dokumentation erforderlich. Daher wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten – Potentialanalyse Fauna, BBS-Umwelt - erstellt.

Der Bereich ist durch Gartennutzung geprägt. Westlich der Bestandsgebäude befindet sich eine als Spielplatz genutzte Grünfläche mit größerem Baumbestand.

5.5 Hinweise

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann (s. auch 0) ist vor Beginn von Bauarbeiten beim Landeskriminalamt Schleswig-Holstein – Kampfmittelräumdienst - ein Antrag auf Untersuchung der Flächen zu stellen. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die potenzielle Kampfmittelbelastung sowie auf den erforderlichen Untersuchungsbedarf hingewiesen.

Potenzielle Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich für Grundstück ein Prüffall-Fall (P1) im Altlastenkataster. Dort befand sich bis 1982 ein Malereibetrieb. Für das Grundstück sollte zunächst eine Ersterfassung durchgeführt werden. Falls sich dann ein Altlastenverdacht ergibt, ist eine Altlasten-Gefährdungsabschätzung erforderlich.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt 14 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern durch Nachverdichtung im Bestand.

6.2 Wohnfolgebedarfe

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen je Wohneinheit im Einfamilienhaus ist, wenn alle Baumöglichkeiten ausgenutzt würden mit insgesamt 42 neuen Bewohnern zu rechnen. Die Wohnfolgebedarfe können im Bestand abgedeckt werden.

6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

6.3.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Bei Ausnutzung der Baumöglichkeiten werden Gartenflächen aufgegeben.

6.3.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Eine artenschutzrechtliche Beurteilung wurde bereits beauftragt.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

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

Städtebaulicher Vertrag

Es wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, der Regelungen bezüglich der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens enthält. Daneben verpflichtet sich die Eigentümergemeinschaft, dass der Erwerb eines Grundstückes zur Errichtung eines Wohngebäudes für eigene Wohnzwecke für mindestens 8 Jahre erfolgt.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch das Verfahren keine Kosten.

8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Die Kosten für die Erstellung von Gutachten werden durch die Eigentümergemeinschaft übernommen.

b) mittelbare Kosten

Die Kosten für ggf. zu finanzierende Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen des Verfahrens bestimmt.

8.2 Bodenwertsteigerungen

Durch die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten erhöht sich die Wertigkeit der Grundstücke für die einzelnen Eigentümer.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 20.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes 26.13.00 Schlutup / Lauer Weg beschlossen.

Durch die Aufstellung im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (3) BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.03.2023 bis 15.03.2023 durch Aushang in den Räumen der Bauverwaltung und Veröffentlichung im Internet sowie einer Informationsveranstaltung am 08.03.2023 in der Aula der Willi-Brandt-Schule über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet.

Während der Informationsveranstaltung wurden von der Öffentlichkeit keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan 26.13.00 kann aus der Wohnflächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert zuletzt geändert am 01. Oktober 2019 (GVObI. S. 398)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert am 13.11.2019 (GVObI. S. 425)

9.3 Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliches Gutachten – Potenzialanalyse Fauna, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, 09.05.2023

Anhang: Städtebaulicher Entwurf

26.13.00 - Schlutup / Lauer Weg TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauabgrenzung (BauAB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials (PlanzeichnV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

I. FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauAB)
Teilgebiete **WA 1-WA 2** - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr.

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

GRZ Grundflächenzahl, als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum (Beispiel)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeindeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauGB)
 Stellplätze / Abstellflächen
 Mit Gef-(G), Fahr-(F) und/oder Lade-/Entlade-rechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen (vorhanden)
 Künftig entfallende Flurstücksgrenzen
 neue Hausnummern
 vorhandene Bebauung
 wegfallende Bebauung
 Flurstücksnr.

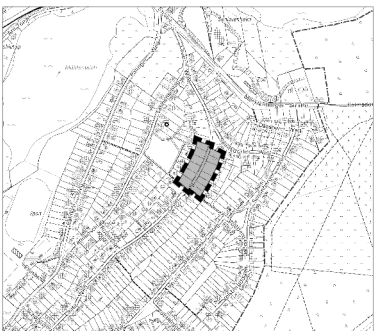
TEIL B - TEXT (s. Anlage)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgefordert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanverfahrens der Hansestadt Lübeck vom 05.05.2020. Die aktuelle Bebauungsplanzeichnung der Aufstellungsphase ist dem Planrat in der Lübecker Hansestadt zur Verfügung gestellt.	L. S.	Lübeck, den
2. Die öffentliche Stellungnahme der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 05.05.2020 bis einschließlich 05.05.2020 durchgeführt worden.	L. S.	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung / Bauordnung im Auftrag
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 05.05.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	L. S.	Joanna Hagen Bauamtsleiterin
4. Der Bebauungsplan hat am 05.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	L. S.	Karsten Schölder Bezirksamteiler
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 05.05.2020 bis zum 05.05.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt.	L. S.	Joanna Hagen Bauamtsleiterin
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist vor allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.05.2020, in der Lübecker Nachrichten ersichtlich bekannt gemacht worden.	L. S.	Joanna Hagen Bauamtsleiterin
Der Inhalt der Bebauungsplanung der Aufstellung der Planzeichnung und nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuwählenden Unterlagen wurden unter Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren im Internet eingestellt.	L. S.	Joanna Hagen Bauamtsleiterin
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 05.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	L. S.	Lübeck, den
7. Der katasterrechtliche Bestand an sowie die genehmigten Veränderungen der neu entstehenden Planung wurden als richtig bescheinigt.	L. S.	Landsamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.05.2020 geprüft. Die Ergebnisse wurden im Planrat.	L. S.	Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung / Bauordnung im Auftrag
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.05.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung dem Planrat zur Verfügung gestellt.	L. S.	Karsten Schölder Bezirksamteiler
10. Aufgefordert Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird heute ausgestellt und ist bekannt zu machen.	L. S.	Lübeck, den Jan Lindner Der Bürgermeister
Plangrundlage ALKS	L. S.	Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung / Bauordnung im Auftrag
11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sanierungszeit von allen Interessierten eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft erteilt, und am 05.05.2020 ersichtlich bekannt gemacht werden.	L. S.	Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung / Bauordnung im Auftrag
Die Bebauungsplanung ist auf der Möglichkeit einer Veränderung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung von der Möglichkeit, Entwicklungsmaßnahmen geltend zu machen und auf der Möglichkeit, Entwicklungsmaßnahmen geltend zu machen, auf der Rechtsvorschriften des § 4 (3) BauGB ebenfalls begründet. Die Satzung ist mit dem 05.05.2020 in Kraft getreten.	L. S.	Karsten Schölder Bezirksamteiler

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 96 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 05.05.2020 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26.13.00 - Schlutup / Lauer Weg - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 26.13.00
SCHLUTUP / LAUER WEG



Stand des Verfahrens: FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG § 3(1)

Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 610 - Stadtplanung / Bauordnung