

AZ: 61/61-1/61-26-95 / Herr Dr. Widderich

**Drucksache Nr.: 0534/2023/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt Hauptausschuss Ratsversammlung	18.09.2025	Ö	Vorberatung
	24.09.2025	Ö	Vorberatung
	30.09.2025	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller/in:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 95 "Grüner Weg,  
ehemals Lekkerland"**

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

A n t r a g:

1. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen und wiederholten öffentlichen Auslegung sowie die aus der Beteiligung und wiederholten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange abgegebenen Stellungnahmen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht (Anlage 07) zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme vorgebracht haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom

20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024 S. 504), den Bebauungsplanes Nr. 95 „Grüner Weg, ehemals Lekkerland“ für das Gebiet „Grüner Weg, ehemals Lekkerland“ im Stadtteil Wittdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Text (Teil C) als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**IRIS:**

- Lebensqualität nachhaltig sichern und verbessern
- Natürliche Lebensgrundlagen sichern und klimaneutral werden

**Finanzielle Auswirkungen:**

Allgemeine Verwaltungskosten.

Die Kosten für die Erschließung werden gem. städtebaulichem Vertrag vom 07.07.2025/21.07.2025 (vgl. Anlag 18) vom Vorhabensträger übernommen

**B e g r ü n d u n g:**

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 28.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 „Grüner Weg, ehemals Lekkerland“ im Stadtteil Wittorf einschließlich der Begründung gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Das Ziel der Planung stellt die Schaffung neuen Wohnraums dar.

Der Flächennutzungsplan erfährt im Parallelverfahren seine 59. Änderung.

Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Grüner Weg, ehemals Lekkerland“ hat, einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem im Zuge der Bauleitplanung erarbeiteten Gutachten in der Zeit vom 16. Dezember 2024 bis zum 17. Januar 2025 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die der Nachbargemeinden eingeholt. Die Stellungnahmen waren bis zum 17. Januar 2025 abzugeben.

Nach dem Bekanntwerden eines Verfahrensfehlers bei der Veröffentlichung im Internet der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden auch die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 95 „Grüner Weg, ehemals Lekkerland“ vom 20. Januar 2025 bis zum 21. Februar 2025 erneut ausgelegt. Ebenso wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die der Nachbargemeinden erneut eingeholt. Die Stellungnahmen sollten bis zum 21. Februar 2025 abgegeben werden.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Verwaltung wurde aufgrund der Stellungnahme der unteren Forstbehörde die Baumartenzusammensetzung der notwendigen Ersatzaufforstung überarbeitet, sodass nun eine Genehmigung der Waldumwandlung ist Aussicht gestellt werden kann.

Nach einer Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde im Februar 2025 wurden das Entwässerungskonzept (vgl. Anlage 13; Stand 20.03.2025) und der ARW-1 Nachweis an die aktuellen Regeln der Technik angepasst und überarbeitet. So wurde im Oktober 2024 ein neues Arbeitsblatt der DWA veröffentlicht (DWA-A 138-1 (10/2024)), welches neue Vorgaben zur Versickerung macht. Es betont deutlich die Bevorzugung von Mulden gegenüber Rigolen, dem ist mit der Überarbeitung des Freiflächenplanes nachgekommen worden (vgl. Anlage 15; Stand 18.06.2025). Dies hat im Plangebiet den Vorteil, dass die geplante Aufhöhung um ca. 1 m reduziert werden konnte. Zudem wirken sich die Mulden positiv auf den A-RW 1 Nachweis aus, da sie einen positiven Beitrag zur Verdunstung darstellen.

Weiterhin wurde die Notwendigkeit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h im Grünen Weg mit dem Fachdienst Tiefbau und Grünflächen und der Verkehrsaufsicht abgestimmt. Durch die Umlegung der Hol- und Bringstellplätze für die Kita und den Entfall der Querungshilfe über den Grünen Weg ist eine Reduktion der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h nicht mehr notwendig und kann auf 50 km/h verbleiben. Die Sichtdreiecke auf der Planzeichnung wurden entsprechend angepasst.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind zwei Stellungnahmen eingegangen, welche sich beide mit drei Themen beschäftigten: Lärmemissionen und Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes entlang des Grünen Wegs, Standort der Kindertagesstätte und die Anzahl der im Quartier vorgesehenen Stellplätze.

Jeder dieser drei Belange ist eingehend geprüft und abgewogen worden (vgl. Anlage 07; Stand 19.06.2025). Hierzu wurde noch einmal Rücksprache mit den Erstellenden der lärmtechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm (vgl. Anlage 11; Stand 26.04.2024) bzw. den Erstellenden des Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens (vgl. Anlage 9; Stand 30.07.2024) gehalten.

Schlussendlich wird vorgeschlagen, den Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht zu folgen, da nach Prüfung und in Rücksprache mit den Erstellenden der oben genannten Gutachten alle in den Stellungnahmen angesprochenen Aspekte bei der Erarbeitung der Planunterlagen bereits berücksichtigt wurden bzw. über Festsetzungen ausreichende Maßnahmen getroffen wurden, um möglichen negativen Auswirkungen vorzubeugen.

Die planungsrelevanten Anregungen und Hinweise wurden in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 (siehe Anlage 07) eingearbeitet.

Im Auftrag

Tobias Bergmann  
Oberbürgermeister

Sabine Kling  
Stadtbaurätin

**Anlagen:**

- 01 Bebauungsplan Nr. 95 (Planzeichnung und Textfestsetzungen)
- 02 Begründung
- 03 Umweltbericht
- 04 Biotoptypenkartierung
- 05 Avifaunistischer Bericht, Elbberg, 03.06.2024
- 06 Artenschutzrechtliche Kartierung der Fledermausfauna 2023, Elbberg, 04.07.2024
- 07 Übersicht und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Dezember 2024/Januar 2025 und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Januar/Februar 2025, Elbberg, 19.06.2025
- 08 Städtebauliches Konzept vom 30.07.2024, Elbberg
- 09 Verkehrs- und Mobilitätsgutachten WVK GmbH, NMS, 30.07.2024
- 10 Energieversorgungskonzept, Frank Ecozwei GmbH, 18.12.2023
- 11 Lärmtechnische Untersuchung: Gewerbelärm, WVK GmbH, NMS, 26.04.2024
- 12 Lärmtechnische Untersuchung: Verkehrslärm, WVK GmbH, NMS, 26.04.2024
- 13 Entwässerungskonzept, A-RW1, WVK GmbH, NMS, 20.03.2025
- 14 Straßenbaulageplan\_Vorkonzept, WVK GmbH, NMS, 06.06.2025
- 15 Freiflächenplan, Frankes Landschaften und Objekte, 18.06.2025
- 16 Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro Reinberg, 21.07.2022
- 17 Orientierende Untersuchung, Hanseatisches Umweltkontor GmbH, 21.06.2022
- 18 Städtebaulicher Vertrag