

Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 26.09.00 Palinger Weg/ Lauer Weg (Stand: 21.09.2023)

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Schlutup, Stadtbezirk Schlutup. Es umfasst ehemalige gewerbliche Betriebsflächen östlich des Palinger Weges.

Begrenzt wird das ca. 1,4 ha große Plangebiet durch:

- den Palinger Weg im Westen,
- den Lauer Weg und Tannenschlag im Osten,
- die Mecklenburger Straße im Norden und
- die Grundstücke des Palinger Weges Nr. 7 sowie die Grundstücke Tannenschlag Nr. 2, 2a, 4 und 6.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Übersicht zu entnehmen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Jahre 2003 und dem zwischenzeitlichen Rückbau der Bausubstanz stehen die Flächen nunmehr einer neuen Nutzung offen.

Das Grundstück der ehemaligen Kühnfabrik ist eine der wenigen Flächenreserven Schlutups für den Wohnungsbau. Die Nähe und Sichtbeziehung zum historischen Ortskern sowie zum unmittelbar angrenzenden Mühlenteich kennzeichnen die Lagegunst für Wohnungsbau.

In Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck hat die seinerzeitige Betriebsleitung im Dezember 2003 ein konkurrierendes Gutachterverfahren für die Entwicklung einer Wohnbebauung an diesem Standort vergeben. Da auf dieser Grundlage des Siegerentwurfes kein Investor für das Gebiet gefunden werden konnte, wurden seit 2017 mit der Hansestadt Lübeck Lösungen gesucht, den Siegerentwurf aus 2003 mit unterschiedlichen, am Standort vermarktbareren, Bautypologien weiterzuentwickeln (s. städtebaul. Konzept).

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der damit verbundenen Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unterhalb des im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierten Anwendungsgrenzwertes von 20.000 m².

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen.

Die gesetzlichen Regelungen des § 13 a BauGB zielen darauf ab, die Verfahrensdauer zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies von Bedeutung, da der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck den Bereich des ehemaligen Produktionsstandorts als gewerbliche Baufläche darstellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden die umweltrelevanten Faktoren bewertet und in der Begründung beschrieben.

Von der in § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffneten Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird hingegen abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt bereits seit vielen Jahren brach. Im Jahr 2017 erfolgte der Abbruch der Bausubstanz.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung der Nachkriegszeit, welche sich straßenbegleitend aufreißt. Die Bebauung selbst stellt sich bauzeitentypisch zumeist eingeschossig mit eher steilem Satteldach mit Putz- oder Ziegelfassenden dar.

Westlich des Plangebietes befinden sich der ehemalige Betriebsstellplatz des vormaligen Gewerbebetriebes sowie der Schlutuper Mühlenteich. Diese Flächen sind Bestandteil des rechtswirksam ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes Schlutup mit Datum der Verordnung vom 24.06.1993.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiet erfolgt über den Palinger Weg und den Lauer Weg, welche an die Mecklenburger Straße anknüpfen. Von dem Lauer Weg führt die Straße Tannenschlag ab.

In westliche Richtung verbindet diese das Plangebiet zunächst mit dem Schlutuper Stadtteilzentrum und weitergehend (über die Wesloer Straße/Wesloer Landstraße) mit der Lübecker Innenstadt. Im weiteren Verlauf bindet die Mecklenburger Straße in östliche Richtung an die B104 in Richtung Selmsdorf (Mecklenburg-Vorpommern) an.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über zwei Stadtbuslinien des Stadtverkehrs Lübeck mit der Lübecker Innenstadt verbunden, die tagsüber im 15-Minuten-Takt verkehren. Ein zusätzliches Verkehrsangebot besteht durch die Grevesmühlener Busbetriebe, die eine Regionalbuslinie von Grevesmühlen über Schönberg, Selmsdorf und Schlutup bis zum ZOB am Lübecker Hauptbahnhof betreiben. Durch die Bushaltestellen „Schlutup Markt“, „Palinger Weg“ und „Trave-Park“ ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der umgebenden Erschließungsstraßen bestehen beidseitig schmale Fußwege. Eigenständige Radwege bestehen nicht.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der Betriebsaufgabe und der Entsiegelung bestehen auf dem ehemaligen Produktionsgelände und straßenseitig gegenüber keine Stellplätze.

Die umgebende Einfamilienhausbebauung weist Garagen oder offene Stellplätze auf den privaten Wohngrundstücken auf. Darüber hinaus sind weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden - entweder auf der Fahrbahn oder auf begleitenden Parkstreifen.

2.2 Natur und Umwelt

Topografie

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um ein Hanggrundstück. Das Geländeniveau fällt von ca. 14,0 m ü. NHN am Lauer Weg auf ca. 5,0 m ü. NHN am Palinger Weg.

Landschaftsbild und Erholung

Das alte Fischerdorf Schlutup ist mit etwa 6.000 Einwohnern:innen der kleinste Stadtteil der Hansestadt Lübeck. Mit dem naheliegenden Mühlenteich, der Trave und umgebender Natur ist das Plangebiet landschaftlich sehr abwechslungsreich eingebunden. Das Plangebiet und auch Schlutup verfügen somit über einen sehr hohen Erholungswert.

Landschaftsschutz

Die Flächen westlich des Palinger Weges wurden 1993 als Bestandteil des zwischen dem Landschaftsschutzgebiet "Lauerholz", dem Depenmoor, den ehemaligen Deutschen Waffen- und Munitionsfabriken und den Siedlungsflächen von Schlutup sowie der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern gelegene Landschaftsraum mit seinem engen Nebeneinander von für die Pflanzen- und Tierwelt bedeutsamen Feucht- und Trockenbereichen zum Landschaftsschutzgebiet Schlutup erklärt.

Die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes dient der „Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des abwechslungsreichen, sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsbildes“. Prägende Landschaftsbestandteile sind insbesondere Fließgewässer und stehende Gewässer mit ihren naturnahen Uferbereichen, Röhrichten, Grünland, Waldflächen und Feldgehölze. Dieses Nebeneinander und der Verbund von Trockenstandorten, Feuchtflächen und Wäldern bildet die Grundlage für die Erhaltung von teilweise besonders

selteneren, gefährdeten oder in Schleswig-Holstein sogar vom Aussterben bedrohten Pflanzen und Tierarten.

Durch die Unterschutzstellung soll zudem eine Sicherung und Entwicklung als Erholungsgebiet sowie Ordnung und Lenkung des Erholungsverkehrs erfolgen. Eine landschaftsbezogene Erholung soll unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft gewährleistet werden. Insbesondere für die Schlutupener Bevölkerung soll das Landschaftsschutzgebiet aufgrund seiner hohen Landschafts- und Biotopvielfalt als Naturerlebnisraum geöffnet und entwickelt werden.

Boden, Wasser, Altlasten

Innerhalb des Plangebietes finden sich überwiegend sandige Auffüllungen, welche zumeist aus Fein- bis Grobsanden bestehen, welche z.T. schluffig bis kiesig sowie mit Ziegel-, Bauschutt-, Beton- und Asphaltresten versetzt sind. Im lokalen Bereich des Grundstückes befindet sich oberflächennah Mutterboden. Im Allgemeinen ist im oberen Bodenhorizont mit Wurzelresten aus der derzeitigen anwachsenden Vegetation zu rechnen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen entsprechende Untersuchungen.

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 der ehemaligen Kühnfabrik am Palinger 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 um eine Flächenrevitalisierung im Innenbereich handelt.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Es sind eine Grund- und Gemeinschaftsschule und zwei Kindertagesstätten ebenso wie Naherholungsflächen in der Nähe vorhanden. Die Nahversorgung bedarf insgesamt einer Verbesserung. Dies

		trifft auf den gesamten Stadtteil zu. 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.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Es sind eine Radwegeverbindung und auch Busverbindungen vorhanden. Bis zur Innenstadt benötigt man mit dem Fahrrad etwa 30 Minuten, mit dem ÖPNV etwa 40 Minuten. Der ÖPNV fährt in einem 15-Min-Takt.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Fläche ist zur Pufferung von Regenereignisse insofern geeignet, dass Maßnahmen zur Zurückhaltung (z.B. Gründächer) 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 eine Beeinträchtigung der stadtklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten.
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die Anlage von PV bzw. PVT-Anlagen. Es sind 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 Grundstücke gehören einem privaten Investor, der auf dem Grundstück Wohnbebauung realisieren will.

Fazit: Der Standort auf dem ehemaligen Kühnegelände ist aus der klimabezogenen Sichtweise für die geplante Wohnnutzung gut geeignet. Besonders hervorzuheben ist die Tatsache, dass es sich um eine Brachfläche im Innenbereich handelt, die durch die geplante Wohnbebauung wieder nutzbar gemacht wird und keine zusätzlichen Flächen neu versiegelt werden.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Lediglich die innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Die Flächen sind Bestandteil der „Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für den Teilbereich Nr. 7 Siedlung Palinger Weg“, welche große Teile der Siedlung von der Mecklenburger Straße zum Schwarzmühlenweg und der Landesgrenze als Innenbereich gemäß § 34 BauGB definiert.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängendem Siedlungsgebiet des Oberzentrums Lübeck.

Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen sich innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete befinden. Diesem Grundsatz entspricht die geplante bauliche Entwicklung des Plangebietes.

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Flächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2011)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) legt für den Stadtteil Schlutup die Verbesserung des Ortsbildes sowie des Marktplatzes als Entwicklungsziel fest. Zudem sollen die Verkehrssituation verbessert und die Verkehrsberuhigung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit durchgesetzt werden. Für die Naherholung sollen attraktive Wege im Ort zu Erholungsflächen und zur Trave geschaffen werden. Zur Verbesserung der Freizeitaktivitäten sollen Spiel-, Bolz- und Fußballplätze aufgebessert werden. Es sollen generationsübergreifende Wohnkonzepte gefördert sowie eine Umnutzung brachliegender oder ungenutzter Flächen diskutiert und ggf. angestoßen werden.

Konkret wird die Verbesserung des Ortsbildes u.a. durch Umnutzung oder Abriss der ehemaligen Produktionsgebäude und Umwandlung des Parkplatzes in eine Grünfläche als Projektvorschlag benannt. Der zwischenzeitlich erfolgte Abbruch und die geplante Nachnutzung stehen somit im Einklang mit den Zielen des ISEK.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

In dem im März 2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ ist das Plangebiet als Suchraum für den Wohnungsbau dargestellt. Seinerzeit wurde ein geringerer Umfang an Wohneinheiten kalkuliert.

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen fortschreibt, wird Lübeck bis zum Jahr 2040 voraussichtlich einen zusätzlichen Bedarf von ca. 6.500 Wohneinheiten haben.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser bei gleichzeitig geringer Verfügbarkeit dieser, zudem sind aufgrund des Trends zur Singularisierung zukünftig mehr kleine Wohnungen erforderlich.

Das im Plangebiet vorgesehene Angebot trägt zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2040 bei.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept vorgesehene Stadtteilzentrum Schlutup - Schlutup-Mitte - befindet sich ca. 250 m westlich und somit in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 7,5 km vom Plangebiet entfernt und ist gut über den ÖPNV angebunden.

3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der 2008 durch die Bürgerschaft beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck definiert für das Plangebiet keine Maßnahmen.

3.8 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Auswirkungen oder erhebliche Beeinträchtigungen der im Managementplan definierten Sichtbeziehungen auf die Lübecker Altstadt sind durch die geplante Entwicklung nicht abzuleiten.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Grundlegendes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die brachgefallene Produktionsfläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Wohngebiet soll insgesamt dazu beitragen, Schlutup als einen attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln. Das von Grün umgebene, ruhig gelegene Quartier bietet seinen künftigen Bewohner:innen soziale Infrastruktureinrichtungen in der Nähe, die fußläufige Erreichbarkeit des Schlutuper Stadtteilzentrums, in dem derzeit kein Nahversorger ansässig ist, und eine verkehrsgünstige Anbindung.

Das geplante Wohngebiet soll durch Reihenhäuser und kleinteiligem Geschosswohnungsbau umgesetzt werden (s. städtebauliches Konzept). Es besteht die Chance, durch ein breit gefächertes Angebot, Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen - Familien, Senioren:innen, Singles oder Paare - zu schaffen und somit der demographischen Entwicklung durch Förderung eines altersübergreifenden und integrativen Zusammenlebens positiv zu begegnen. Die geplante Entwicklung von Geschosswohnungsbau bietet zudem die Chance, auch bei Wechsel in eine altersgerechte Wohnform weiterhin im angestammten Quartier zu wohnen.

Auf den Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes westlich des Palinger Weges ist eine Bebauung nicht zulässig. Wenngleich sich diese Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden, sollen mit Aufstellung des Bebauungsplanes die

Nutzungsmöglichkeiten der im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen (z.B. naturnaher Kinderspielplatz, Erholungswege) mit den zuständigen Fachbereichen abgestimmt und konkretisiert werden.

Städtebauliches Konzept

In Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck hat der vormalige Eigentümer der Flächen im Dezember 2003 ein konkurrierendes Gutachten zur Erarbeitung von Vorschlägen für eine Wohnbebauung an diesem Standort vergeben. Da auf der Grundlage des Siegerentwurfes kein Investor für das Gebiet gefunden werden konnte, wurden seit 2017 mit der Hansestadt Lübeck Lösungen gesucht, den Siegerentwurf aus 2003 mit unterschiedlichen, am Standort vermarktbareren, Bautypologien weiterzuentwickeln.

Insgesamt wurde die Auswahl unterschiedlicher Bautypen auf Reihenhäuser und kleinteiligen Geschosswohnungsbau reduziert. Es sind rund 85 Wohneinheiten geplant. Der Geschosswohnungsbau ist angrenzend an den Lauer Weg geplant. Insgesamt sind vier Mehrfamilienhäuser mit zwei- bis drei Vollgeschossen, zzgl. „Staffelgeschoss“, geplant. Auch mit den geplanten zusätzlichen unterirdischen Geschossen ist die Bebauung aufgrund des bestehenden Höhensprunges von Seiten des Lauer Weges lediglich als viergeschossige Bebauung sichtbar. Diese Geschossigkeit reduziert sich in südliche Richtung entlang der Straße Tannenschlag auf drei Geschosse. Unter Berücksichtigung der Topografie des Grundstückes flacht die Bebauung in Form einer Terrassierung in Richtung Palinger Weg und somit zur freien Landschaft ab. In diesem Bereich sind sechs Reihenhäuserzeilen geplant. Durch die Anordnung der Reihen senkrecht zum Palinger Weg werden die Blickbeziehungen in Richtung Mühlenteich erhalten und gleichzeitig Blicke in das Quartier ermöglicht.

Das Quartier wird von unterschiedlichen Wegetypen durchzogen, welche zum einen eine fußläufige Erschließung der Gebäude sicherstellen und zum anderen eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung zwischen Lauer Weg und Palinger Weg ermöglichen. Die Überwindung der topographischen Höhenunterschiede erfolgt über die Errichtung von Treppenanlagen auf den privaten und künftig mit öffentlichen Gehrechten belegten Wegeverbindungen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden weitestgehend in einer Tiefgarage unterhalb der Mehrfamilienhäuser eingeplant. Die Zufahrt erfolgt vom Palinger Weg. Ergänzend werden oberirdische Stellplätze eingeplant. Hierdurch wird der bestehende Höhenunterschied zwischen dem Palinger Weg und dem Lauer Weg sinnvoll genutzt.

Zwischen der Mehrfamilienhausbebauung und den Reihenhäusern wird eine Grünfläche angeordnet, welche als Freibereich für die künftigen Bewohner:innen genutzt werden kann. In diesem Bereich werden zudem die Zugänge zur Tiefgarage angeordnet.

Der entlang der Mecklenburger Straße vorhandene Gebäudebestand (Hs.-Nr. 31) befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Ankauf des Grundstückes wird im weiteren Verfahren geprüft. Das hier befindliche eingeschossige Wohngebäude würde anderenfalls erhalten bleiben. Durch die umgebenden Grünstrukturen und den Abstand von > 14 m zur geplanten Entwicklung ist das Nebeneinander der Mehrfamilienhäuser und dem Einfamilienhaus städtebaulich vertretbar.

Geplante Nutzungen

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes liegen die Größen der geplanten rund 40 zweigeschossigen Reihenhäuser (zzgl. „Staffelgeschoss“) voraussichtlich bei ca. 80 bis 120 m² Wohnfläche. Die geplanten 40 bis 45 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sollen unterschiedliche Wohnungstypen aufweisen und so vielfältige Nutzer:innengruppen

ansprechen. Mindestens 30 % der geplanten Wohneinheiten werden im geförderten Wohnungsbau umgesetzt.

5. Finanzielle Auswirkungen

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

5.1 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GVOBl. S. 1002)

5.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind voraussichtlich folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Artenschutzgutachten,
- Altlastengutachten
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan mit Boden- und Versickerungsgutachten
- Erschließungs- und Entwässerungskonzept,
- Verkehrskonzept,
- Energiekonzept.

Lübeck, den 21.09.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4

in Zusammenarbeit mit PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Lübeck