



Lübeck, 23.10.2013

Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Alice-Yvonne Beyerle (E-Mail: alice-yvonne.beyerle@luebeck.de Telefon: 122-6113)

Städtebaulicher Entwurf "Neues Wohnquartier" ehemals Johannes-Kepler-Schule sowie Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld - und 117. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Am Ährenfeld Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.11.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.11.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das Gelände der aufzugebenden Johannes–Kepler-Schule einschließlich angrenzenden Sportplatz soll als Wohnbaufläche entwickelt und vermarktet werden. Die vom Bereich Stadtplanung hierzu in Varianten entwickelten städtebaulichen Konzepte (siehe Anlagen 1a und 1b) mit zugehörigen textlichen Erläuterungen (Anlage 2) werden als Grundlage für die weitere Planung zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Für den im Stadtteil Brandenbaum an der Straße Am Ährenfeld gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 3) umgrenzten Bereich der heutigen Johannes–Kepler–Schule einschließlich Sportplatz wird der Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld – aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.44.00 – Am Ährenfeld im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB geändert (117. Änderung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Bauformen (Einfamilienhäuser und Baugruppen) und gegebenenfalls für betreute Wohn- und Pflegeeinrichtungen geschaffen werden.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 3.820 Stadtwald
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.631 Bauordnung und Statikprüfung
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

- Ja
- Nein

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

- neu
- Freiwillig (Beschlusspunkt 1)
- vorgeschrieben durch: BauGB (Pkt. 2 u. 3)

Finanzielle Auswirkungen:

- Anlage
Siehe Punkt 5 der beiliegenden Begründung

Begründung:

Siehe Anlage 4

Anlagen:

- 1a Städtebaulicher Entwurf, Variante 1
- 1b Städtebaulicher Entwurf, Variante 2
- 2 Erläuterung der städtebaulichen Entwürfe
- 3 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 4 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator/in F. - P. Boden



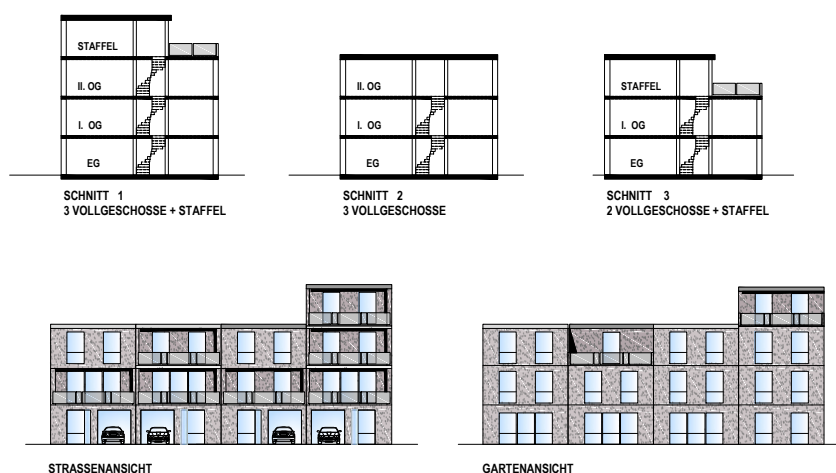
ENTWURF VARIANTE I

(ALTEN-)BETREUTES WOHNEN ODER GESCHOSSWOHNUNGSBAU
+
WOHNQUARTIER MIT 62 KOMBI- STADTHÄUSERN
PARKEN IM HAUS



KOMBISTADTHÄUSER VAR. A - BEISPIELBEBAUUNG

ERDGESCHOSS, I., II., III. OBERGESCHOSS + STAFFELGESCHOSS
"BIG-HAUS" = III VOLLGESCHOSS + STAFFELGESCHOSS (4 EBENEN)
"MEDIUM HAUS" = III VOLLGESCHOSS
"SMALL HAUS" = II VOLLGESCHOSS + STAFFELGESCHOSS (3 EBENEN)



KOMBISTADTHÄUSER VAR. A - BEISPIELBEBAUUNG - IM M.1:250

SYSTEMSCHNITTE + STRASSEN- UND GARTENANSICHT
"BIG-HAUS" = III VOLLGESCHOSS + STAFFELGESCHOSS (4 EBENEN) - "MEDIUM HAUS" = III VOLLGESCHOSS - "SMALL HAUS" = II VOLLGESCHOSS + STAFFELGESCHOSS (3 EBENEN)





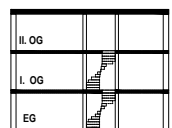
KOMBISTADTHÄUSER VAR. B - BEISPIELBEBAUUNG

ERDGESCHOSS UND I. OBERGESCHOSS

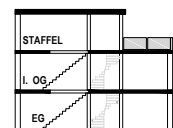


KOMBISTADTHÄUSER VAR. B - BEISPIELBEBAUUNG

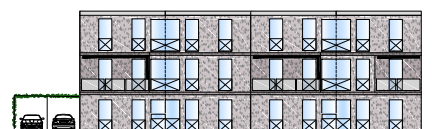
II. OBERGESCHOSS / STAFFELGESCHOSS



SCHNITT 1
3 VOLLGESCHOSS



SCHNITT 2
2 VOLLGESCHOSS + STAFFEL



STRASSENANSICHT



GARTENANSICHT

KOMBISTADTHÄUSER VAR. B - BEISPIELBEBAUUNG - IM M.1:250

ERDGESCHOSS - I. - II. OBERGESCHOSS + STAFFELGESCHOSS + SYSTEMSCHNITTE + STRASSEN- UND GARTENANSICHT
STADTHAUS ALS KOMPLETTES EINFAMILIENHAUS ODER TEILUNG STADTHAUS DURCH SEP. TEPPEHAUS =
EG = 2 ZI. WOHNUNG - I. OG = 2 ZI. WOHNUNG - DG = 1 ZI. WOHNUNG ODER I. OG + DG (MAISONNETTE) 2 - 3 ZI. WOHNUNG

ENTWURF VARIANTE II

BESONDERES WOHNEN / WOHNPROJEKTE

WOHNQUARTIER MIT 62 KOMBISTADTHÄUSERN
PARKEN IM CARPORT



Entwurfsarbeit Johannes-Kepler-Quartier

„Leben in urbaner Natur“

Leitidee des Entwurfs angesichts des demografischen Wandels ist die Gliederung des Baufeldes in zwei Quartiere mit unverwechselbarem Charakter und viel Entwicklungsspielraum für Individualität und Nachbarschaften.

Die zentrale Idee des Entwurfskonzeptes besteht darin, die Angebote für die Begegnung und gemeinschaftliche Aktivität von Alt und Jung, Familien, Singles - *Generationenmix mit Zukunft* - zu fördern.

Innerhalb der Baufelder werden Nachbarschaften um öffentlich zugängliche Innenhöfe gruppiert. Die erweiterten Freiräume bieten Chancen für eine soziale und ökologische Nachhaltigkeit.

Angestrebt werden generationsübergreifende und gemeinschaftliche Wohnanlagen für unterschiedliche Einkommens- und Haushaltsstrukturen. Nachbarschaftsmodelle, Genossenschaften und Baugemeinschaften sind ausdrücklich erwünscht. Die geplanten Wohncluster unterstützen mit ihren zentralen Gemeinschaftsflächen die Bildung von Nachbarschaften und Netzwerken - *Wohnen in der „Wir-Form“*.

Die Wohncluster sind so gestaltet, dass ein kommunikatives Miteinander begünstigt wird, dennoch aber ausreichend Raum für private Rückzugsmöglichkeiten gegeben ist.

Die Schaffung von großzügigen Freiraumverbindungen sowie die Durchlässigkeit zum angrenzenden Landschaftsraum und Naherholungsbereich Wakenitz ist ebenfalls entwurfsbestimmend - *die Landschaft in die Quartiere hineinholen*.

Ein zusammenhängendes Grün- und Freiflächenkonzept, das den wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestand berücksichtigt, sichert die Wohnqualität im Gebiet.

Ein Grundgerüst von Grünzügen, Wegen und Plätzen, in dem sich kleine Wohncluster aufspannen, verbindet sowohl das Neubaugebiet Johannes-Kepler-Quartier als auch die hochwertigen Landschaftsräume.

Das neue „Johannes-Kepler-Quartier“ soll auch auf die energetischen und ökologischen Herausforderungen eine Antwort geben.

Mit dem neuen Quartier soll die Wohnqualität bereits auf der Straße beginnen, die Freiflächen vor dem Haus dienen als Treffpunkte, wo sich die Bewohner des Viertels begegnen können.

Das ehemalige Schulgrundstück mit Sportplatzgelände wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in zwei Quartiere eingeteilt. Quartier I beschreibt das ehemalige Sportplatzgelände, Quartier II das ehemalige Gelände mit der Schulhausbebauung. Für diese beiden Quartiere sind hierzu folgende beschriebene städtebauliche Entwürfe entstanden.

Quartier I Städtebaulicher Entwurf Variante 1

Für den südlichen Teilbereich (Sportplatzgelände) sieht die Planung eine „klassische“ Einfamilienwohnhausbebauung mit oder ohne gemischte Wohnformen vor.

Vorgesehen sind gereichte Stadthäuser, die sich durch Nutzungsflexibilität, Nachhaltigkeit der Materialien verbunden mit einem optimierten, energetischen Konzept und einer modernen und zugleich zeitlosen Gestaltung seiner Räume und Fassaden auszeichnen sollen.

Es wurden exemplarisch drei verschiedene Haustypen entwickelt. Grundform dieser Haustypen ist das „klassische“ abgeschlossene Einfamilienwohnhaus.

Bei Variablen Haustypen, 2 - 3 Geschossen mit Staffel und einer Wohnfläche bis max. 275 m² kann der Aufbau der Stadthäuser je nach Bedarf der Bewohner entstehen. Hierbei sind beispielhaft diese variablen Haustypen entstanden. Diese Haustypen dienen der ersten Orientierung der gewünschten Leitidee des neuen Quartiers und können im weiteren Planungsverfahren ausgearbeitet werden.

„Big- Haus“

Das BigHaus für die Großfamilie. Bei einer Grundfläche von 78 m² und einer BGF von 275 m² ist die maximale Bebauung/ Höhe bei drei Vollgeschossen mit einem Staffelgeschoss für dieses Wohngebiet erreicht.

„Medium – Haus“

Das Medium Haus für Familien mit Kindern. Die Grundfläche beträgt 78 m², die BGF 234 m² bei drei Vollgeschossen.

„Small – Haus“

Das Small Haus für Singles oder Paare mit einem Kind oder ohne Kinder. Die Grundfläche beträgt 78 m²; die BGF 195 m² bei 2 Geschossen plus Staffelgeschoss

In der Entwurfsvariante I wird das Parken ebenerdig mit im Haus integriert. Eine klare Zuordnung von Privatheit hinter und Öffentlichkeit vor dem Haus, gepaart mit Angeboten vielfältiger Freibereiche und unterschiedlichster Außen- und Innenbezüge unter Wahrung der optischen Diskretion für die Bewohner, komplettieren den Anspruch auf die Zielsetzung des Gebietes.

Quartier I Städtebaulicher Entwurf Variante 2

Kombi - Stadthäuser:

Der städtebauliche Entwurf 2 sieht ebenfalls gereichte Stadthäuser, diese jedoch als Kombihäuser vor. Bei dem gestapelten Stadthaus wurde bei den Grundrissen darauf Wert gelegt, dass diese in verschiedener Weise nutzbar sind.

Das Spektrum reicht hier von der Kleinstwohnung (1-Zimmer-Wohnraum für den heranwachsenden Jugendlichen, Studenten, Single) bis zur 3-Zimmer -Maisonette-Wohnung. Durch den Eingang mit Zugang über das Treppenhaus ist es möglich, diese Wohnungseinheiten separat zu erschließen. Der andere Wohnteil ist zum Durchwohnen für einen kleinen Familienhaushalt bis 2 Kinder (von EG bis zum DG) angedacht.

Im Unterschied zur Variante I ist hier das Parken nicht im Haus geplant. Hierfür sind Carports vorgesehen, die komplett durch begrünte Dächer und Rankgewächsen an den Seiten bepflanzt werden sollen, um eine grüne Einhausung zu schaffen. Die Idee der Carportanlagen im öffentlichen Raum liegt darin, diese auch als „überdachter Freiraum“ im gemeinschaftlichen Raum mit zu nutzen (z.B. Grillfeste, Kindergeburtstage usw.).

Quartier II Städtebauliche Entwürfe – Verschiedene Nutzungsformen

Für den nördlichen Teilbereich (Schulhausbebauung) sind mehrere Planungsvarianten entwickelt worden. Das Grundstück ist aufgrund seiner Topografie sowie den hohen und zum größten Teil zu erhaltenden Baumbestand schwieriger zu bebauen. Durch den Baumbestand kommt es nachmittags und abends zu fast vollständig verschatteten Bereichen. In diesen Bereichen ist somit eine klassische Einfamilienhausbebauung mit parzellierten Grundstücken ungünstig.

Folgende vier mögliche Planungsvarianten sind für das Grundstück entwickelt worden:

Variante Geschosswohnungsbau:

Vorgesehen sind Mehrfamilienwohnhäuser, jedoch mit einer flexiblen Grundrissplanung, die auf die Bedarfssituation der Bewohner ausgelegt wird. Die Veränderung ihrer Bedürfnisse aufgrund unterschiedlicher familiärer und sozialer Konstellationen und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die jeweiligen Wohnungen über den Lauf der Zeit sollen bereits bei der Planung berücksichtigt werden. Die Stärke darin liegt in der Multifunktionalität bzw. in der Flexibilität der Nutzung der Räume und soll in einer entsprechenden Zonierung der Grundrisse mit einfließen. Das Spektrum reicht von der Kleinstwohnung bis zur Maisonettewohnung mit Zugangsmöglichkeiten auf allen Ebenen. Als Wohnformen sind sowohl klassisch organisierte Grundrisse (Flurtyp) als auch offene loftähnliche Varianten möglich. Der Charakter des Gebäudes wird von den großzügigen Loggien auf der Straßen- bzw. Gartenseite geprägt.

Bei diesem Gebäudetyp können bis zu acht Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 60 bis 120 m² als 2- bis 4- Zimmerwohnungen auch in Maisonetteform entstehen.

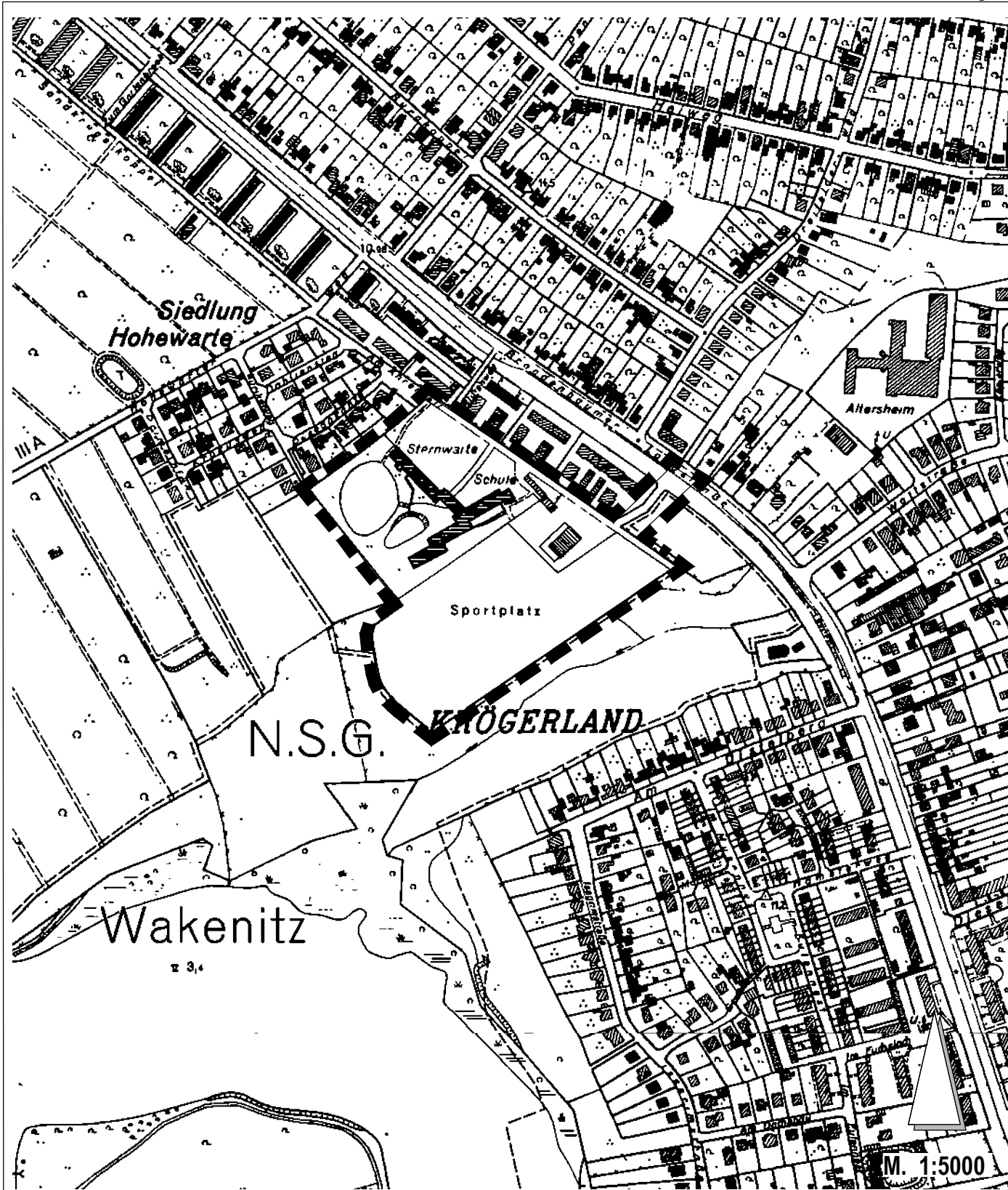
Variante Altenwohnen / Betreutes Wohnen:

Auch hier sind variable Wohnungszuschnitte vorgesehen, die auf die Bedürfnisse der zu betreuenden Senioren oder auf das betreute Wohnen, das nicht nur für alte Menschen zutrifft, ausgerichtet ist. Die genaueren Ausstattungsvorgaben, Gebäudetypen werden dann nach den Richtlinien für solche Einrichtungen von Architekten/ Fachplanern geplant und umgesetzt.

Variante Gemeinschaftliches Wohnprojekt:

Als gemeinschaftliches Wohnprojekt kann man sich ein generationsübergreifendes Wohnprojekt vorstellen, das als Mehrgenerationswohnen als Mischform aus geförderten Miet – und Eigentumswohnen besteht. Vorgesehen sind auf dem Grundstück zwei bis vier Wohnprojekte. Hierbei können bei einer zwei - bis dreigeschossigen Bebauung bis zu 80 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe und Form entstehen. Die genaueren Planungen sind dann nach den Bedarfen und Bedürfnissen der künftigen Bewohner von diesen bzw. von beauftragten Architekten zu entwickeln.

Lübeck den 08.10.2013
Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung
5.610.6 / Beyerle



G:\1150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\07-44-00\CADübers-B-07-44-00.dwg-AUFST-BESCHL

ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER 117. ÄNDERUNG
 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK UND DES
 BEBAUUNGSPLANES 07.44.00

"Am Ährenfeld, Wohnbebauung Johannes-Kepler-Quartier"

 Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier - und für die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St.Gertrud, Stadtbezirk Marli/ Brandenbaum. Es umfasst das Schulgrundstück der Johannes – Kepler – Schule mit dem angrenzenden Sportplatz mit den Flurstücken 35/167, 35/137, 35/163, 35/162, 35/164 sowie 35/166 aus Flur 13 der Gemarkung Schlutup.

Begrenzt wird das ca. 5,2 ha große Plangebiet durch das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ im süd-westlichen Bereich sowie der Siedlung Hohewarte im nördlichen Bereich und der Straße Am Ährenfeld.

Der räumliche Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.44.00 – Am Ährenfeld.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die in 2015 angestrebte Aufgabe des Schulbetriebs und die Nachnutzung der dann brachfallenden Flächen im Sinne der Innenentwicklung. Geplant sind die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes sowie die Ansiedlung von Mehrgenerationswohnen/ Seniorenwohnen sowie von betreutem Wohnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, da die geplanten Vorhaben nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind (siehe 2.4).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld wird als Angebotsbebauungsplan in einem normalen Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt (kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 und kein vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 bzw. § 13a BauGB).

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 – Am Ährenfeld geändert.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Derzeit befindet sich die Johannes-Kepler- Schule, die 2015 geschlossen und abgerissen werden soll, sowie der zugehörige Sportplatz mit einer kleinen Sporthalle auf den Grundstücken des Planungsgebiets. In dem Schulbauwerk ist die Sternwarte mit untergebracht. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht geklärt, inwieweit die Sternwarte an dem Standort bleiben kann oder an einen noch zu findenden Standort verlagert werden soll.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Einfamilienwohnhaussiedlungen mit kleineren Siedlerhäusern und auf der gegenüberliegenden Seite an der Straße Am Ährenfeld befinden sich Mehrfamilienwohnhäuser. Die restliche Umgebung wird durch Freiflächen mit z.T. Weidenutzung für Pferde und Schafe bestimmt.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Bestand über die Straße Am Ährenfeld, die nordwestlich des Plangebiets über die Straße Blütenweg an die Brandenbaumer Landstraße angebunden ist. Im Bereich der Brandenbaumer Landstraße besteht südöstlich der bestehenden mehrgeschossigen Zeilenbebauung eine verbreiterte Fußwegeverbindung.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine in der Brandenbaumer Landstraße auf Höhe der Einmündung Dreifelderweg gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet fällt bei Höhen zwischen 10,5 m und 5,5 m über NHN insgesamt von Norden nach Süden ab. Große Teile des Schulgrundstücks liegen dabei mit Höhen von 9,5-10,5 m ü. NHN auf dem Niveau der Straße am Ährenfeld. Der Höhenunterschied zu einer über 3 m tiefer gelegenen Teilfläche im Süden des Grundstücks wird teilweise innerhalb des Schulgebäudes (durch ein zusätzliches Geschoss), teilweise durch eine steile Böschung im südwestlichen Teil der Schulfreiflächen aufgefangen. Die Höhenunterschiede zwischen dem Schulgrundstück mit zugehöriger Sporthalle zu dem südöstlich angrenzenden Sportplatz (5,5-6,0 m ü. NHN) werden im Gelände vor allem im Zuge des zwischen diesen Nutzungen gelegenen baumbestandenen Grünstreifens aufgefangen.

Aufgrund der Höhenlage von über 5,0 m ü. NHN liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB und Außenbereich gem. § 35 BauGB

Für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes existiert bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Schulgrundstück ist aufgrund seiner Bebauung gegenwärtig unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB. Mit dem Abriss des Schulgebäudes entfällt nicht zuletzt aufgrund der Größe der Fläche die Grundlage der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB, daher besteht für eine geplante Nachnutzung ein Planerfordernis. Für die Bebauung der heutigen Sportplatzflächen, die planungsrechtlich aufgrund ihrer Größe und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Landschaftsraum dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzurechnen sind, besteht ebenfalls das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sportplatz“ dar.

3.2 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck grenzt das Plangebiet an das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ an. Der Sportplatz liegt zudem etwa zur Hälfte in dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“. Die Sportplatzfläche besteht schon in der jetzigen Größe, die zum Teil in das Landschaftsschutzgebiet eingreift; daher müsste im weiteren Verfahren die LSG-Abgrenzung um diesen Teil zurückgenommen werden.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 - Am Ährenfeld - und der zugehörigen 117. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes (unterschiedlicher Bau- und Nutzungsformen) als Nachnutzung aufzugebender Schul- und Sportflächen geschaffen werden.

Zu den Inhalten der vom Bereich Stadtplanung entwickelten Bebauungs- und Nutzungskonzepte wird auf die zugehörigen Entwurfspläne und Erläuterungen verwiesen, die der Beschlussvorlage als Anlagen 1a, 1b und 2 beiliegen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan bereitet die In-Wert-Setzung des 2015 brachfallenden Schulgrundstückes sowie des angrenzenden Sportplatzes und damit die Entwicklung und Vermarktung künftiger Wohngrundstücke planungsrechtlich vor. Ob die künftigen Baugrundstücke durch die Stadt selbst oder durch einen Bauträger entwickelt, erschlossen und vermarktet werden, wird im weiteren Verfahren entschieden. Auch wenn die Erschließungs- und sonstigen Kosten zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht näher quantifiziert werden können, so kann doch davon ausgegangen werden, dass die Einnahmen (Verkaufserlöse) die Ausgaben (insb. Erschließungskosten) deutlich übersteigen werden.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind nach derzeitigem Stand folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sowie mit Ermittlung von

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung),

- faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung,
- Verkehrsgutachten zur Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsbelastung und der erforderlichen Ausbaumaßnahme.

Lübeck, den 08.10.2013

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung, 5.610.6 By.