



► **Nr. VO/2014/01571**
öffentlich

Lübeck, 28.04.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Christian Stolte (E-Mail: christian.stolte@luebeck.de Telefon: 122-6112)

Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: "Lübeck 2030"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das Konzept „Lübeck 2030“ wird als Grundlage für die Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung und die daraus folgende städtische Bauleitplanung sowie für die Fortschreibung des Gesamtlandschaftsplanes beschlossen. Dies beinhaltet:
 - a. Die Suchräume für Wohnbau- und Gewerbeflächen der Kategorien 1 und 2 werden von weiteren konkurrierenden Nutzungen freigehalten. Bestehende Nutzungskonkurrenzen werden langfristig abgebaut.
 - b. Die in der Kategorie 3 vorgesehenen Suchräume werden langfristig nicht als Siedlungsflächen, sondern als Freiraum entwickelt.
 - c. Die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete erfolgt nach Prinzipien der Nachhaltigkeit. Maßnahmen der Innenentwicklung sollen die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen auf das notwendige Maß begrenzen.
2. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck von 1989/90 wird fortgeschrieben.

Verfahren:

- Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:**
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
 - KWL / Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Ergebnis: **Zustimmend**

Beteiligung mit Bitte um Einbringung fachlicher Belange zur Standortuntersuchung von:

- 2.020 Fachbereichscontrolling
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.030 Fachbereichscontrolling
- 3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck
- 3.820 Stadtwald
- 4.040 Fachbereichscontrolling
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr
- 5.691 Lübeck Port Authority
- Stadtwerke Lübeck

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

Ja
Nein

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die zu beschließenden Grundsätze der weiteren Stadtentwicklung nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (Anlage 1)

Begründung:

Seit März 2013 liegen die beiden Fachgutachten „Wohnungsmarktkonzept Lübeck“ und „Gewerbeflächenentwicklungskonzept Lübeck“ sowie der Entwurf des Landschaftsplanes „Klimawandel in Lübeck“ vor. Das gemeinsam hiermit veröffentlichte Gutachten „Die wirtschaftliche Bedeutung des Lübecker Hafens“ wurde in dieses Konzept nicht einbezogen, da es keinen Flächenbezug aufweist. Die Umsetzung der „Touristischen Wachstumsstrategie Lübeck 2020 plus“ (VO 2013/00103, Beschluss der Bürgerschaft vom 21.03.2013) hat nur im Zusammenhang mit dem Standortportfolio „Hotelstandorte“ einen unmittelbaren, jedoch im Vergleich zu den anderen Konzepten sehr kleinflächigen Bezug und wird daher nicht einbezogen. Die Ergebnisse des derzeit in der Erarbeitung befindlichen Hafentwicklungskonzeptes sind nachträglich in das Konzept aufzunehmen. Am 28. März 2013 wurden die fünf Konzepte auf einer Pressekonferenz der Öffentlichkeit vorgestellt.

Am 21. März 2013 wurde die Verwaltung von der Bürgerschaft beauftragt, „auf Basis der vorliegenden Konzepte, Gutachten und Strategiepapiere, (...) einen Abgleich der Konzepte für die einzelnen Teilbereiche der Stadtentwicklung vorzunehmen und Schnittmengen und Konfliktpotenziale der einzelnen Konzepte untereinander aufzuzeigen“. Auf der Basis dieser Analyse wurde die Verwaltung gebeten, „ein gebündeltes und abgewogenes ‚Zukunftsorientiertes Stadtentwicklungskonzept: Lübeck 2030‘ der Bürgerschaft vorzulegen,

das sowohl qualitative wie quantitative Entwicklungsziele benennt und eine abgestimmte Umsetzungsstrategie aufzeigt“.

Beauftragt wurde der Fachbereich V – Planen und Bauen. Zur Erarbeitung des Konzeptes wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des federführenden Bereiches Stadtplanung, der KWL / Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH und des Bereiches Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz gebildet.

Sowohl das Wohnungsmarktkonzept als auch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept bilden die quantitative und qualitative Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung für die Hansestadt Lübeck ab. Das Konzept „Lübeck 2030“ berücksichtigt nicht alle Inhalte der beiden Gutachten (Bsp. preisgünstiger Wohnraum), weshalb beide Gutachten separat der Bürgerschaft vorgelegt werden. Das Verfahren für die Fortschreibung des Landschaftsplanes verläuft ebenfalls getrennt.

Zu Beschlusspunkt 1:

Das Konzept „Lübeck 2030“ verortet die im Wohnungsmarkt- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept ermittelten Flächenbedarfe. Die ausgewählten Flächen befriedigen diesen Bedarf sowohl quantitativ als auch qualitativ. Es wurden jene Standorte für eine Entwicklung vorgeschlagen, die im Lübecker Stadtgebiet über sowohl die besten Standorteigenschaften als auch die geringsten Entwicklungshemmnisse und naturschutzrechtlichen Restriktionen verfügen. Die naturräumlich wertvollsten der untersuchten Flächen wurden auf Basis des vorliegenden Entwurfes der Landschaftsplanfortschreibung für eine Freiraumentwicklung vorgeschlagen. Der Entwurf des Landschaftsplanes wiederum nimmt die Ergebnisse des Konzeptes auf.

- a. Die Flächen der Kategorie 1 befriedigen die quantitativen und qualitativen Bauflächenbedarfe bis zum Jahr 2030 unmittelbar. Sie sind zeitnah in den städtischen Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Die Flächen der Kategorie 2 stellen eine Flächenreserve dar. Für eine vorausschauende Bauflächenentwicklung sind diese bis auf weiteres von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Da sie z.T. deutlich über den langfristig zu erwartenden Bedarf hinaus gehen, sind sie vorerst nicht bauleitplanerisch darzustellen. Bestehende Nutzungskonkurrenzen sind auf diesen Flächen wenn möglich aktiv abzubauen, um langfristig eine Realisierbarkeit zu erleichtern. Bspw. sollten betroffene Kleingartenflächen durch ein vorausschauendes Leerstandsmanagement zurückgenommen werden, sofern die Nachfragesituation nach Kleingärten dies zulässt.

Die Konfliktflächen W 11 (Vorwerker Friedhof), W 20 (Teutendorfer Siedlung) und G 13 (Gut Roggenhorst) werden erst dann in Anspruch genommen, wenn die betroffenen vorhandenen bzw. geplanten Landschaftsschutzgebiete an anderer geeigneter Stelle quantitativ und qualitativ ersetzt werden können. Diese Konflikte können im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden.

- b. Die Flächen der Kategorie 3 sollen nicht nur explizit von einer baulichen Nutzung freigehalten werden – Ausnahme sind die nach Baugesetzbuch im Außenbereich privilegierten Nutzungen – sondern sollen unter Beachtung der Belange der Landwirtschaft für Maßnahmen der Freiraumentwicklung genutzt werden.

Die Art der Maßnahmen wird im Landschaftsplanverfahren bestimmt. Bspw. können hier neben Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel verstärkt Ausgleichsflächen geschaffen oder wegfallende Landschaftsschutzgebiete aus den Konfliktflächen ersetzt werden.

Die in der Anlage 4 nachrichtlich aus dem Entwurf des Landschaftsplanes übernommenen Bereiche für Maßnahmen der Freiraumentwicklung werden in der Landschaftsplanfortschreibung dargestellt und nach durchgeführtem Verfahren und nach erfolgter Abwägung dort beschlossen.

- c. Eine Inanspruchnahme von Landschaftsräumen zugunsten der Siedlungsentwicklung ist zu begrenzen, um

- die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern
- die Natur zu schützen
- die landwirtschaftliche Produktivität zu erhalten
- Naherholungsflächen für die Lübecker Bevölkerung zu bewahren und
- Folge- und Instandhaltungskosten zusätzlicher Infrastruktur zu vermeiden.

Dies sollte erklärtes Ziel der Stadtentwicklung in Lübeck sein und ist gesetzlich vorgeschrieben. § 1a Baugesetzbuch stellt klar, dass Bodenversiegelungen und die Inanspruchnahme von Landwirtschaft- und Waldflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Eine Notwendigkeit ist zu begründen. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtungen im Bestand ist die Flächeninanspruchnahme zu verringern.

Neue Wohn- und Gewerbegebiete sollen ebenfalls den Anforderungen der Nachhaltigkeit genügen, sofern dies ihrer Zweckbestimmung einer adäquaten Wohn- und Wirtschaftsentwicklung nicht entgegensteht. So können bspw. durch Maßnahmen der regenerativen Energieerzeugung oder durch Erhaltung von Biotopverbundstrukturen negative Auswirkungen des Siedlungsflächenwachstums ausgeglichen oder verringert werden.

Zu Beschlusspunkt 2:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck wurde am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen und am 17.08.1990 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. Das bedeutet u.a., dass sämtliche Auswirkungen der deutschen Wende, die für Lübeck als unmittelbar angrenzendes Oberzentrum an den sehr ländlich geprägten Westmecklenburger Raum relevant sind, in keiner Weise berücksichtigt werden konnten. Seither sind ca. 120 Änderungen bzw. Berichtigungen des FNP durchgeführt worden bzw. im Verfahren. Eine Neuaufstellung oder zumindest eine umfassende Fortschreibung ist dringend erforderlich, da sich folgende wesentliche Rahmenbedingungen geändert haben:

- Sich verstärkende Nutzungskonkurrenzen zwischen Siedlungs-, Verkehrs-, Landwirtschafts- und Naturschutzflächen
- Demografische Entwicklung
- Wirtschaftlicher Strukturwandel
- Klimawandel
- Veränderte Energieerzeugung und -verteilung
- Regionale Zusammenarbeit in der Region Lübeck, der Metropolregion Hamburg, der Fehmarnbeltachse etc.
- Gesetzliche Änderungen, u.a.

Gleichzeitig liegen seit kurzem die oben genannten Gutachten sowie hiermit das Konzept Lübeck 2030 vor. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und der Gesamtlandschaftsplan sind ebenfalls als noch relativ aktuell zu bezeichnen. Der Hafenentwicklungsplan wird derzeit erarbeitet. Es stehen somit zahlreiche als Vorarbeiten zum Flächennutzungsplan geeignete Gutachten und Konzepte aktuell zur Verfügung – der Zeitpunkt ist somit als günstig zu bezeichnen.

Die finanziellen Auswirkungen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind derzeit nicht bezifferbar. Aufgrund der Komplexität des Verfahrens ist jedoch mit erheblichen finanziellen und personellen Aufwendungen zu rechnen. Der Beschluss über die Fortschreibung wird zunächst als Auftrag aufgefasst, das Verfahren zu entwickeln und die erforderlichen Aufwendungen darzulegen.

Grundsätzlich stellt ein Flächennutzungsplan eine Zielplanung dar. Die zukünftig gewünschte Flächenentwicklung soll dargestellt werden. In der Regel wird für einen Flächennutzungsplan mit einer Geltungsdauer von 15 Jahren gerechnet, auch wenn dies nicht gesetzlich geregelt ist. Die Funktion einer Zielplanung nimmt der Plan angesichts der zahlreichen Änderungen schon lange nicht mehr wahr. Er ist mittlerweile 25 Jahre alt – hinzu käme noch die Dauer des Aufstellungsverfahrens von mehreren Jahren. Es besteht somit Handlungsbedarf.

Anlagen:

Anlage 1: „Lübeck 2030“ - Erläuterungstext

Anlage 2: Übersichtsplan Suchräume

Anlage 3: Kurzübersicht Suchraumbewertung und Priorisierung

Anlage 4: Übersichtsplan Nutzungsprioritäten

Senator/in F. - P. Boden