



**Lübeck, 11.06.2015**

## **Vorlage**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung:** Stefanie Klonczynski (E-Mail: stefanie.vonklonczynski@luebeck.de Telefon:  
122-6136)

## **Bebauungsplan 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg – Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (5.610)**

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
24.06.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.07.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für den im Stadtteil St. Jürgen zwischen dem Bahnhaltepunkt Hochschulstadtteil und den Straßen Bornkamp und Schärenweg einschließlich westlich angrenzendem Lärmschutzwall gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 09.13.00 - Bornkamp / Schärenweg - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 09.13.00 im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (122. Änderung durch Berichtigung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen, Studenten- und Flüchtlingswohnen) geschaffen und die Ansiedlung von hochschulaffinen Dienstleistungen geprüft werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sollen in Form eines zweiwöchigen Aushanges und einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.

**Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
  - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
  - 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
  - 3.700 Entsorgungsbetriebe
  - 4.401 Schule und Sport
  - 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
  - 5.660 Stadtgrün und Verkehr
- Zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Ergebnis:

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.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja

Zu den mittelbaren Kosten siehe Punkt 5 der Begründung.

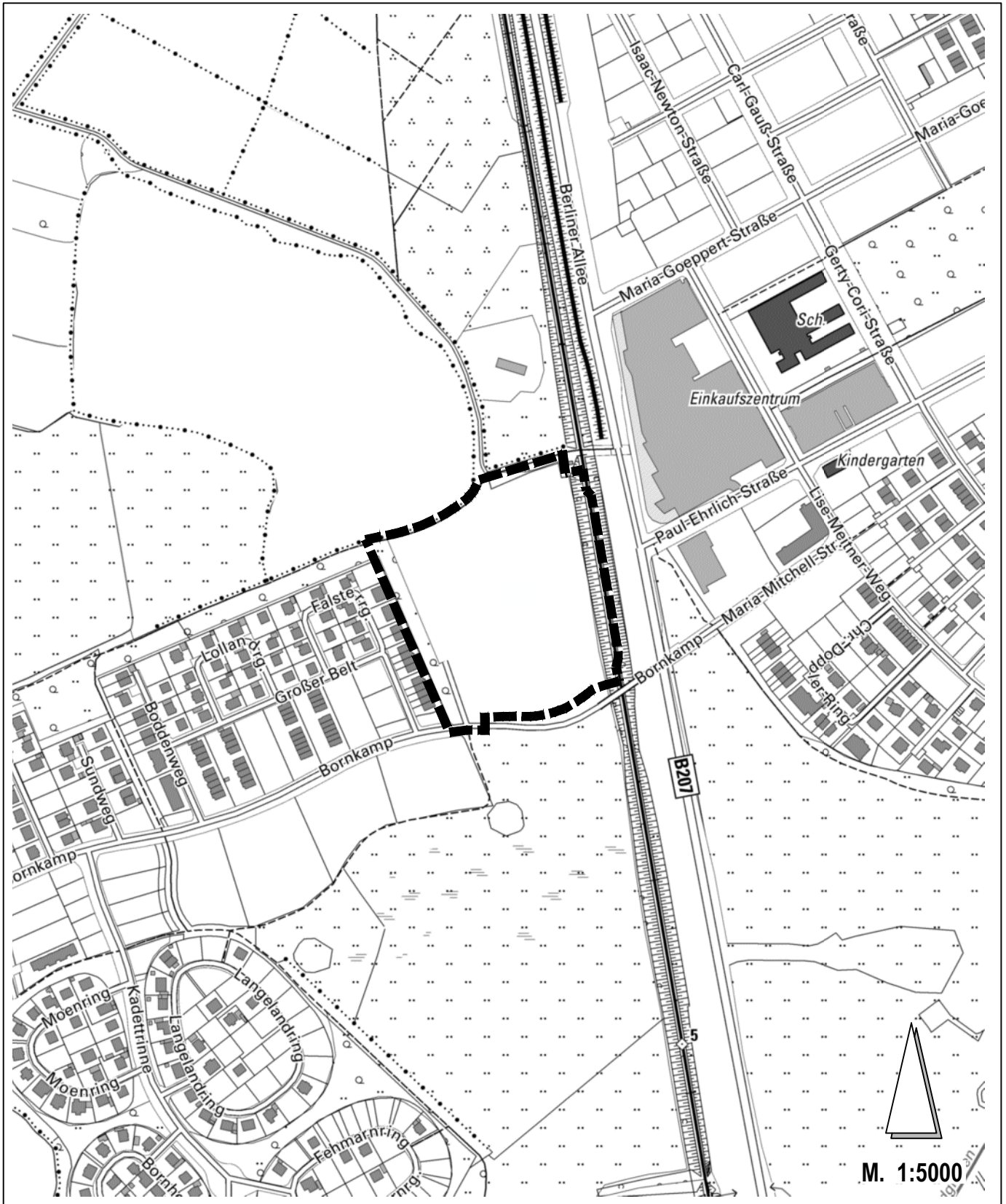
**Begründung:**

siehe Anlage 2

**Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator F. - P. Boden



## ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN 09.13.00 - BORNKAMP / SCHÄRENWEG -

■■■■■■■■■■ Plangeltungsbereich

### **Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg -**

#### **1. Einleitung**

##### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Strecknitz. Es umfasst Teile des Flurstücks 386 aus Flur 1 der Gemarkung Strecknitz. Begrenzt wird das ca. 3,8 ha große Plangebiet durch die Bahnlinie Lübeck-Lüneburg bzw. den zugehörigen Bahnhofsteil Hochschulstadtteil im Osten, durch die Straße Bornkamp im Süden sowie durch die Straße Schärenweg im Westen und Norden. Im Westen schließt das Plangebiet auch den westlich an den Schärenweg angrenzenden heutigen Lärmschutzwall ein.

##### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen, Studenten- und Flüchtlingswohnen) auf bisher brachliegenden Teilflächen des Wohngebietes Bornkamp, auf denen nach bisheriger Bebauungsplanung ein Sportplatz vorgesehen war. Insbesondere aufgrund der steigenden Zahl von Flüchtlingen besteht ein Bedarf für entsprechende Unterkünfte.

Ergänzend soll die Ansiedlung von hochschulaffinen Dienstleistungen an diesem Standort geprüft werden.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung der Flächen des am Schärenweg gelegenen Lärmschutzwalles schaffen. Dieses ist insofern sinnvoll, da mit der Aufgabe der Planungen für einen Sportplatz auch der zugehörig geplante Lärmschutz entfallen kann. Im Rahmen der Bebauungsplanung soll eine Entwicklung des ca. 15 m breiten Flächenstreifens für zusätzliche eigenständige Baugrundstücke untersucht werden. Alternativ könnte z.B. auch zusätzliches Gartenland für die westlich angrenzenden Reihenhausgrundstücke geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da der für das Plangebiet bisher geltende Bebauungsplan 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) – mit seiner Sportflächenfestsetzung weder Wohn- noch Dienstleistungsnutzungen zulässt.

##### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Da die für das Plangebiet bisher geltenden Regelungsinhalte des Bebauungsplans 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) – für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes geändert werden müssen, wird für das Plangebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dieser neu aufzustellende Bebauungsplan mit der Bezeichnung 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg - wird für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans 09.07.00, TB II vollständig ersetzen.

Der Bebauungsplan 09.13.00 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 die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen

wird. Bei insgesamt ca. 38.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und einer angestrebten GRZ von 0,4 wird die Grundfläche somit ca. 15.000 m<sup>2</sup> umfassen. Aufgrund der Lage zwischen dem östlich gelegenen Hochschulstadtteil und dem unmittelbar westlich anschließenden Wohngebiet Bornkamp sowie der Nutzung einer Brachfläche, stellt die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet mit direktem Bahnanschluss eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es handelt sich hier um eine sog. „Andere Maßnahme der Innenentwicklung“, damit sind alle Maßnahmen der Innenentwicklung umfasst, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche für einen Sportplatz mit Umkleidegebäude festgesetzt. Die für diese Nutzung und den Bahnhofspunkt erforderliche Erschließung ist bereits größtenteils umgesetzt worden. Die Fläche ist somit im Bestand von Verkehrsflächen umgeben und an die bestehenden Fuß-, und Radwege sowie das Straßennetz angebunden. Mit der Planung soll das bestehende Wohngebiet zum Bahnhofspunkt hin erweitert werden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung angepasst (122. Änderung durch Berichtigung).

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen

Das Plangebiet stellt sich heute als weitgehend ebene Brachfläche mit nur geringem Gehölzbestand dar, der jedoch auf eine klar umgrenzte Teilfläche am nördlichen Rand des Plangebietes begrenzt ist.

Westlich parallel zur Straße Schärenweg befindet sich ein ca. 3-4 m hoher begrünter Lärmschutzwall, der gemäß Festsetzung des geltenden Bebauungsplanes für die geplante Sportplatznutzung vor einigen Jahren errichtet wurde. Im Süden stellt die von West nach Ost ansteigende Böschung der Rampe der Bahn- und Bundesstraßenüberquerung im Zuge der Straße Bornkamp eine stadträumliche Zäsur für das Plangebiet dar und trennt diese von den südlich anschließenden Freiflächen. Die nördliche Abgrenzung erfolgt durch den abknickenden Schärenweg sowie eine von West nach Ost verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung über den Bahnübergang und die B207 zum Hochschulstadtteil. Der Weg wird gesäumt durch Bäume und Gehölze. Im nördlichen Anschluss befinden sich Landwirtschafts- und Kleingartenflächen. Im Osten wird der Bahnhofspunkt ebenfalls durch Bäume und Gehölze gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt. Parallel zum Bahnhofspunkt verläuft zwischen Bahnlinie und B207 ein Lärmschutzwall.

Die Bebauung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes Bornkamp wird durch eine überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung unterschiedlicher Bauformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser) geprägt.

#### Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet bereits heute über die ausgebaute Straße Schärenweg, die am Fußpunkt der Bahn- und Straßenüberbrückung an die Straße Bornkamp anschließt. Aufgrund der Höhenlage/Böschung kann an die Straße Bornkamp selbst nicht angebaut wer-

den. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird die Verlängerung des Schärenweges noch in Kürze ihren baulichen Abschluss in der Errichtung von Park&Ride-Parkplätzen für den Bahnhofsteilpunkt und der Anlage einer Wendestelle finden. Das städtebauliche Konzept mit der internen Erschließung des Plangebietes ist im Verlauf des Planungsprozesses zu entwickeln.

### ÖPNV-Anbindung

Durch den unmittelbar angrenzenden Bahnhofsteilpunkt Hochschulstadtteil sowie die in der Straße Bornkamp gelegene Bushaltestelle ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

Der Bahnhofsteilpunkt ist im Süden über einen Fuß- und Radweg erschlossen, der entlang des Böschungsfußes an den Schärenweg anschließt. Darüber hinaus ist eine Treppe auf der nördlichen Böschung der Straße Bornkamp mit Anbindung an den Weg geplant. Im Norden führt eine Rampe vom West nach Ost verlaufenden Fuß- und Radweg zum Bahnsteig. Zeitnah sollen am nordöstlichen Ende des Schärenweges Park&Ride-Parkplätze angelegt und eine neue Zugangsrampe zusätzlich zur bestehenden Erschließung zum Fuß- und Radweg zum Bahnhofsteilpunkt geschaffen werden.

### Kein Altlastenverdacht

Da das Plangebiet bisher landwirtschaftlich genutzt wurde und anschließend brach lag, sind hier keine Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen zu erwarten.

## **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme der Flächen des Bahnhofsteilpunktes befinden sich sämtliche Flächen im Plangebiet im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

## **2.3 Bisheriges Planungsrecht**

### Beplanter Innenbereich gemäß § 30 BauGB

Für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 01.13.00 gilt bisher der 2004 beschlossene und in Kraft getretene Bebauungsplan 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet) –. Dieser Bebauungsplan setzt die Straßen Bornkamp (einschließlich Fuß- und Radweg am Böschungsfuß) und Schärenweg als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Die zwischen Schärenweg, Bornkamp und Bahnhofsteilpunkt gelegene Freifläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Die Sportplatzfestsetzung schließt auch die westlich des Schärenweges gelegene Fläche des zugehörigen Lärmschutzwalls ein. Den am nördlichen Rand des angrenzenden Wohngebietes verlaufenden Grünzug setzt der Bebauungsplan als öffentliche Parkanlage fest.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des baulich zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck. Aufgrund der Lage zwischen dem Hochschulstadtteil und dem Wohngebiet Bornkamp und der Nutzung einer Brachfläche stellt die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet mit direktem Bahnanschluss eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und steht als solche im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Lan-

desplanung. Auch die Schaffung von Wohnraum für die verschiedenen Nutzergruppen insbesondere für Flüchtlinge steht im Einklang mit der landesplanerischen Funktionszuweisung Lübecks als Oberzentrum. Insofern berücksichtigen die Ziele und Inhalte der Bauleitplanung in vollem Umfang die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Landesplanung.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Abweichend von der Sportplatz-Festsetzung des Bebauungsplanes 09.07.00, TB II stellt der Flächennutzungsplan noch die Zweckbestimmung Kleingartenfläche entsprechend der vormals vorgesehenen Nutzung dar, sodass der Flächennutzungsplan für die betreffende Fläche auch nicht die bisher für das Plangebiet verfolgten Planungsziele wiedergibt. Insofern besteht unabhängig von den aktuellen Zielen der Bebauungsplanung bereits heute ein Änderungsbedarf für den FNP.

Unter Berücksichtigung des Planungszieles, das Plangebiet langfristig vollständig als Wohngebiet zu entwickeln, soll das Plangebiet künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Änderung des FNP für den Teilbereich Bornkamp/Schärenweg wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen.

### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Das ISEK 2010 beinhaltet für den Hochschulstadtteil mit Ausnahme der Schaffung eines Bahnhaltepunktes, der inzwischen realisiert wurde, keine konkreten Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet zur berücksichtigen wären.

### **3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Das Plangebiet liegt nicht in einem großräumigen, besonders wertvollen Landschaftsbereich, grenzt aber unmittelbar an einen solchen an. Der nordwestlich angrenzende Bereich Ringstedtenhof ist entsprechend seiner Bedeutung als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Gemäß dem Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck liegt das Plangebiet weder in einem dort ausgewiesenen Erholungsgebiet noch in einem ausgewiesenen Grünzug. Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der Grünzug 2.5 „Ringstedtenhof und Bornkamp“ an das Plangebiet an. Über das Plangebiet verläuft dabei im Zuge des Schärenweges eine Hauptwegeverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Landwirtschafts- und Kleingartenflächen und dem südlich des Plangebietes verlaufenden Lisa-Dräger-Weg (mit Anbindung an die Straße Bornkamp).

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 09.13.00 soll vor allem die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen und Wohnen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf wie Studenten und/oder Flüchtlinge) geschaffen werden. Ergänzend soll die Ansiedlung von hochschulaffinen Dienstleistungen auf einer Teilfläche geprüft und nach Möglichkeit vorbereitet werden.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des westlich des Schärenweges befindlichen Lärmschutzwalles zu Wohnbauflä-

chen schaffen. Hier soll die Entwicklung eigenständiger Wohngrundstücke im Zuge des Planungsverfahrens geklärt werden.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

### Planungskosten

Es entstehen Planungskosten für die Erarbeitung und Durchführung des Bebauungsplans, u.a. für erforderliche Fachgutachten (siehe 6.2).

### Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Durch die Überplanung bisheriger Sportflächen als Wohnbauflächen bzw. befristet als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“, werden planungsbedingt Bodenwertsteigerungen generiert. Da sich die betreffenden Flächen in städtischem Eigentum befinden, kommen diese Bodenwertsteigerungen durch den Verkauf der Flächen der Hansestadt Lübeck zugute.

### Kosten für die Umsetzung der Planung

In welchem Umfang öffentliche Straßen und Wege für eine interne öffentliche Erschließung erforderlich werden, lässt sich nach Erarbeitung und Abstimmung eines Bebauungskonzeptes ermitteln. Soweit Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, können die Kosten im Zuge der Veräußerung der Baugrundstücke refinanziert werden.

## **6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **6.1 Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

### **6.2 Fachgutachten**

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

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung,
- Lärmschutzgutachten.

Lübeck, den 11.06.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / SvK und Bre