



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Yvonne Biermann (E-Mail: yvonne.biermann@luebeck.de Telefon: 122-6117)

Bebauungsplan 24.08.00 – Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei – und zugehörige 126. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich Ehemalige Stadtgärtnerei Aufstellungsbeschlüsse (5.610.2)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.03.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für zwischen dem Vorwerker Friedhof, der Friedhofsallee und der Paul-Gerhardt-Schule bzw. der Kleingartenanlage im Stadtteil St. Lorenz Nord gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 24.08.00 – Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei - aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Teilbereich „Ehemalige Stadtgärtnerei“ (Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 24.08.00) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (126. Änderung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit i.W. Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden. *(Hinweis: Zu den sonstigen Zielen der Planung siehe Pkt. 4 der beiliegenden Begründung.)*

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 soll in Form einer Erörterungsveranstaltung sowie eines zweiwöchigen Aushanges durchgeführt werden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB einschließlich der Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung soll erfolgen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
3.370 Feuerwehr
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.651 Gebäudemanagement
5.660 Stadtgrün und Verkehr
wurden im Rahmen eines Auftaktgespräches am 13.01.2016 beteiligt.

Ergebnis: Überwiegend zustimmend; es wurden - mit Ausnahme vom Bereich 3.390 - keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.
Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Planung im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“ und die damit verbundene Änderung der LSG-Stadtverordnung vorrangig zu vermeiden. Da jedoch aus übergeordneten Gründen eine Löschung unvermeidbar erscheint, würde die UNB der Planung zustimmen, wenn das Schutzgebiet an anderer Stelle erweitert oder an anderer Stelle eine Aufwertung vorgenommen wird.
Die weiteren Hinweise der beteiligten Bereiche sind in die Begründung eingearbeitet worden und/oder im Bebauungsplanverfahren aufzugreifen und zu berücksichtigen.

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

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

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:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> | neu |
| <input type="checkbox"/> | freiwillig |
| <input checked="" type="checkbox"/> | vorgeschrieben durch: BauGB |

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nein, zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 5 der Begründung |
| <input type="checkbox"/> | Ja (Anlage 1) |

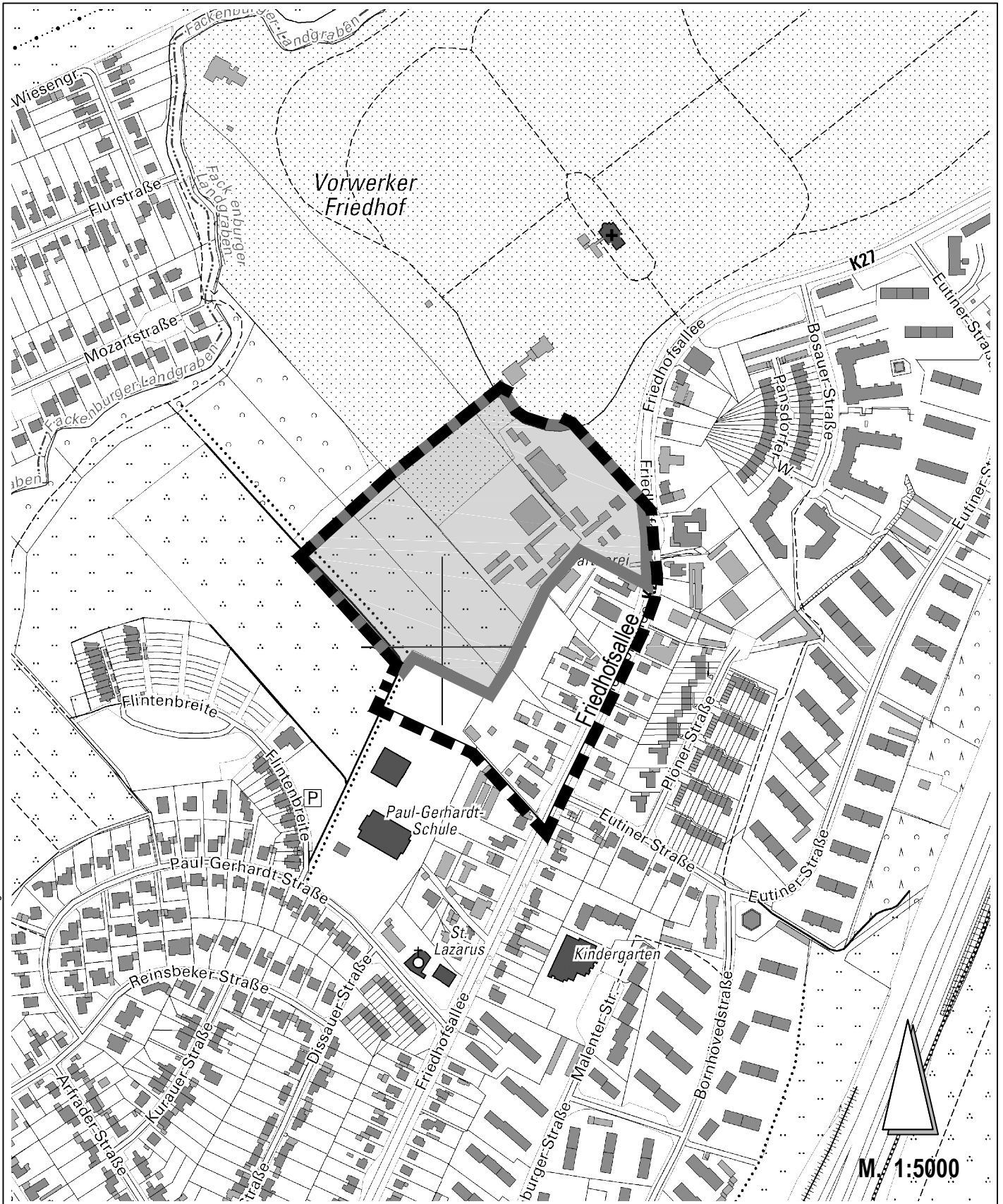
Begründung:

siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator F. - P. Boden



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\24-08-00\CAD\Übersichten.dwg-AUFST-BESCHL-B-und-F-PLAN

03.12.2015 BJS/So

ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER 126. ÄNDERUNG
 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK UND DES
 BEBAUUNGSPLANES 24.08.00

für den Teilbereich: " Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei "



Geltungsbereich
 126. Änderung FNP



Geltungsbereich
 B-Plan 24.08.00

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 24.08.00 – Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei - und für die zugehörige 126. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete

Das rd. 7,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes 24.08.00 liegt im Nordwesten des Stadtteils St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Dornbreite / Krempelsdorf im Westen des Stadtgebietes. Begrenzt wird das Plangebiet im Nordosten und Nordwesten / Westen durch den Vorwerker Friedhof, im Osten durch die Friedhofsallee und im Süden durch das Grundstück Friedhofsallee 59a, das Gelände der Paul-Gerhardt-Schule sowie die Kleingartenanlage Flintenbreite.

Es umfasst in Flur 6 der Gemarkung Vorwerk die Flurstücke 176 (tlw.) und 28/21 (tlw.) sowie in Flur 1 der Gemarkung Krempelsdorf die Flurstücke 57/15 (tlw.), 54/7, 54/23 (tlw.), 54/20 (tlw.), 53/32, 53/34, 54/45, 54/29, 54/44, 54/3, 54/39, 54/26, 54/38, 54/40, 139, 140, 57/7, 57/17, 57/25, 57/24 und 58/11 (tlw.).

Der räumliche Geltungsbereich der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes (rd. 4,5 ha) entspricht i.W. dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24.08.00. Lediglich im Bereich der Bestandsbebauung Friedhofsallee 61 – 77 und im Bereich Paul-Gerhardt-Schule bleibt die rd. 4,5 ha große FNP-Änderung hinter der Abgrenzung des Bebauungsplanes zurück.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellungen

Das Konzept "Lübeck 2030" wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck als Grundlage für die Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung und die daraus folgende städtische Bauleitplanung sowie die Fortschreibung des Gesamtlandschaftsplanes in 03/2015 beschlossen.

Im Rahmen des Konzeptes „Lübeck 2030“ wurde der Vorwerker Friedhof hinsichtlich seiner Eignung für eine mögliche Flächenentwicklung zu Gunsten von Wohnungsbau untersucht. Aufgrund der siedlungsstrukturell integrierten Lage und der guten infrastrukturellen Ausstattung wurden Standorteignung und Realisierbarkeit als mittel bis hoch bewertet. Da der Suchraum jedoch z.T. innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) liegt, bestanden Bedenken von Seiten des Naturschutzes.

Zwischenzeitlich wurden Gespräche mit der unteren Naturschutzbehörde geführt. Ein Erhalt des LSG in der heutigen Ausprägung hätte für die UNB Priorität. Da jedoch übergeordnet, z.B. mit dem Beschluss über das Konzept Lübeck 2030 bereits die grundlegende Entscheidung für diesen Standort getroffen wurde, würde die UNB der Änderung der LSG-Stadtverordnung zustimmen, sofern das LSG an anderer Stelle erweitert wird oder an anderer Stelle eine Aufwertung vorgenommen wird. Die Teilflächen, die künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, sollen somit aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der „Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“ im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck vom 14. April 2000 erforderlich. Über den entsprechenden Ausgleich ist im Verfahren zu entscheiden.

Um dem ermittelten Wohnungsbedarf aus dem Wohnungsmarktkonzept 2013 bzw. des Wohnungsmarktberichtes 2015 Rechnung zu tragen, sollen die Flächen der ehemaligen Stadt-

gärtnerei sowie Teile der für eine Friedhofserweiterung vorgehaltenen, aber nicht mehr erforderlichen Flächen für Wohnungsbau entwickelt werden.

Da die geplante Entwicklung nach dem geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 35 BauGB bzw. nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 24.04.00 nicht genehmigungsfähig ist (siehe 2.7), ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können die städtebaulichen Planungsabsichten sorgfältig begründet und abgewogen werden. Darüber hinaus bedarf auch der Flächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei sowie der Erweiterungsfläche des Vorwerker Friedhofes der Änderung, da das geplante Vorhaben nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann (siehe 3.2).

Die Aufstellung der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 24.08.00 entspricht dem Bürgerschaftsbeschluss aus Januar 2015 (VO/2015/02327) neue Bebauungspläne vorzulegen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erschließung weiterer Wohnbaugebiete u.a. für die ehemalige Stadtgärtnerei (Vorwerker Friedhof) zu schaffen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 24.08.00 soll als qualifizierter (Angebots-)Bebauungsplan in einem Normalverfahren mit allen nach §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 24.08.00 geändert.

Es ist vorgesehen das Verfahren der LSG-Änderung parallel zu den Bauleitplanverfahren durchzuführen. Das LSG-Änderungsverfahren muss vor dem abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abgeschlossen sein.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand – Plangebiet und Umfeld)

Das Plangebiet liegt angrenzend an den von Erwin Barth als Waldfriedhof geplanten und angelegten Hauptteil des Vorwerker Friedhofs (der sog. „Schmetterling“, Einweihung 1907) und wurde durch die ehemalige Stadtgärtnerei genutzt bzw. als potenzielle Friedhofserweiterungsfläche vorgehalten.

Die Stadtgärtnerei besteht bereits seit Jahren nicht mehr, die Gewächshäuser wurden abgerissen. Im Nordosten befinden sich jedoch noch ein- bis zweigeschossige (Betriebs)Gebäude sowie mehrere Hallen, Garagen, Schuppen und Unterstände, die derzeit durch den Baubetriebshof des Bereiches Stadtgrün und Verkehr genutzt werden. Vier markante Gebäude in der Nähe zu Tor 1 wurden bereits im Zusammenhang mit der Anlage des Friedhofs Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und stehen mittlerweile unter Denkmalschutz (siehe 2.3). Die angrenzenden ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen sind unbebaut.

Die städtebauliche Situation beidseits der Friedhofsallee ist geprägt durch eine Mischung aus Wohnen und friedhofsaffinem Gewerbe (Gartenbau- und Steinmetzbetriebe, Gasthof). Es dominieren i.W. eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen auf überwiegend großen Grundstücken. Die rückwärtigen Grundstücksflächen

werden durch die im Plangebiet bzw. angrenzend vorhandenen Gärtnereien genutzt und sind in Teilbereichen mit Gewächshäusern, Folientunnel u.Ä. bestanden, andere Teilbereiche werden naturnah unterhalten. Trotz der unterschiedlichen Nutzungen und Entstehungszeiten wirkt das Straßenbild relativ homogen.

Westlich der Friedhofsallee setzt sich die eingeschossige Einfamilienhausbebauung fort. Zwischen den Kleingärten wurde seit ca. 2000 das Baugebiet „Flintenbreite“ erschlossen, eine ökologische Wohnsiedlung mit Einzel- und Reihenhäusern. Auf dem Gemeindegebiet Stockelsdorf folgt ebenfalls Einfamilienhausbebauung. Östlich der Friedhofsallee wird das städtebauliche Bild dagegen von Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise dominiert.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt die Paul-Gerhardt-Schule an. Die offene Ganztags-Grundschule bietet auf ihrem großen Außenbereich vielfältige Spielmöglichkeiten. Kindertagesstätten befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Paul-Gerhardt-Straße (St. Lazarus) bzw. an der Malenter Straße. (Geräte)Spielplätze sind im Bereich Flintenbreite, Eutiner Straße und Plöner Straße vorhanden. Im Bereich Bornhövedstraße und Possehsiedlung (Paul-Gerhardt-Straße) befindet sich jeweils ein kombinierter Geräte- und Ballspielplatz (Bolzplatz). Die Plätze verfügen i.W. über die Grundausstattung.

Die Nahversorgung ist durch einen Lebensmitteldiscounter an der Friedhofsallee (ca. 800 m Entfernung) sowie einen Lebensmitteldiscounter an der Krempelsdorfer Allee (ca. 1.100 m) gesichert.

2.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die Friedhofsallee (K 27) im Osten und damit an das überörtliche Straßennetz. Die Friedhofsallee mündet im Süden auf die Stockelsdorfer Straße (K 26) als Verbindung zur Autobahn A 1 sowie zur Nordtangente bzw. auf die Krempelsdorfer Allee (L 332) als Verbindung Richtung Innenstadt bzw. Richtung Stockelsdorf und Bad Segeberg (A 20). Im Norden mündet die Friedhofsallee auf die Vorwerker Straße (K 27) als Verbindung Richtung Bad Schwartau.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen „Eutiner Straße“ und „Vorwerker Friedhof Eingang 1“ in der Friedhofsallee ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck. Ein vollständiger barrierefreier Ausbau der Haltestellen entsprechend den Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) ist bislang nicht erfolgt.

2.3 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist relativ eben. Genaue Angaben zu Geländehöhen liegen zz. noch nicht vor. Eine Überflutungsgefahr durch den sich nordwestlich im Übergang zum Gemeindegebiet Stockelsdorf befindlichen Landgraben ist nach derzeitigen Erkenntnissen nicht gegeben.

Vegetationsbestand

Im Übergang zur Friedhofsfläche im Norden sind ältere und prägende Einzelbäume (Schwarzkiefer, Linde, Kastanie etc.) sowie eine Obstbaumwiese jüngeren Anpflanzungsdatums vorhanden. Parallel zur Grenze zwischen ehemaligem Stadtgärtnereigelände und Friedhofser-

weiterungsfläche zieht sich ein Gehölzstreifen von Nordwesten nach Südosten durch das Plangebiet, an der westlichen Plangebietsgrenze im Übergang zu den Kleingärten ist ein gesetzlich geschützter Knick vorhanden. Auf den übrigen Flächen stocken z.T. weitere Gehölzbestände unterschiedlicher Ausprägung. Die großflächigen Gewächshäuser, Folientunnel etc. der früheren Stadtgärtnerei sind mittlerweile abgeräumt. Diese Bereiche sind weitgehend anthropogen beeinflusst, werden zu Lagerzwecken u.Ä. genutzt und sind ohne nennenswerten Bewuchs.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des im „Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung“ dargestellten Grünzugs Fackenburger Landgraben. Teile des Gebietes an sich aber auch das angrenzende Umfeld sind bereits anthropogenen Einflüssen unterworfen (Gebäude der ehemaligen Stadtgärtnerei, Bebauung an der Friedhofsallee und an der Flintenbreite, Kleingärten). Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes dar. Gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird dem Plangebiet i.W. nur eine geringe Wertstufenklasse zugewiesen. Durch die Lage innerhalb bzw. angrenzend an die Siedlungsflächen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Höhenbegrenzung, Eingrünung etc.) können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

Das gesamte Gelände ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Eine Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes ist somit heute nicht gegeben.

Natur- und Artenschutz

Die angedachte Friedhofserweiterungsfläche ist zudem „auskragender Finger“ des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Fackenburger Landgraben und Tremser Teich" (Stadtverordnung vom 14.04.2000). Ziel war seinerzeit die Sicherung der noch nicht bebauten Flächen innerhalb des dicht besiedelten Gebietes. Das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei im Nordosten und die Bestandsbebauung an der Friedhofsallee sowie deren unbebaute große Gartengrundstücke gehören nicht zum Schutzgebiet. Die künftig zu Wohnbauflächen zu entwickelnden Bereiche müssen aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG wird parallel zu den Bauleitplanverfahren ein Verfahren zur Änderung der LSG-Stadtverordnung vom 14. April 2000 durchgeführt (siehe 1.2 und 1.3).

Der Baumbestand im Plangebiet fällt z.T. unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.

Weiterhin bietet der Grün- und Gehölzbestand im Geltungsbereich voraussichtlich Lebensraum und Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse. Detaillierte faunistische/ artenschutzrechtliche Untersuchungen oder Kartierungen liegen bislang jedoch noch nicht vor.

Boden, Wasser, Altlasten

Gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (Karte Bodenwasserhaushalt) stehen im Plangebiet fast ausschließlich Sandböden (Dünensand, Sand, Kies – Perkolationstyp) an. Kleinflächig werden Tonmergel (Stautyp) im nordwestlichen Plangebiet angeschnitten. Im Auftaktgespräch mit den städtischen Bereichen zur geplanten Entwicklung wurde darauf hingewiesen, dass fast ausschließlich Lehmböden im Plangebiet anstehen. Die Bodenbeschaffenheit ist im Rahmen eines Hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. In der Abwägung ist der allgemeine Bodenverlust durch Versiegelung zu beachten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Nordwesten im Übergang zur Gemeinde Stockelsdorf befindet sich der Landgraben, ein Fließgewässer 3. Ordnung mit Schutz nach § 25 LNatSchG.

Bis 1905 wurde das gesamte Gelände des „Vorwerks“ als landwirtschaftliche Fläche genutzt. 1907 entstanden der Vorwerker Friedhof sowie die Stadtgärtnerei. Im Plangebiet sind aus der Vergangenheit somit keine Nutzungen bekannt, die einen Altlastenverdacht begründen. Jedoch könnte es im Rahmen des Gärtnereibetriebes zu Pestizideinträgen in den Boden gekommen sein.

2.4 Archäologische und denkmalpflegerische Belange

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Das Gelände gehört mutmaßlich zum Bereich einer ehemaligen Siedlungsfläche mit einem Schwerpunkt in der jüngeren vorrömischen Eisenzeit. Weiterhin sind zahlreiche mittelalterliche Funde erfasst. Nördlich des Plangebietes liegt das Geländedenkmal „Landgraben“, der hier seit dem Mittelalter das Lübecker Stadtgebiet begrenzt. Es ist daher mit vielfältigen archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist daher eine Prospektion durchzuführen.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Gebäudegruppe, die in ihrer Art und Anordnung in die Entstehungszeit des ersten Abschnittes des Vorwerker Friedhofes von 1907 einzuordnen ist und in der ursprünglichen Funktion von der Gärtnerei des Friedhofes genutzt wurde. Im Vorfeld der Konzepterstellung 2015 wurde der Denkmalwert der Bestandsgebäude durch den Bereich Denkmalpflege geprüft. Im Ergebnis wurden das Wohnhaus zzgl. Nebengebäude, eine Garage (ehemaliger Stall von 1905) und das Gebäude der Friedhofsverwaltung als Einzeldenkmale anerkannt und in die Denkmalliste der Hansestadt Lübeck eingetragen. Diese vier Gebäude sind somit im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt worden.

2.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der ca. 365 m entfernten Autobahn (A 1) im Osten ein. Nach der vorliegenden Lärmkartierung 2012 des MELUR (Stand 27.02.2013) wird im gesamten Plangebiet ein 24 Stunden-Pegel LDEN von 55 – 60 dB(A) erreicht. In der Nacht wird im Bereich der Bestandsgebäude an der Friedhofsallee sowie in Teilbereichen des Plangebietes eine Lärmbealstung (LNight) von 50 – 55 dB(A) erreicht. Damit wird der Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Überschreitung abwägend zu rechtfertigen bzw. es sind geeignete Lösungen zu finden.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die überwiegenden Flächen im Plangebiet (ehemalige Stadtgärtnerei und Friedhofserweiterungsflächen) befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

Die Grundstücke Friedhofsallee 61 - 77 befinden sich in Privateigentum.

Die in das Plangebiet einbezogene Straßenverkehrsfläche der Friedhofsallee sowie die Zuwegung zur Paul-Gerhardt-Schule sind in städtischem Eigentum.

2.7 Bisheriges Planungsrecht

Die privaten Grundstücke entlang der Friedhofsallee sowie Teile der Friedhofserweiterungsflächen sind durch den Bebauungsplan 24.04.00 – Flintenbreite - (1975) überplant. Der Be-

bauungsplan sicherte den Bestand der seinerzeit bereits i.W. vorhandenen Bebauung entlang der Friedhofsallee mit gewissen Erweiterungsspielräumen. Rückwärtige Baumöglichkeiten in zweiter Reihe auf den sehr tiefen Grundstücken wurden jedoch nicht eingeräumt.

Die potenziellen Erweiterungsflächen für den Friedhof wurden entsprechend der damaligen Planungsziele und Bedarfe als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Friedhof planungsrechtlich gesichert. Es wurden zudem Möglichkeiten für den Bau einer Kapelle und eines Wohngebäudes für den Friedhofswärter sowie für die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Die Erschließung der Kapelle, des Wohngebäudes sowie der Stellplätze war zwischen den Gebäuden Friedhofsallee 63 und 63 b vorgesehen. Zur Sicherung der Erschließung wurde ein rd. 10 m breiter Streifen im Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt und hierdurch von Bebauung freigehalten.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich (ehemalige Stadtgärtnerei) sind als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Für den Bereich des Vorwerker Friedhofes sowie die Erweiterungsflächen selbst wurde jedoch keine eigene Aussage getroffen.

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Infrastrukturf lächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Die vorhandene Bebauung entlang der Friedhofsallee ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (siehe 1.3).

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) charakterisiert im Rahmen der Beschreibung des Stadtteilprofils für St. Lorenz Nord den Bereich nördlich der Autobahn als Grün- und Landschaftsraum mit dörflicher Prägung.

Bezüglich Wohnumfeld und öffentlicher Raum beschreibt das ISEK den Vorwerker Friedhof als ruhige Erholungsfläche und hebt ihn als Potenzial hervor. Zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation wird die Anlage von öffentlichen Wegen benannt.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan Lübeck stellt in seinem Plan „Entwicklungskonzept“ den Fackenburger Landgraben als lineare Eignungsflächen zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems innerhalb von Lübeck dar. Zwischen Kleingartenanlage und der Siedlung Flintenbreite ist ein gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG gesetzlich geschützter Knick dargestellt. Für das Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß Wohnungsmarktbericht 2015 sind in der Hansestadt Lübeck so gut wie keine Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist jedoch hoch. Um die Nachfrage nach Eigenheim-Bauplätzen, v.a. für Familien befriedigen zu können und einer Abwanderung auf Nachbarkommunen entgegen zu wirken verfolgt die Hansestadt Lübeck das Ziel, ein Angebot an Wohnbaugrundstücken zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes vorzuhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 24.08.00 – Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei - und der zugehörigen 126. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf den nicht mehr benötigten Teilflächen des Vorwerker Friedhofes geschaffen werden. Ein erster städtebaulicher Entwurf für das geplante Gebiet ist als Anhang beigefügt.

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Arrondierung der Wohnbebauung zwischen Friedhofsallee und Flintenbreite,
- Revitalisierung des ehemaligen Grundstückes der Stadtgärtnerei sowie der nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsflächen durch die Entwicklung als innenstadtnahes Wohngebiet,
- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes mit rd. 100 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern mit privaten Gärten insbesondere für Familien sowie mit rd. 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau,
- Integrierung der vier Einzeldenkmäler in das städtebauliche Konzept und Berücksichtigung des prägenden Baum- und Gehölzbestandes insbesondere im Nordosten des Plangebiets,
- Berücksichtigung eines zentralen Standortes für die Friedhofsverwaltung sowie die Friedhofsgärtner eG mit Zugänglichkeit vom Friedhof,
- Ringerschließung des Plangebiets sowie zwei Anknüpfungspunkte an die Friedhofsallee, um eine Verteilung der Verkehre zu erreichen,
- Sicherung der Option eine spätere Erweiterung in südwestliche Richtung vorzunehmen,
- Berücksichtigung der Bedeutung des Vorwerker Friedhofs und des Fackenburger Landgrabens für die Naherholung und Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen und -netzungen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Verkauf der städtischen Liegenschaft ist abzüglich der erforderlichen Planungs- und Investitionskosten voraussichtlich mit noch nicht bezifferbaren Einnahmen zu rechnen.

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

6.2 Fachgutachten

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

- Historisch-deskriptive Untersuchung / Altlasten;
- Hydrogeologie / Baugrund;
- Grünordnerischer Fachbeitrag/ Fachbeitrag Naturschutz;
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung;
- Schalltechnische Prognose/ lärmtechnische Untersuchung;
- Erschließungskonzept inkl. Ver- und Entsorgung.

Lübeck, den 22.01.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Bi

Anlage: Städtebauliche Entwurfsskizze