



► **Nr. VO/2016/03959**
öffentlich

Lübeck, 06.07.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ingrid Ley (E-Mail: ingrid.ley@luebeck.de Telefon: 122-6138)

Bebauungsplan 07.32.00 – Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld – und zugehörige 127. Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungsbeschlüsse - Beauftragung kooperatives Gutachterverfahren (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.09.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.09.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den beidseits der Schlutuper Straße, im Stadtteil St. Gertrud, Ortsteil Marli gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 07.32.00 - Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.32.00 - Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - und den gleichnamigen Teilbereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB geändert (127. Änderung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten geschaffen werden.

2. Die Aufstellungsbeschlüsse sind 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 eines zweiwöchigen Aushanges und einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.
4. Zur Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein kooperatives Gutachterverfahren mit drei Planungsbüros 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
- 3.820 Stadtwald
- 4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr
- 5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

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

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

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

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

Nein
Ja (Anlage ...)

Begründung:

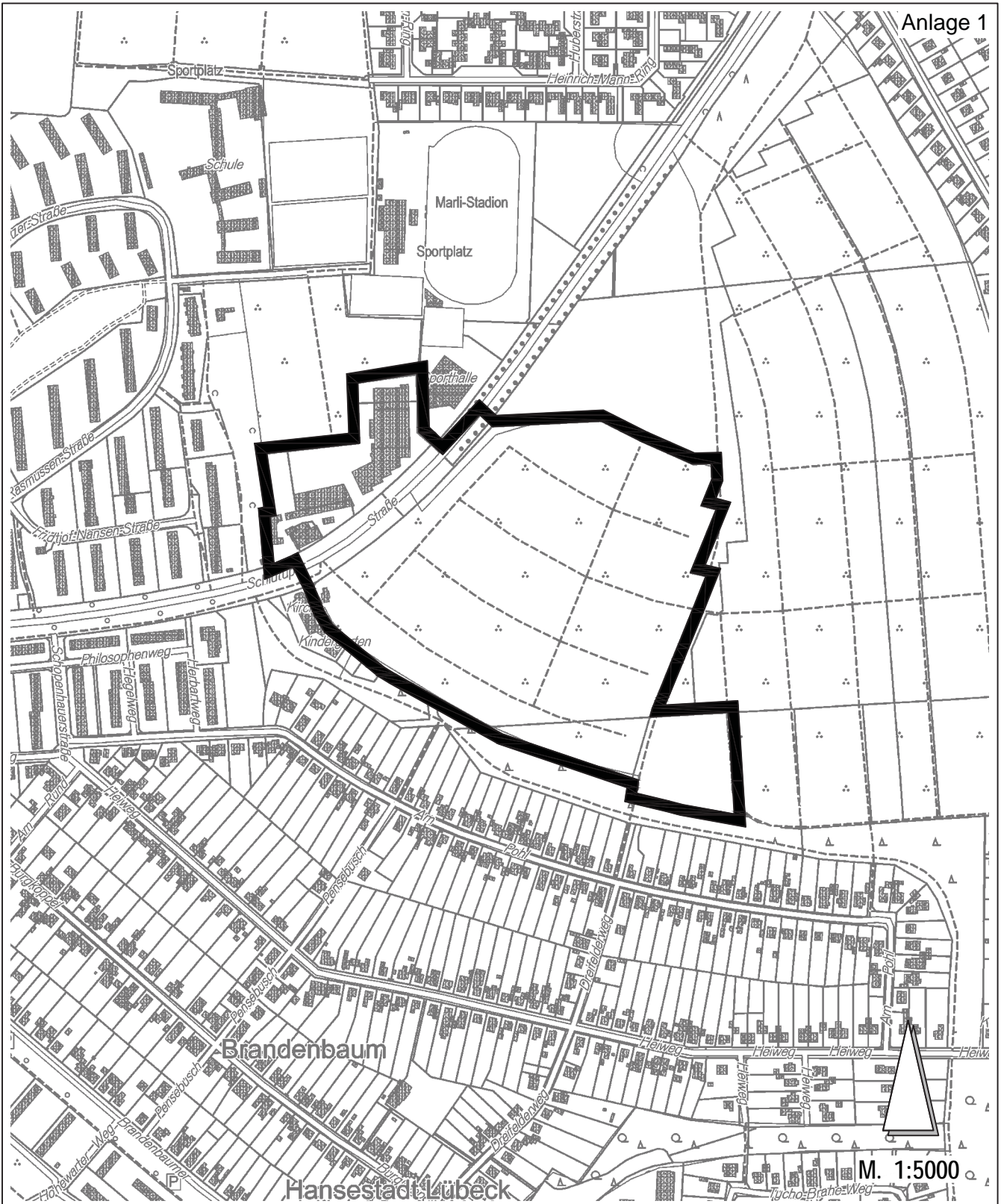
Siehe Anlage 2

Anlagen:

1. Übersichtsplan zu den Aufstellungsbeschlüssen
2. Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen

Senator F. - P. Boden

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\07-32-00\ÜBERSICHTEN\DK5\Zeichnung1.dwg-AUFST-BESCHL-B-und F-PLAN



ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSEN FÜR DEN
 BEBAUUNGSPLAN 07.32.00 - SCHLUTUPER STRASSE / LAUERHOFER FELD -
 UND FÜR DIE ZUGEHÖRIGE 127. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

 Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 07.32.00 – Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - und für die zugehörige 127. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt etwa 2,5 km östlich der Lübecker Altstadtinsel im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk Marli / Brandenbaum. Es umfasst die Flurstücke 22/7, 22/18, 22/22, 22/28, 23/5, 41/3, 50/3, 51/38, 51/39 und 584 tlw. aus Flur 12 der Gemarkung St. Gertrud und die Flurstücke 41/1 und 41/3 aus Flur 12 der Gemarkung Schlutup.

Begrenzt wird das ca. 10,5 ha große Plangebiet im Norden durch den geschützten Landschaftsbestandteil Lauerhofer Feld sowie im Nordwesten durch die jenseits der Schlutuper Straße gelegene Sportanlage des Turn- und Sportvereines von 1893 e.V., im Osten durch die verbleibenden Flächen der Kleingartenanlage Lauerhof, im Süden durch die St.-Philippus-Kirche mit der dahinter liegenden Kindertagesstätte und den Grünzug zwischen der Wohnsiedlung Brandenbaum und der Kleingartenanlage und im Westen durch die Kleingartenanlage zwischen dem ehemaligen Autohaus Kittner und der Albert-Schweitzer-Schule.

Der räumliche Geltungsbereich der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.32.00 - Schlutuper Straße/ Kleingartenanlage - Lauerhof.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die vorgesehene Entwicklung von Wohngebieten. Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner siedlungsstrukturell günstigen Lage und der guten infrastrukturellen Ausstattung für eine Flächenentwicklung zu Gunsten von Wohnungsbau hervorragend geeignet. Die Realisierbarkeit kann als gut bewertet werden. Um dem ermittelten Wohnungsbedarf aus dem Wohnungsmarktkonzept 2013 bzw. dem Wohnungsmarktbericht 2015 Rechnung zu tragen, sollen die Flächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, da der Bereich der geplanten Wohnnutzung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt und die beabsichtigten Vorhaben somit nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 07.32.00 - Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld - soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld geändert.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Bebauungsplan umfasst zum einen die Flächen des ehemaligen Autohauses Kittner und das Tankstellengrundstück westlich der Schlutuper Straße und zum anderen einen Teilbereich der Kleingartenanlage Lauerhof östlich der Schlutuper Straße.

Bereich westlich der Schlutuper Straße

Das Gebiet befindet sich außerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur und wurde bisher gewerblich durch das Autohaus Kittner als Werkstatt und Verkaufsraum genutzt. Inzwischen sind die Gebäude abgerissen und die Fläche wird für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Es handelt sich um eine mobile Flüchtlingsunterkunft in Form einer zweigeschossigen Wohncontaineranlage. Auf dem angrenzenden Grundstück Schlutuper Straße 33 befindet sich eine in Betrieb befindliche Tankstelle. Westlich des Plangebietes, durch einen 30 m breiten Grünzug getrennt, grenzt das Wohnsiedlungsgebiet Marli mit Geschosswohnungsbauten in dreigeschossiger Zeilenbauweise an. Die nördliche gelegene Sportanlage ist insbesondere bezüglich der Lärmbelastung im weiteren Verfahren zu untersuchen.

Bereich östlich der Schlutuper Straße / Kleingartenanlage Lauerhof – Feld 1 -

Die Fläche wird bisher als Kleingarten, Feld 1 der Anlage des Kleingartenvereins Lauerhof e.V. genutzt (KGV). Der KGV verzeichnet seit einigen Jahren eine hohe Leerstandsrate, aufgrund dessen wurde mit der Stadt, dem KGV und dem Kreisverband der Kleingärtner die Auflösung eines rund 8 ha großen Teils (Feld 1) der Kleingartenanlage vereinbart. Die noch in diesem Teil der Anlage verbliebenen Pächter können bei Bedarf in andere Teile umziehen. Für die aufzugebenden Gärten erhalten die Pächter eine Entschädigung nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes. Die geräumte Fläche wird spätestens bis zum 31.10.2016 an die Stadt zurück gegeben und soll künftig für Wohnungsbau genutzt werden. Die Rücknahme des Feldes 1 der Kleingartenanlage Lauerhof wurde am 28.04.2016 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen (VO/2016/03494). Südöstlich des Gartenfeldes 1 der Kleingartenanlage befindet sich ein öffentlicher Ballspielplatz in Verwaltung des Bereiches Stadtgrün und Verkehr. Der Platz ist sehr beliebt und der einzige im Bezirk zwischen Schlutuper Straße, Brandenbaumer Landstraße und der Edelsteinsiedlung. Der Platz soll im Bebauungsplan gesichert werden.

Die gesamte Kleingartenanlage ist nördlich, östlich und südlich von Einfamilienhausbebauung eingefasst.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Schlutuper Straße.

Entwässerung

Die schmutzwassertechnische Erschließung für das Gebiet ist über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen in der Schlutuper Straße möglich. Ob der Anschluss im Freigefälle erfolgen kann, oder eine Pumpstation gebaut werden muss, kann erst nach Vorlage eines topographischen Aufmaßes entschieden werden.

In dem Gebiet anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Schlutuper Straße eingeleitet werden, da dieser dafür nicht bemessen wurde. Bezüglich der Niederschlagsentwässerung ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser zentral oder dezentral versickert werden kann. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, müsste ein Regenrückhaltebecken am Tiefpunkt des Gebietes vorgesehen werden.

Für die Erschließung des Gebietes ist eine Zustimmung der Wasserbehörde erforderlich, da das Entwässerungsnetz östlich der Kanalstraße noch nicht getrennt ist und ein Verschlechterungsverbot gilt.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen in der Schlutuper Straße ist das Plangebiet hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Die Topographie ist relativ eben. Genaue Angaben zu Geländehöhen liegen zz. noch nicht vor.

Vegetationsbestand

Bereich westlich der Schlutuper Straße

Das Grundstück weist keinen Grünbestand auf und ist nahezu komplett versiegelt.

Bereich östlich der Schlutuper Straße / Kleingartenanlage Lauerhof

Das Grundstück ist durch Gehölzpflanzungen eingefasst, der Gehölzstreifen, der südlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft, weist eine Breite von etwa 30 m auf und ist größtenteils mit hochgewachsenen Nadelbäumen bewachsen. Nördlich an das Gebiet grenzt die Grünfläche Lauerhofer Feld, ein nach § 21 Landesnaturschutzgesetz geschützter Landschaftsbestandteil. Zwischen der Kleingartenanlage und dem geschützten Landschaftsbestandteil befindet sich ein gem. § 21 LNatSchG geschützter Knick. Die Kleingärten selbst sind größtenteils aufgegeben und mit Zier- und Nutzsträuchern sowie Obstbäumen bewachsen. Großkronige Bäume sind auf den Gartenparzellen nicht vorhanden.

Landschaftsbild und Erholung

Die Grünflächen der Kleingartenanlage und der geschützte Landschaftsbestandteil sind Teil des Grünzuges Brandenbaumer Feld, der seine Fortsetzung im Grünzug Marli findet und eine Zäsur zwischen den Wohnsiedlungen Brandenbaum und der Edelsteinsiedlung bildet. Südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein weiterer Grünzug, der Teil einer Grün- und Wegeverbindung bis zur Dieselstraße ist und vorbei am Schulgrundstück der nördlich gelegenen Albert-Schweitzer-Schule bis zum Marliring bzw. der Arnimstraße verläuft. Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes dar. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Höhenbegrenzung, Eingrünung etc.) können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Zum geschützten Landschaftsbestandteil ist ein Schutzstreifen vorzusehen.

Natur- und Artenschutz

Der Grün- und Gehölzbestand auf den aufzugebenden Kleingärten birgt voraussichtlich Lebensraum und Lebensstätten für Vögel, Fledermäuse und andere Tiere. Detaillierte faunistische/ artenschutzrechtliche Untersuchungen und Kartierungen sind erforderlich.

Boden, Wasser, Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit und die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser ist im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens zu prüfen. Die Bodenversiegelung ist in der noch zu erstellenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

Da es sich bei dem zu überplanenden Teil der Kleingartenanlage um eines der Quellgebiete der Medebek handelt und das angrenzende Feuchtgebiet, der geschützte Landschaftsbestandteil Lauerhofer Feld, von der Planung betroffen sein wird, ist die Planung der Regenwasserbewirtschaftung anhand eines wasserwirtschaftlichen Begleitplanes erforderlich. Der wasserwirtschaftliche Begleitplan soll die Belange der Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplanverfahren sichern und eine funktionierende Regenwasserbewirtschaftung sicherstellen.

Das Grundstück Schlutuper Straße 35 ist aufgrund seiner vorherigen Nutzung als Autohaus mit Werkstätten und Lackiererei einschließlich mehrerer noch vorhandener unterirdischer Tankbehälter als altlastenverdächtige Fläche einzustufen. Gleiches gilt nach der möglichen Aufgabe der aktuellen Nutzung als Tankstelle und Waschstraße für das Grundstück Schlutuper Straße 33. Da erfahrungsgemäß in langjährig genutzten Kleingartenparzellen hier und da sogar Abfälle (z.B. Autobatterien, Bauabfälle, Tierkadaver etc.) vergraben wurden und zudem in der Vergangenheit Aschen (mit erhöhten PAK- und Schwermetall-Gehalten) häufiger zur „Bodenverbesserung“ bzw. zur „Düngung“ verwendet wurden und punktuell höherer Pflanzenschutzmittel-Einsatz nicht auszuschließen ist, sind die ehemaligen Kleingartenflächen hinsichtlich der Beurteilung des Oberbodens (Gefährdungspfad Boden-Mensch) insbesondere im Bereich geplanter besonders sensibler Nutzungen (z.B. Kinderspielplätze) Oberboden-Mischproben (gemäß BBodSchV) erforderlich. Bei Anhaltspunkten zu erhöhten Schadstoffgehalten ist dann zudem der Gefährdungspfad Boden-Grundwasser (auch in Hinblick auf das benachbarte naturschutzrechtlich geschützte Feuchtgebiet) zu betrachten.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der durch das Plangebiet verlaufenden Schlutuper Straße ein. Des Weiteren sind als potentielle Lärmquellen die im Plangebiet befindliche Tankstelle und die Sportanlage im weiteren Verfahren zu betrachten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der Kleingartenanlage und das Grundstück Schlutuper Straße 33 (Tankstelle) befinden sich im Besitz der Hansestadt Lübeck, das Grundstück Schlutuper Straße 35 ist in Privatbesitz.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Die Grundstücke liegen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Lediglich der nordwestliche Teil des Grundstückes Schlutuper Straße 35 (Flurstück 22/18) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.08.00 - An der Medebek und ist als Mischgebiet festgesetzt.

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.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Grundstück Schlutuper Straße 35 als Mischgebiet und die Kleingärten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Der Stadtteil St. Gertrud, in dem das Plangebiet liegt, wird im ISEK 2010 folgendermaßen beschrieben: „Der Stadtteil liegt naturnah eingebettet zwischen den Erholungsgebieten Lauerholz, Schellbruch an der Trave und der Wakenitz. In Marli, Brandenbaum und Eichholz sind in der Zwischen- und Nachkriegszeit des 20. Jahrhunderts Geschosswohnungsbauten, teils als sozialer Wohnungsbau und Einfamilienhausgebiete entstanden. Die Konversion der 1990er Jahre führte zu weiteren auch geförderten Wohnungen durch Umbau der Waldersee-Kaserne und Bebauung der Schießstände. Der Geschosswohnungsbau der 1950/60er Jahre ist insbesondere rund um den „Kaufhof“ im Umbau begriffen (Modernisierung/ Abriss/ Neubau). Ein Stadtteilzentrum mit Einzelhandel und Dienstleistung liegt im Ortsteil Marli („Kaufhof“, Meesenplatz) und nordwestlich befindet sich die Justizvollzugsanstalt. Grundschulen und Kitas gibt es in allen Ortsteilen. Weiterführende Schulen sind räumlich gleichmäßig verteilt.“

Das grüne Wohnumfeld zeigt Mängel bei der Pflege der öffentlichen Anlagen, insbesondere der Spielflächen und Wege. Auch die Rad- und Wanderwege entlang der Wakenitz und durch das Lauerholz bedürfen der Verbesserung. Der Durchgangsverkehr der Ausfallstraßen, zu denen auch die Schlutuper Straße zählt, belastet die Bewohner. Empfehlungen für den Stadtteil, die für das anstehende Projekt Bedeutung haben, sind die Sicherung von gehobenem und preisgünstigem Wohnraum unter Berücksichtigung des sozialen Gleichgewichtes, die Verbesserung des Straßenraumes, Ergänzung der Alleebäume und Verbesserung der Wegeverbindung in die Naherholungsgebiete.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes trifft für das Plangebiet keine Aussage, es sind lediglich einzelne Alleebäume an der Schlutuper Straße gekennzeichnet. Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck ist die gesamte Kleingartenanlage Bestandteil des Grünzuges Brandenbaumer Feld.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen des Plangebietes sind in den Wohnungsmarktbericht 2015 als Wohnbaulandpotentiale eingeflossen, gemäß Wohnbaulandbericht 2015 bestehen in der Hansestadt Lübeck Bedarfe an Flächen für Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser. Für Einfamilienhäuser sind aktuell so gut wie keine Grundstücke mehr vorhanden. Um die Nachfrage zu befriedigen, sollen die Flächen sowohl für Geschosswohnungsbau einschließlich geförderten Wohnungsbaus als auch für Eigenheimbau bereitgestellt werden. Damit soll einer Abwanderung in die Nachbarkommunen entgegen gewirkt und das Ziel verfolgt werden, ein Angebot an Wohnbaugrundstücken zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes in der Hansestadt Lübeck vorzuhalten.

Auf dem Grundstück Schlutuper Straße 35 ist im Rahmen der Bauleitplanverfahren alternativ zu einer Wohnnutzung die Möglichkeit der Unterbringung der Feuerwache 4 zu prüfen. Die Feuerwache 4 befindet sich momentan in Schlutup Am Fischereihafen 5 und soll verlegt werden. Der Standort an der Schlutuper Straße wäre für die Unterbringung der Feuerwache u.a. aufgrund der Lage bestens geeignet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld und der zugehörigen 127. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohngebieten geschaffen werden. Der städtebauliche Entwurf soll unter Berücksichtigung von noch festzulegenden Grundsätzen und Bindungen anhand eines kooperierenden Gutachterverfahrens mit mindestens drei teilnehmenden Planungsbüros entwickelt werden. Nach ersten abschätzenden Überlegungen kann insgesamt mit etwa 320 bis 380 Wohneinheiten gerechnet werden.

Mit den Bauleitplanverfahren werden vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Städtebaulich verträgliche Arrondierung bzw. Erweiterung der Wohnsiedlungen Brandenbaum und Marli,
- Entwicklung eines Konzeptes mit mehreren Wohnformen zur Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnbedarfe,
- Berücksichtigung ökologischer, klimaschützender, lärmschützender und entwässerungstechnischer Belange,
- Einbindung des städtebaulichen Konzeptes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- Schaffung bzw. Aufwertung von Wegebeziehungen im Plangebiet und zu den Naherholungsgebieten.

Weitere Planungsziele werden im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes ermittelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Erschließung

Die HAUPTerschließung der Baugebiete soll über einen gemeinsamen Knotenpunkt an der Schlutuper Straße erfolgen, der auf einen Querschnitt wie im Bereich Kaufhof ausgebaut werden soll. Die innere Erschließung wird im Rahmen des nachfolgenden kooperierenden Gutachterverfahrens entwickelt.

5.2 Soziale Infrastruktur

Durch die geplante Wohnbebauung wird der Bedarf einer 3-4gruppigen Kindertagesstätte (Kita) mit einer Nutzfläche von ca. 700 m² und einer Außenfläche von mind. 600 m² ausgelöst.

Die Aufwertung des vorhandenen Ballspielplatzes im Rahmen der Realisierung der geplanten Wohnbebauung wäre wünschenswert.

5.3 Berücksichtigung besonderer Wohnbedarfe

Im von der Hansestadt Lübeck zu entwickelnden städtebaulichen Konzept soll min. 30 % der Bruttogeschossfläche (BGF) der geplanten Geschosswohnungen für Sozialen Wohnungsbau vorgehalten werden. Dabei ist u.a. der Bedarf an kleinen Wohnungen für junge Menschen, die die Jugendhilfeeinrichtungen der HL verlassen, zu berücksichtigen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die in städtischer Hand befindlichen Grundstücke der Kleingartenanlage Lauerhof sollen nach Festlegung des städtebaulichen Konzeptes und Schaffung von Planungsrecht durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes öffentlich ausgeschrieben werden. Die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und anderer Maßnahmen als Voraussetzung zur Bebauung der Flächen sind vom Erwerber durchzuführen. Durch den Verkauf der städtischen Flächen ist abzüglich der erforderlichen Planungskosten voraussichtlich mit noch nicht bezifferbaren Einnahmen zu rechnen. Genauere Angaben zu den finanziellen Auswirkungen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt.

7. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 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).

7.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Historisch-deskriptive Untersuchung – Altlasten,
- Hydrogeologisches Gutachten,
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan,
- Grünordnerischer Fachbeitrag/ Fachbeitrag Naturschutz,
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung,
- Schalltechnische Prognose/ lärmtechnische Untersuchung,
- Verkehrsgutachten.

Lübeck, den 06.07.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 Ly.