



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 06.12.00 - Am Waldsaum - und zugehörige 132. Änderung des Flächennutzungsplanes Aufstellungsbeschlüsse

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.06.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.07.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Stadtteil St. Gertrud zwischen Travemünder Allee, Hafenbahn, Lauerholz und Kleingartenanlage, am Ende der Straße Am Waldsaum gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 06.12.00 - Am Waldsaum - aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.12.00 im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB geändert (132. Änderung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäusern - z.T. im sozialen Wohnungsbau - 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.

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:

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
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (Anlage 1)
(Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 6 der Begründung)

Begründung:

siehe Anlage ...

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zu den Aufstellungsbeschlüssen
- 2 Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen

Senatorin Joanna Glogau

**Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen für den
Bebauungsplan 06.12.00 - Am Waldsaum -
und für die zugehörige 132. Änderung des Flächennutzungsplans**

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 5,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes 06.12.00 liegt im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk Burgtor / Stadtpark, ca. 2 km nordöstlich der Altstadtinsel. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Travemünder Allee (B 75) im Nordwesten, Kleingärten im Nordosten, das Waldgebiet Lauerholz und die Neue Medebek im Südosten sowie durch die Gleisführung der Hafenbahn im Südwesten.

Es umfasst in Flur 8 der Gemarkung Israelsdorf die Flurstücke 20/14, 20/12, 22/7 und 205/64 vollumfänglich sowie die Flurstücke 22/4 (tlw.) und 22/8 (tlw.) teilweise.

Der räumliche Geltungsbereich der 132. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.12.00.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Im Rahmen des durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen Konzeptes „Lübeck 2030“ wurde der ehemalige Volksfestplatz hinsichtlich seiner Eignung für eine mögliche Flächenentwicklung zu Gunsten von Wohnungsbau untersucht.

Dabei wurde die Fläche aufgrund ihrer Nähe zur Innenstadt und dem Lauerholz als stadträumlich attraktiver Wohnstandort hervorgehoben. Durch die angrenzenden Natura 2000 Gebiete sowie die bestehende Nutzung als Festplatz bestanden jedoch auch Bedenken. Aufgrund der Belastungen durch die Travemünder Allee und der angrenzenden Hafenbahnlinie wurden Standorteignung und Realisierbarkeit als mittel bewertet. Die Empfehlung war, sollte ein Alternativstandort für das Volksfest gefunden werden, eine Wohnbauentwicklung vorzusehen. Zwischenzeitlich wurden für die meisten Festplatznutzungen, wie z.B. das Volksfest, Alternativstandorte - u.a. auf dem Parkplatzflächen der Musik- und Kongresshalle - gefunden.

Um dem ermittelten Wohnungsbedarf aus dem Wohnungsmarktkonzept 2013 und des Wohnungsmarktberichtes 2015 Rechnung zu tragen, sollen die Flächen des bisherigen Volksfestplatzes für Wohnungsbau entwickelt werden.

Die Aufstellung der 132. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 06.12.00 folgt dem Bürgerschaftsbeschluss aus Januar 2015 (VO/2015/02327) neue Bebauungspläne vorzulegen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erschließung weiterer Wohnungsbaugebiete u.a. für die Fläche des Volksfestplatzes zu schaffen.

Da die geplante Entwicklung nach dem geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig ist (siehe 2.6), ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Darüber hinaus bedarf auch der Flächennutzungsplan für das Plangebiet der Änderung, da das geplante Vorhaben nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann (siehe 3.2).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 06.12.00 wird als qualifizierter Bebauungsplan mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Normalverfahren mit den nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 06.12.00 geändert.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

2.1.1 Bauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand - Plangebiet und Umfeld)

Historie

Ursprünglich wurde die heutige Platzfläche landwirtschaftlich genutzt. Mit dem Bau der Hafenumgehungsbahn bis 1933 wurde die Fläche befestigt und auch erstmalig für das hierher verlagerte Volks- und Erinnerungsfest genutzt. Die Hafenumgehungsbahn ist eine Nebenbahn, die ausschließlich dem Schienengüterverkehr dient, und bis heute den Konstinbahnhof sowie das Hafenterminal Konstinkai mit dem Streckennetz der DB Netz AG verbindet.

Ab 1942 fand auf dem Platz aufgrund der Luftangriffe die Trümmerschuttsortierung und -verwertung des Kriegsschutts aus der Altstadt statt. In dieser Zeit entstanden auch noch heute bestehende Aufschüttungen. Später wurden zusätzlich als Zwischennutzung eine Tischlerei und einige Wohnbaracken errichtet.

Bis Anfang der 1960er Jahre wurden diese Zwischennutzungen sukzessive rückgebaut und die Nutzung als Festplatz für verschiedene Veranstaltungen (Volksfest, Messen, Zirkusgastspiel, Park- und Ridefläche für Großveranstaltungen in der Altstadt, etc.) wieder aufgenommen und bis 2015 kontinuierlich genutzt. Im östlichen Teil des Volksfestplatzes wurde 1964 eine Schießstandanlage für den Schützenverein errichtet, welche noch heute besteht. In der Einfahrt von der Travemünder Allee auf den Platz steht eine eingeschossige Sanitärbaracke. Darüber hinaus befinden sich verschiedene Trafostationen und Verteilerkästen auf der Platzfläche und in den Randbereichen, darunter auch ein älteres, aus Backsteinen errichtetes Gebäude.

Aktuelle Entwicklung

Seit 2015 wurden für fast alle Nutzungen Ersatzstandorte gefunden. Das Volks- und Erinnerungsfest findet seit 2015 auf den Parkflächen der Musik und Kongresshalle statt. Für das Gastspiel großer Zirkusse konnte bisher keine Ersatzfläche in der Stadt gefunden werden. Zwischen März 2015 und Januar 2017 prägten Wohncontainer das Bild des Volksfestplatzes. Was zunächst provisorisch als Unterkunft für Polizisten diente, die den G7 Gipfel in Lübeck schützten, wurde aufgrund der Flüchtlingswelle nachfolgend zu einer Erstaufnahmeeinrichtung des Landes für bis zu 1.200 Personen ausgebaut.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die angrenzenden Kleingartenanlagen am nordöstlichen und südlichen Rand sowie das sich östlich anschließende weitläufige Waldgebiet Lauerholz. Nördlich grenzt eine straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Travemünder Allee an. Nordwestlich befindet sich jenseits der Bahngleise eine Kindertagesstätte auf einem großzügigen Gelände mit umfangreichem Gehölzbestand.

Im weiteren städtebaulichen Kontext befinden sich Wohngebiete: nördlich der Travemünder Allee liegt Karlshof und südlich grenzt das Gebiet Grüner Weg an. Beide Gebiete sind überwiegend geprägt durch Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Häusern, Doppel- und Reihenhäusern. Nordwestlich der Travemünder Allee schließt der Ehrenfriedhof mit Grabstätten und Gedenksteinen für die Kriegssopfer aus dem Ersten und Zweiten Weltkrieg an.

2.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Waldsaum, die die jetzige Platzfläche über den Bahnübergang der Hafenumgebungsbahn mit dem Heiligen-Geist-Kamp (B 75) verbindet. Darüber hinaus besteht für Rettungsfahrzeuge eine Noterschließung von der Travemünder Allee (B 75) auf die Platzfläche, allerdings nur aus Richtung der Altstadt kommend und in Richtung Travemünde abfließend („rechts rein, rechts raus“).

Über den Heiligen-Geist-Kamp bestehen von der Kreuzung Sandberg mehrere Hauptwegeverbindungen. Folgt man der Travemünder Allee in südwestlicher Richtung führt sie von Norden auf die Altstadtinsel. In Richtung Norden besteht Anbindung an die Nordtangente über Eric-Warburg-Brücke und Lohmühle an die Bundeautobahn (BAB 1). In Richtung Nordosten nimmt die B 75 ihren weiteren Verlauf entweder nach Travemünde oder über Schlutup nach Grevesmühlen / Wismar (B 105) sowie nach Schönberg / Schwerin (B 104) mit Anschluss an die Bundesautobahn (BAB 20). In Richtung Süden erschließt der Heiligen-Geist-Kamp über den St. Jürgen-Ring das südliche Stadtgebiet.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen „Ehrenfriedhof“ an der Kreuzung Am Sandberg sowie „Zeppelinstraße“ an der Travemünder Allee ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt allerdings nicht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Mit der vorhandenen Lage der Haltestelle „Zeppelinstraße“ wird stadteinwärts die vorgegebene Entfernung von 400 m zu Teilen des Plangebietes überschritten. Darüber hinaus ist ein barrierefreier Ausbau der Haltestellen entsprechend den Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) bislang nur bei der Haltestelle „Ehrenfriedhof“ erfolgt. Die Möglichkeit der Verbesserung der Erschließung durch den ÖPNV wird im weiteren Verfahren geprüft.

2.3 Natur und Umwelt

Topographie

Die Fläche des Volksfestplatzes liegt unter dem Höhenniveau der Travemünder Allee (ca. 6,50 m ü. NHN) bzw. des Heiligen-Geist-Kampes. Auf der Platzfläche selbst besteht ein Gefälle von Nordwesten mit ca. 5,2 m ü. NHN nach Südosten zur Medebek auf ca. 3,2 m über NHN. Der Wasserspiegel der Medebek liegt ca. 2 m unterhalb des angrenzenden Geländes, also bei etwa 1,2 m ü. NHN.

Vegetationsbestand

Die Platzfläche selbst besteht größtenteils aus einem wasserdurchlässigen, verdichteten Oberboden mit einigen asphaltierten Wegen für die Nutzung als Fest- und Veranstaltungsort.

Sie ist anthropogen überformt und ohne nennenswerten Bewuchs. Den südlichen Rand des Plangebietes säumt eine prägnante Baumreihe entlang der Kleingartenanlage, die erhalten werden soll. Zum Waldgebiet hin besteht entlang der östlichen Grenze ein ca. 20-30 m breiter Gehölzstreifen. Darüber hinaus gibt es in den Randbereichen vereinzelt ältere Einzelbäume.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des im „Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes Erholung“ dargestellten Erholungsgebietes Waldgebiet Lauerholz mit Vorrang für den Naturschutz. Es ist in der Stadt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für eine landschaftsbezogene Erholung der Bevölkerung.

Das Plangebiet selbst ist anthropogenen Einflüssen unterworfen (Festplatznutzung).

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnquartier stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes dar. Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird dem Plangebiet selbst nur eine geringe Wertstufenklasse zugewiesen, den angrenzenden Kleingartenflächen sowie der bestehenden Bebauung an der Travemünder Allee eine mittlere Bedeutung und dem angrenzenden Waldgebiet Lauerholz eine sehr hohe Wertstufe im Sinne des Landschafts- und Ortsbildes.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Höhenbegrenzung, Anordnung und Zuschnitt der Bauflächen, Eingrünung etc.) können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

Eine Erholungsfunktion auf der Platzfläche ist aufgrund der Ausgestaltung in der weit überwiegenden Zeit des Jahres kaum vorhanden. Bedeutung haben die verschiedenen Veranstaltungen auf den Festplatz. Für fast alle Nutzungen konnten alternative Flächen in der Stadt gefunden werden. Lediglich für große Zirkusse gibt es bisher in der Stadt keine Ersatzfläche.

Natur- und Artenschutz

Das an den Volksfestplatz östlich angrenzende Waldgebiet ist Teil des europäischen Programms Natura 2000 und in weiten Teilen festgesetzt sowohl als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) „Lauerholz“ als auch als Europäisches Vogelschutzgebiet (EVG) „Traveförde“. Darüber hinaus überlagern sich die Natura 2000 Gebiete mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Lauerholz“. Der an das Waldgebiet anschließende Grün- und Gehölzbestand im Plangebiet bietet voraussichtlich Lebensraum und Lebensstätten für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Erste Voruntersuchungen haben ergeben, dass zu überprüfen ist, ob durch die Planung Beeinträchtigungen für die Natura 2000 Gebiete durch Veränderungen des Wasserhaushalts, durch Lichtimmissionen, durch Nutzungsdruck aufgrund erholungssuchender Anwohner und spielender Kinder sowie durch freilaufende Katzen und Hunde entstehen können. Entsprechend ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den angrenzenden Schutzgebieten zu überprüfen. Detaillierte faunistische/ artenschutzrechtliche Untersuchungen oder Kartierungen liegen bislang noch nicht vor. Der Baumbestand im Plangebiet fällt z.T. unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.

Boden, Altlasten, Wasser

Sowohl eine Historisch deskriptive Erfassung als auch eine Orientierende Altlastenuntersuchung wurden seit 2014 für das Plangebiet erstellt.

Im Zusammenhang mit der Verwertung des Trümmerschutts aus dem 2. Weltkrieg entstand eine umfangreiche Aufschüttung auf der Platzfläche. Schutt und Trümmer wurden dabei mit Loren von der Innenstadt über den vorhandenen Schienenstrang zur südwestlichen Grenze des Volksfestplatzes transportiert. Der Schutt wurde vor allem im südlichen und westlichen Bereich des Platzes gelagert. Hier sind in den vorliegenden Luftbildern deutliche Aufhöhungen zu erkennen. 1956 wurde das Grundstück beräumt. Zur Befestigung des Platzes wurde Auffüllung von bis zu 2,0 m aufgebracht.

Den Ergebnissen nach ist die Auffüllung teilweise von einer schwach humosen Sandlage, einer Recycling-Lage oder von Asphalt abgedeckt. Die tieferen, schutthaltigen Auffüllungen weisen eine Mächtigkeit im Mittel von 0,65 m auf.

Für die verschiedenen Wirkungspfade besteht bei aktueller Nutzung kein Handlungsbedarf. Dies gilt auch für den Wirkungspfad Boden - Mensch auf den Freiflächen. Ein Gefährdungspotenzial besteht lediglich im Bereich der Schießanlage.

Bei einer Bebauung mit Wohnnutzung ist es jedoch erforderlich, im Bereich von Wohngrundstücken und Spielflächen einen Bodenaustausch der trümmerschutthaltigen Auffüllung vorzunehmen.

Vorlaufend zum Bodenaustausch müssen teilweise neue Ver- und Entsorgungsleitungen für die bestehenden Nutzungen Kleingartenanlage, Schützenverein und Behelfswohnungen verlegt werden. Da das bestehende Ver- und Entsorgungssystem sowie die asphaltierten Wege im Zuge des Bodenaustausches mit entfernt werden.

Baugrund

Unterhalb der o.g. Auffüllungen folgt eine 0,7 - 1,3 m mächtige, tonige Schlufflage. Der Schluff wird einheitlich von Feinsand unterlagert. Der tonige Schluff weist eine breiig-weiche bis weich-steife Konsistenz auf. Er ist als nicht tragfähiger Baugrund einzustufen. Aufgrund unterschiedlicher Konsistenzen und einer nicht flächenhaften Ausbildung können sich bauwerksschädliche Setzungsunterschiede ausbilden. Der ab ca. 2,0 m Tiefe anstehende Feinsand stellt einen guten Baugrund dar.

Daher wird generell empfohlen, für nicht unterkellerte Gebäude den bis in ca. 2 m Tiefe anstehenden Schluff auszutauschen, sofern ein objektbezogenes Baugrundgutachten nicht einen geringeren Bodenaustausch i.V.m. einer Gründungsaussteifung zulässt. Im Falle einer Unterkellerung werden die setzungsempfindlichen Bodenschichten obligatorisch ausgehoben, so dass in diesem Fall kein zusätzlicher Aufwand anfällt.

Der Grundwasserspiegel wurde 1,9 - 2,5 m unter Gelände eingemessen. Er kann in niederschlagsreicher Jahreszeit um weitere ca. 0,5 m ansteigen. Im Falle von Unterkellerungen ist davon auszugehen, dass diese je nach geplanter Höhenlage von Gelände und Kellersohle gegen drückendes Wasser abzudichten sind.

Hydrogeologie

In den oberflächennahen, sandigen Auffüllungen bis ca. 0,6 m Tiefe ist mit dem temporären Auftreten von Stauwasser auf den bindigen Lagen zu rechnen, welches weitgehend durch eine wasserundurchlässige Schlufflage vom darunter liegenden 1. Grundwasserleiter (GWL1) getrennt ist. Aufgrund der Gefällesituation wird jedoch der größere Anteil des Stauwassers auf dem Schluff zur Medebek abgeleitet, die die Vorflut darstellt. Die Feinsande ab 23,5 m unter Geländeoberkante, die durch einen ca. 11 m mächtigen Grundwasserstauer vom oberflächennahen Grundwasserleiter abgeschirmt sind, sind ebenfalls wasserführend und bilden den 2. Grundwasserleiter.

Der Graben „Medebek“ - an der südöstlichen Plangebietsgrenze als veränderte Trasse "Neue Medebek" geführt - grenzt als nächste Vorflut an den Volksfestplatz und entwässert ca. 1,5 km nördlich des Untersuchungsgebiets in den Schellbruch und damit in die Trave. Der Volksfestplatz befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Medebek, die ca. 2 m unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Die Höhe der Erdgeschossebenen in Waldnähe müssen aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Mindesthöhe von 3,5 m über NHN aufweisen, das entspricht im Mittel einer Höhendifferenz von ca. 0,3 m zur aktuellen Geländeoberkante.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der im Norden vorbeiführenden Travemünder Allee (B 75) ein. Nach der vorliegenden Lärmkartierung 2012 des MELUR (Stand 27.02.2013) wird im gesamten Plangebiet ein 24 Stunden-Pegel von über 55 dB(A) und im nördlichen Bereich von über 60 dB(A) erreicht. In der Nacht wird in den nördlichen Teilbereichen des Plangebietes eine Lärmbealstung (LNight) von 50 – 55 dB(A) erreicht. Damit wird der Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Zusätzlich zum Straßenlärm ist als Lärmquelle die an der südlichen Platzseite verlaufende Hafenumgehungsbahnlinie in ihrer Belastung zu ermitteln und einzustellen. Deshalb ist im Rahmen des Verfahrens eine lärmtechnische Untersuchung erforderlich. Überschreitungen sind in die Abwägung einzustellen bzw. es sind geeignete Lösungen (z.B. aktiver Lärmschutz) zu finden.

2.4 Archäologie

Nach bisherigen Erkenntnissen zum Volksfestplatz gibt es keine archäologischen Fundstellen.

2.5 Eigentumsverhältnisse und Projektierung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

Für die Durchführung und Umsetzung der Planung ist es vorgesehen, die KWL GmbH mittels eines abzuschließenden Geschäftsbesorgungsvertrages zu beauftragen.

2.6 Bisheriges Planungsrecht

Die Flächen im Geltungsbereich sind Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die angrenzenden Flächen um das Plangebiet sind bisher ebenfalls nicht durch verbindliche Bauleitpläne überplant.

An der südwestlichen Seite des Plangebietes verläuft die eingleisige Hafenbahnstrecke 1137 mit dem Bahnübergang „Am Waldsaum“, welche als planfestgestellte Bahnflächen zu berücksichtigen ist.

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.

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenem Infrastrukturflächen)

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 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Festplatz dar. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Travemünder Allee ist als gemischte Baufläche dargestellt. Die Kleingartenanlage im Norden ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten belegt und das Waldgebiet Lauerholz sowie die südlich an den Platz angrenzenden Kleingärten sind als Wald dargestellt. Die Hafenumgehungsbahn ist entsprechend ihrer Funktion als Bahnanlage gekennzeichnet.

Da die geplante Wohnbebauung nicht aus der FNP-Darstellung 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 St. Gertrud als Vorort und Stadterweiterung, naturnah eingebettet zwischen den Erholungsgebieten Lauerholz, Schellbruch, Trave und Wakenitz.

Bezüglich des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes beschreibt das ISEK das Lauerholz und den Stadtpark als Erholungsflächen mit weiterem Potenzial. Zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation werden die Anlage sowie die Verbesserung des öffentlichen Wegenetzes (Fuß-, Radwege) benannt.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan Lübeck stellt in seinem Plan „Entwicklungskonzept“ das Lauerholz als bestehende Biotopverbundfläche dar. Der Verlauf der Bahnlinie ist als lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems innerhalb von Lübeck gekennzeichnet. 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 in die Nachbarkommunen entgegen zu wirken verfolgt die Hansestadt Lübeck das Ziel, ein Angebot an Wohnbaugrundstücken zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes vorzuhalten. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an sozial gefördertem Wohnungsbau. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2016 zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus soll in allen Stadtteilen künftig die Quote des geförderten Wohnungsbaus bei Neubauten und Modernisierungen mindestens 30 % betragen. Auf eine ausgewogene Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau ist zu achten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 06.12.00 - Am Waldsaum - und der zugehörigen 132. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf der bisherigen Fläche des Volksfestplatzes

geschaffen werden. Dabei beinhaltet das Konzept (siehe Anlagen zur Begründung) eine Mischung aus größtenteils flächensparenden Einfamilienhäusern (Reihen- und Doppelhäuser), Geschosswohnungsbau und wenigen freistehenden Einfamilienhäusern auf kompakten Grundstücken mit einer effektiven Erschließung und gestalteten, öffentlichen Freiflächen. Ein gut strukturiertes Fuß- und Radwegenetz wurde integriert.

Zwei erste unverbindliche städtebauliche Entwürfe für das geplante Gebiet sind als Plananhang zur Begründung beigelegt (Variante A und B).

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

- Städtebauliche Aktivierung eines bereits anthropogen überformten Gebietes im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen,
- Prüfung eines Baukonzeptes in zwei Varianten, jeweils bestehend aus Einfamilienhäusern (EFH) mit privaten Gärten insbesondere für Familien und Wohnungen im Geschosswohnungsbau (GWB); dabei geht die Planung bei den EFH von ein bis zwei Vollgeschossen plus Dach- oder Staffelgeschoss und im GWB von drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss aus; die zwei Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen in ihrer städtebaulichen Haltung im Eingangsbereich des Plangebietes; darüber hinaus bilden sie eine Bandbreite verschiedener möglicher Dichten im Bereich der Einfamilienhausbebauung ab:
 - Variante A: zeichnet sich durch rd. 70 Wohneinheiten (WE) in EFH (freistehende EFH, Doppel- und Reihenhäuser) und rd. 85 WE im GWB mit Tiefgarage,
 - Variante B: verfügt über eine höhere städtebauliche Dichte mit rund 85 WE in EFH (Doppel- und Reihenhäuser) und rd. 90 WE im GWB (Variante B-1) mit Tiefgarage (TG), Variante B-2 verzichtet auf die TG und kommt dann aufgrund der benötigten Stellplätze auf rd. 65 WE im GWB,
- Ausführung von rund 30% der Wohneinheiten als sozial geförderter Wohnungsbau; hier besteht sowohl die Möglichkeit dies ausschließlich im Geschosswohnungsbau umzusetzen als auch den geförderten Wohnungsbau anteilig im Geschosswohnungsbau und im Reihenhausbau zu realisieren;
- klimaschützende Bauweise,
- Erschließung des Plangebietes über die Straße „Am Waldsaum“,
- Berücksichtigung der Bedeutung des Waldgebietes Lauerholz für die Naherholung und Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen und -netzungen,
- Prüfung im laufenden Verfahren, wie lange der Schützenverein am jetzigen Standort verbleiben kann,
- Berücksichtigung des bestehenden sowie neu hinzukommenden Bedarfes an Kita-Plätzen. Alternativ zu einem Neubau im Plangebiet wird die Erweiterung der bestehenden Einrichtung „Rudolf-Groth-Park“ auf nahgelegenen Flächen geprüft,
- in weiten Teilen eine Tempo-30-Zone sowie untergeordnete Abschnitte, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgestaltet werden können.

5. Planfolgen

Mit der Entwicklung der jetzigen Festplatzfläche zu Wohnbauland, können in Zukunft große Zirkusse nicht mehr in der Stadt gastieren, da bisher kein alternativer Standort für diese Nutzung gefunden werden konnten. Für alle anderen bisherigen Platznutzungen und auch für kleinere Zirkusse wurden Ersatzflächen gefunden.

6. Finanzielle Auswirkungen

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

Aufgrund der umfangreichen Altlastensanierung (Bodenaustausch) und der damit verbundenen Kosten kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass das Projekt auch zu einem defizitären Abschluss kommen kann. Es sind bereits umfangreiche Förderzuschüsse zur Altlastensanierung beantragt, deren Bescheidung noch aussteht.

Die investiven Kosten setzen sich voraussichtlich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

- Bodenaustausch aufgrund notwendiger Altlastensanierung;
- Leitungsverlegung (z.T. vorlaufend) für Bestandsnutzungen;
- Neues Pumpwerk für die Entwässerung;
- Technische Einrichtungen zur Regenentwässerung;
- ggf. Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz;
- Neubau der Erschließungsanlagen.

7. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

7.2 Fachgutachten

Es liegen bereits nachfolgende Gutachten vor:

- Historisch deskriptive Erfassung
- Orientierende Altlastenuntersuchung
- Im Entwurf: FFH-Vorprüfung für die Schutzgebiete FFH „Lauerholz“ und EVG „Traveförde“

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

- Hydrogeologie / Baugrund;
- FFH-Verträglichkeitsprüfung für die Schutzgebiete FFH „Lauerholz“ und EVG „Traveförde“
- Grünordnerischer Fachbeitrag/ Fachbeitrag Naturschutz;
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung;
- Schalltechnische Prognose/ lärmtechnische Untersuchung;
- Erschließungskonzept inkl. Ver- und Entsorgung.

Lübeck, den 24.05.2017

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 SvK

Anlage:

Anhang zur Begründung:

- unverbindlicher städtebaulicher Vorentwurf Variante A
- unverbindlicher städtebaulicher Vorentwurf Variante B-1 und B-2

Städtebaulicher Vorentwurf
Variante B-1

Gemarkung Israelsdorf
Flur 8

Variante B-2: ohne TG entfällt ein
Baufeld und wird zu Stellplätzen



Bebauungsplan 06.12.00
Am Waldsaum
Plananhang zur Begründung

