



Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

**Bebauungsplan 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 -
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.10.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.11.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Stadtteil St. Lorenz Nord an der Schönböckener Straße 55 gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich wird der Bebauungsplan 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 04.12.00 – Schönböckener Straße 55 – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers auf einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Zur Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes, welches als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dienen wird, soll ein städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit vier Planungsbüros unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 aufgeführten Anforderungen durchgeführt werden.
4. 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 mit Zugrundelegung der Ergebnisse des Gutachterverfahrens durchgeführt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB soll erfolgen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
2.500 Soziale Sicherung	zustimmend
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	zustimmend
3.370 Feuerwehr	zustimmend
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	zustimmend, vorausgesetzt es wird eine Maßnahme zur Entlastung der Abwasserproblematik vor Satzungsbeschluss zugeordnet und durchgeführt
3.700 Entsorgungsbetriebe	zustimmend
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4	zustimmend
4.401 Schule und Sport	zustimmend
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	zustimmend
5.660 Stadtgrün und Verkehr	zustimmend
5.691 Lübeck Port Authority	zustimmend

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

Ja
 Nein-

Begründung:

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen 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:

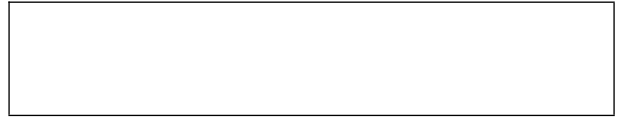
Ja (Anlage 1)
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein
 Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden im weiteren Verfahren ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:



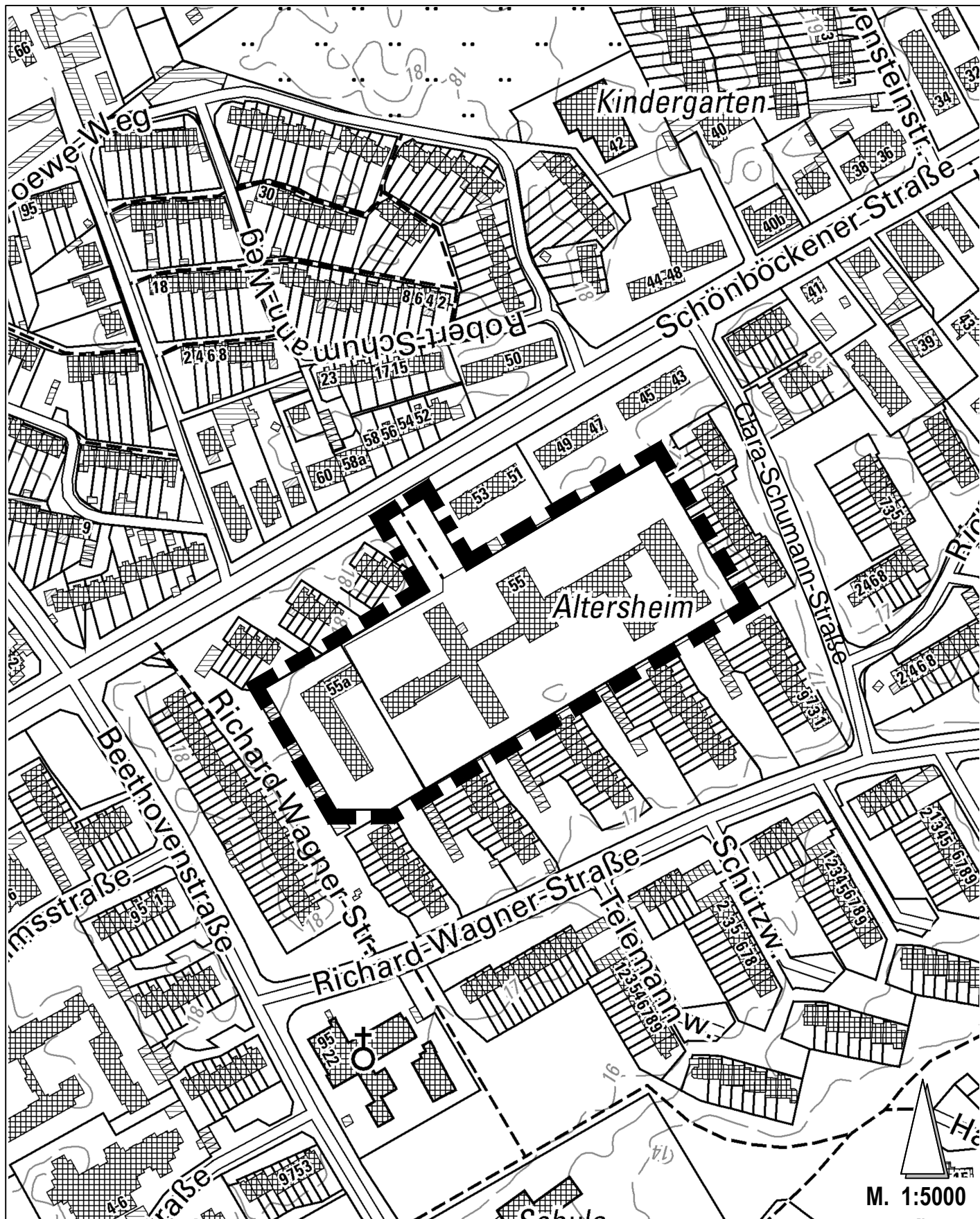
Begründung:

siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss
- 3 Anforderungen Werkstattverfahren

Senatorin Joanna Hagen



M. 1:5000

ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DES BEBAUUNGSPLANES 04.12.00 - SCHÖNBÖCKENER STRASSE 55

Plangeltungsbereich

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\04-12-00\CAD\B-04-12-00-übersichten.DWG-AUFST-BESCHL-B-PLAN

13.09.2021 SwK/SIO

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 -

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 - liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Stadtbezirk Holstentor-Nord.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Blockinnenbereich. Begrenzt wird das ca. 1,8 ha große Plangebiet jeweils durch die straßenbegleitende Bebauung im Norden an der Schönböckener Straße, im Osten an der Clara-Schumann-Straße, im Süden an der Richard-Wagner-Straße und im Westen an der Beethovenstraße.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Flurstücke 197 und 198 aus Flur 17 in der Gemarkung St. Lorenz.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Entwicklung der Flächen zu einem Wohnquartier. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ festsetzt.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 - soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht und Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs aufgestellt werden. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll dabei nicht verzichtet werden.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) sowie für zu beachtende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Seit 1963 wurde das zweigeschossige Altenpflegeheim genutzt. In den letzten Jahren entsprachen die Bauten nicht mehr den heutigen gebäudetechnischen Standards. Die bisherige Nutzung als Altersheim wurde aufgegeben. Die Gebäude wurden im Sommer 2021

rückgebaut. Das Grundstück ist gesäumt von einem dichten Gehölzbestand und ist parkähnlich gestaltet mit einem gewachsenen Baumbestand bestehend aus Solitären und Gruppen.

Die angrenzende Bebauung im Nordosten entlang der Schönböckener Straße ist gesäumt durch straßenbegleitende viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Walmdächern. Alle anderen an den Blockinnenbereich grenzenden Flächen sind mit Reihenanlagen bebaut, deren Gärten sämtlich nach Südwesten ausgerichtet sind. Von der Bauweise handelt es sich um in den 60er Jahren errichtete zweigeschossige Reihenhäuser mit als Satteldach ausgebildeten Dachgeschossen in homogener Struktur. Erschlossen ist die umliegende Bebauung mit privaten Stichen von den angrenzenden Straßen.

Entlang der Schönböckener Straße gibt es neben Wohnnutzungen unregelmäßig gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen. Im Süden grenzen an die Richard-Wagner-Straße eine evangelische Kirchengemeinde sowie eine berufsbildende Schule an. Sie sind eingebettet in einen Grünzug mit Spielplatz, der eine Anbindung an die Ziegelstraße schafft. In einem Radius von ca. einem Kilometer befinden sich mehrere Kita-Einrichtungen, eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie ein Gymnasium.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über eine Stichzufahrt an die Schönböckener Straße, welche über die Fackenburger Allee an die Lübecker Innenstadt sowie an die BAB 1 angebunden ist. In südlicher Richtung besteht über den weiteren Verlauf der Schönböckener Straße Anbindung an die Gewerbegebiete Roggenhorst und Herrenholz sowie den BAB-Anschluss Lübeck-Moisling.

Über den Zugang zur Schönböckener Straße erfolgt auch die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen. Der Hauptbahnhof Lübeck ist in ca. 15 Minuten zu Fuß bzw. ca. 5 Min. mit dem Fahrrad erreichbar. Eine zusätzlich neue Anbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen nach Süden soll im Verfahren geprüft werden.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen „Beethovenstraße“ und „Clara-Schumann-Straße“ je in ca. 150 m Entfernung in der Schönböckener Straße ist das Plangebiet durch die Linie 2 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linie 2 führt im Halbstundentakt von Stockelsdorf über ZOB/ Hauptbahnhof und Altstadt zum Hochschulstadtteil. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Die Topographie des Geländes ist relativ eben. Das Gelände fällt leicht von Westen mit ca. 17,9 m über NHN nach Osten auf ca. 16,7 m über NHN ab.

2.2.1 Landschaftsbild und Erholung

Das parkähnliche Grundstück weist einen reichhaltigen alten Baumbestand (ca. 90 Bäume), bestehend aus Laubbäumen und einzelnen Obstbäumen auf und wird in weiten Teilen durch einen Gehölzstreifen gesäumt und eingegrünt.

2.2.2 Vegetationsbestand

Das vorliegende Gutachten zur Beurteilung des Baum- und Gehölzbestandes aus dem Jahr 2018 bewertet den umfangreichen alten Bestand in Bezug auf Verkehrssicherheit und Vitalität. Im Zuge des B-Planverfahrens wird das Gutachten auf Aktualität geprüft. In Abwägung mit der Schaffung von Bauflächen wird ein Teil des Baumbestandes sowie der umlaufende Gehölzstreifen als langfristig erhaltenswert beurteilt.

2.2.3 Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden im weiteren Verfahren dargelegt und bewertet. Um eine Nachnutzung der Brachfläche zu ermöglichen wird in Abwägung und unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Fällung des überwiegenden Baumbestandes zugestimmt. Im Gegenzug wird der in weiten Teilen bestehende Gehölzstreifen, der das Grundstück eingrünt, ergänzt. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die obligatorischen Bauzeitenregelungen (Schutz von Brutzeiten etc.) berücksichtigt.

2.2.4 Boden, Wasser, Altlasten

Das Plangebiet wurde im Bereich des ehemaligen Gebäudebestandes durch den Rückbau entsiegelt. Der Großteil des Plangebietes besteht aus parkähnlichen Freiflächen. Der Bereich der Zufahrt ist weitestgehend versiegelt.

Es gilt der Regenwassererlass mit Ziel Verdunstung und Versickerung. Für das Plangebiet ist ein wasserwirtschaftliches Konzept zu erstellen. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wird im Nordwesten des Plangebietes als gut und im Südosten als sehr schlecht eingestuft. Entsprechend dem Erlass über die Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein (Teil 1: Mengenbewirtschaftung; A-RW 1) sind für das Vorhaben geeignete Maßnahmen zur Verdunstung und Versickerung vorzusehen. Erforderliche Maßnahmen in Bezug auf Starkregenereignisse sind zu ermitteln. In Bezug auf die Schmutzwasserableitung sind für die zu erwartenden Abwassermengen Kompensationsmaßnahmen im bestehenden Kanalnetz vorzunehmen.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf altlastenrelevante frühere Nutzungen vor. Im Rahmen des Baugrundgutachtens ist das Risiko von Methanvorkommen zu prüfen.

2.2.5 Denkmalschutz und UNESCO Welterbe

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des UNESCO Welterbes und dessen Pufferzone. Die Streckensichten Nr. 20, 21 und 22 können potenziell betroffen sein. Die Belange des UNESCO Welterbes werden im weiteren Verfahren dargelegt und bewertet.

2.2.6 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist von Verkehrslärm durch die Schönböckener Straße als Hauptverkehrsstraße betroffen. Aufgrund der zurückgesetzten Lage des Plangebiets in der zweiten Reihe und die Abschirmung durch die umgebende Bestandsbebauung reduzieren sich die Lärmimmissionen für das Plangebiet. Die Wohnstraßen in der Nachbarschaft verursachen keinen nennenswerten Umgebungslärm. Mit den durch die neuen Nutzungen erzeugten Mehrverkehren können Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung des Plangebiets einhergehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine lärmtechnische Untersuchung angefertigt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das ca. 3.320 m² große Flurstück 198 aus Flur 17 in der Gemarkung St. Lorenz befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und soll in das Stammkapital der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH eingelegt werden. Das ca. 14.740 m² große Flurstück 197 aus Flur 17 in der Gemarkung St. Lorenz befindet sich im Eigentum eines anderen Trägers und soll gemeinschaftlich an die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH in Kooperation mit einem weiteren Investor im Erbbaurecht vergeben werden.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich gilt der Bebauungsplan 04.06.03 – Beethovenstraße – vom 30.03.1963. Er setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ fest. Dabei werden die ein- bis zweigeschossigen Gebäudekörper gemäß dem Bestand festgesetzt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Der Regionalplan für den Planungsraum II (2004) stellt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans als zentralen Siedlungsbereich des Oberzentrums Lübeck dar. Ziel der Raumordnung für die Siedlungsentwicklung in der Region Lübeck ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit Konzentration auf die zentralen Orte sowie die baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.12.00 verfolgten Ziele stehen somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit dem Zusatz „Altenheim“ dar. Der aufzustellende Bebauungsplan 04.12.00 mit dem Ziel Wohnungsbau ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im ISEK 2010 sind für den Stadtteil St. Lorenz Nord folgende Handlungsempfehlungen aufgeführt, die für das Plangebiet relevant sein können:

- Entwicklung identitätsstiftender Treffpunkte für die Wohnorte des Stadtteils,
- Gestaltung des öffentlichen Raums als Wohnumfeld sowie Ertüchtigung des Landschaftsraums und der Grünflächen,
- Betreuungsangebote und Treffpunkte für Kinder und Jugendliche,
- Verbesserung öffentlicher Wegeverbindungen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Bau von Geschosswohnungsbauten und gereihten Stadthäusern geschaffen werden. Darüber hinaus sind weitere Ziele eine qualitative Gestaltung der Freiflächen mit Kinderspielmöglichkeiten, eine Verbesserung der Erschließung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen durch eine

Anbindung nach Süden sowie ein Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen. Der B-Plan steht somit im Einklang mit den Zielen des ISEK.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Für das Plangebiet trifft das Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ aus dem Jahr 2014 keine Aussage.

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

Gemäß aktuellem Wohnungsmarktbericht 2020 (Stand: November 2020), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose vom Oktober 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 um rund 5.300 Haushalte wachsen, sodass ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht. Dargelegt wird zudem, dass der Trend zur Singularisierung in Zukunft die Nachfrage nach kleineren Wohnungen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten verstärken wird.

Im Wohnungsmarktbericht 2020 wird das Bebauungsplanverfahren 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 - als Projekt in Bearbeitung (Kennnummer C035) geführt und mit einem Potenzial von 65 Wohneinheiten (WE), davon 20 im geförderten Wohnungsbau ausgewiesen. Laut Wohnungsmarktbericht sollen hier 15 Einfamilienhäuser und 50 WE in Geschosswohnungsbauten entstehen. Im Rahmen von Vorstudien wurde festgestellt, dass am Standort eine höhere Verdichtung möglich und aufgrund der aktuellen Wohnraumverknappung sinnvoll erscheint.

Das Bebauungsplangebiet wird mit den insgesamt geplanten ca. 120 Wohneinheiten deutlich zur Deckung des bis 2030 prognostizierten Bedarfs von rd. zusätzlichen 3.500 Wohneinheiten beitragen und stimmt mit den Zielen von Wohnungsmarktkonzept und Wohnungsmarktbericht überein.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (2011) für das Plangebiet sind in jeweils ca. 1,2 km Entfernung das Stadtteilzentrum „Östliche Ziegelstraße“ sowie der Sonstige Sonderstandort „Westliche Ziegelstraße“ in St. Lorenz-Nord. Näher zum Plangebiet gibt es einen Nahversorger am Kreisverkehr Ziegelstraße in ca. 900 m Entfernung sowie weitere Läden mit nahversorgungsergänzender Funktion in geringerer Entfernung in der Artlenburger Straße und Schönböckener Straße (z.B. Bäcker, kulturspezifische Lebensmittel).

3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der am 04.03.2008 beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsgebiet dar. Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 04.12.00 – Schönböckener Straße 55 – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers auf einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden. Der städtebauliche Entwurf wird über ein städtebaulich-freiraumplanerisches Mehrbeauftragungsverfahren mit hochbaulichem Vertie-

fungsteil gefunden. Beauftragt werden vier Architekturbüros jeweils in Kooperation mit einem Landschaftsplanungsbüro.

4.1 Planungsgrundsätze

Die neuen Gebäude sollen sich zwar in die vorhandene Umgebung stimmig einfügen aber dennoch ein eigenständiges, zeitgemäß gestaltetes städtebauliches Ensemble ergeben.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche durch die Entwicklung als Wohngebiet,
- Realisierung von Geschosswohnungsbau sowie untergeordnet von gereihten Stadthäusern mit zwei bis vier Geschossen, auf Teilflächen und in Abhängigkeit des städtebaulichen Einfügens auch bis zu fünf Geschosse (jeweils inkl. Nicht-Vollgeschosse) und einer Bruttogeschossfläche bis max. 13.000 m² (schätzungsweise ca. 130 Wohneinheiten),
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit einem Wohnungsmix aus freifinanzierten Mietwohnungen und mind. 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen,
- Integration besonderer Wohnangebote wie z.B. eine Kooperation mit Jugendhilfeeinrichtungen, ergänzende Gemeinschaftsräume für Quartiersbewohner:innen, Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen,
- Stufenlose Erreichbarkeit möglichst vieler Wohnungen und Einbau von Aufzugsanlagen zur uneingeschränkten Nutzung für ältere Menschen und Menschen mit Handicap,
- Umsetzung eines durchgrünten Bebauungskonzeptes gemäß den Zielen des städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens,
- Die motorisierte Zufahrt des Plangebietes erfolgt als Sticherschließung über die Schönböckener Straße. Der ruhende Verkehr wird ebenerdig oder über eine Parkpalette, ggf. mit erweiterten Funktionen („Mobility Hub“) untergebracht,
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes, um einen reduzierten Stellplatzschlüssel zu erreichen: 0,8 bei freifinanzierten Mietwohnungen, 0,6 beim geförderten Wohnungsbau. Es gilt zudem der Stellplatznachweis für Fahrräder (inkl. Besucher:innen) abhängig von der Anzahl der Zimmer,
- Schaffung eines Angebots für eine vielseitige Freiraumgestaltung, Anbindung des neuen Wohngebietes an bestehende Wegeverbindungen, insbesondere nach Süden für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen an den bestehenden Grünzug im Musikerviertel und in Richtung Ziegelstraße,
- Sicherung und Integration des erhaltenswerten Baumbestandes sowie der bestehenden Gehölz-Eingrünung des Plangebietes (Gehölzstreifen) in den städtebaulichen Entwurf sowie das Freiraumkonzept,
- Berücksichtigung klimaschützender Belange (u.a. durch Erstellung und Umsetzung eines Energiekonzeptes, kompakte Gebäudekubaturen, Prüfung Anschluss an Fernwärmenetz, Energiestandard der Gebäude besser als gesetzlich vorgeschrieben, Baumpflanzungen),
- Beachtung wasserwirtschaftlicher Vorgaben (u.a. durch Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Begleitplanes sowie durch wassersensible Straßen- und Wegegestaltung, Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen und Gründächer),
- Beachtung lärmschützender Belange.

Den potenziell älteren Bewohner:innen der umliegenden Reihenhausbauung aus den 1960er und 1970er Jahren soll durch das Bauprojekt die Möglichkeit gegeben werden, in eine altersgerechte Wohnung zu ziehen, ohne das angestammte Wohnquartier verlassen zu müssen. Zugleich soll ein nachbarschaftsorientiertes und generationsübergreifendes Wohnen umgesetzt werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine unmittelbaren Kosten für die Planaufstellung.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund der §§ 2 und 8 (Abs. 3 Satz 1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan
- Energiekonzept
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung
- Aktualisierung der Bewertung des Gehölzbestandes
- Baugrunduntersuchung im Hinblick auf Methanvorkommen
- Verkehrsgutachten bzgl. der Zufahrt für motorisierten Verkehr zum Plangebiet
- Schalltechnische Untersuchung

Lübeck, den 16.09.2021

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4

Fachliche Vorgaben für das Gutachterverfahren zur Planung des neuen Wohngebietes „Schönböckener Straße 55“

Grundstücksdaten:

- Lage: Schönböckener Straße 55/55a, Stadtteil St. Lorenz-Nord
- Grundstücksgröße ca. 18.000 m²
- Brache nach Rückbau des ehemaligem Seniorenheims
- erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand

Eckpunkte und Zielsetzung für das Bebauungskonzept

- Wiedernutzbarmachung der innerstädtischen Brachfläche
- Planung von Mehrfamilienhäusern und untergeordnet gereihten Stadthäusern mit frei finanzierten sowie mind. 30% geförderten Mietwohnungen
- Integration besonderer Wohnangebote, Gemeinschaftsräume, Gästebeherbergung
- Stimmige Eingliederung der neuen Gebäude in die städtebauliche Umgebung sowie in den Baum- und Gehölzbestand auf dem Grundstück
- Barrierearme Bebauung, um älteren Bewohner:innen aus der Nachbarschaft ein Angebot zum Verbleib im Quartier zu machen
- Nachbarschaftsorientiertes und generationsübergreifendes Wohnen
- Berücksichtigung des Klimaschutzes bei Gebäudeformen und Energieversorgung

Bauliche Konzeption:

- ca. 130 Wohneinheiten
- BGF ca. 13.000 m² (einschließlich der Flächen der Nicht-Vollgeschosse)
- Angestrebte GFZ von 0,7 bis 0,8 durch eher hohe als breite Baukörper
- zwei bis vier Geschosse; an städtebaulich passender Stelle plus Staffel-/Dachgeschoss
- flache oder flach geneigte Dachflächen (bis max. 15° Neigung)
- Einfügen der Gebäude in den Baum- und Gehölzbestand
- Gartenbezogene, ebenerdige Ausrichtung der Erdgeschosse mit Terrassen u. Gärten
- Stufenlose Erreichbarkeit möglichst vieler Wohnungen durch Einbau von Aufzugsanlagen in Gebäuden mit drei oder mehr Vollgeschossen

Soziale Konzeption:

- großer Anteil schwellenloser bzw. barrierearmer Wohnungen
- Integration besonderer Wohnformen: Senior:innen-WG, Mehrgenerationenwohnen
- Integration besonderer Wohnangebote in Kooperation mit Jugendhilfe-Träger (z.B. Trainingswohnungen für Menschen mit Autismus), Bürofläche für Jugendhilfe
- Geplanter Wohnungsmix:
 - 40 % 2-Zimmer-Wohnungen, 1-2 Personen, 45-60 m²
 - 30 % 3-Zimmer-Wohnungen, 2-3 Personen, 59-75 m²
 - 20 % 4-Zimmer-Wohnungen, 4-5 Personen, 82-89 m²
 - 10 % 5-Zimmer-Wohnungen, ab 5 Personen, ab 90 m²
- Gemeinschaftsräume für nachbarschaftliche Aktivitäten
- Gästebeherbergung: Apartment zur Belegung durch Mieter

Energetische Konzeption:

- Kompakte Bauweise mit geringem Hüllflächenanteil
- Energiestandard besser als gesetzlich vorgeschrieben, (bspw. KfW 55 Standard)
- Günstige Ausrichtung der Gebäude zur Senkung des Licht- und Energiebedarfes
- Durchgehende Klinkerverblendung oder Plattenfassade (u.a. wegen des großen Baumbestandes)

- Optimaler Energiestandard im Kosten-Nutzen-Verhältnis (z.B. Anlagenstrom für Zuluftanlagen, etc.)
- Anschluss an Fernwärmenetz, alternativ: Prüfung einer autarken klimaneutralen Energieversorgung (z.B. Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik oder Erdwärme)

Ökologische Konzeption:

- möglichst wenig versiegelte Flächen
- Kubaturen der Gebäude: günstiges Außenhülle /Volumen-Verhältnis zur Optimierung des Energiebedarfs
- Hohe bauliche und ökologische Qualität bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Realisierbarkeit durch hohen Wiederholungsfaktor bei
 - Kubatur, innerer Gestaltung und Organisation der Gebäude
 - Grundrissen (ähnliche Wohnungs-, Küchen-, Treppenhaus- und Badtypen)
 - Bauteilen (wenige Balkon-, Fenster-, Hauseingangstypen)
- alle Gebäude mit Gründächern, mit Photovoltaikanlagen kombinierbar
- Einsatz von nachhaltigen Baustoffen und Recyclingmaterialien
- Zielsetzung: Zertifizierung nach Nawoh – Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau
- Naturnahe Gestaltung des Grundstücks und Berücksichtigung des Baumbestands
- alle Wege und befestigte Flächen versickerungsoffen gestalten
- Rückhaltung und Nutzbarmachung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück

Freiraumgestaltung:

- Gemeinschaftlich nutzbare Fläche für Aktivitäten
- Fläche für Nachbarschaftsgarten/ Mieter:innenbeete
- Spielmöglichkeiten für alle Altersklassen (Kleinkinder, Kinder, Jugendliche)
- Bewegungsangebote für Senior:innen und barrierefreie Gestaltung d. Außenanlagen
- Ruhezone

Mobilität

- Erarbeitung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts mit folgenden Kriterien:
 - zentralisiertes Parken an der Zufahrt (ebenerdig od. als Parkpalette)
 - reduzierter Stellplatzschlüssel (0,6 bei gef. und 0,8 bei frei finanz. Wohnungen)
 - Car-Sharing, E-Ladestationen, Leihstation für Lastenräder und E-Bikes
 - zeitlimitierte Stellplätze für Gäste, Lieferservices und Pflegedienste (ca. 10 Stpl. an Zufahrt, das entspricht Stellplatzschlüssel von 0,07)
- Öffnung und Durchwegung des Grundstücks Richtung Süden zur Richard-Wagner-Straße wird angestrebt; Ziel: kürzere Wege für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zu Kita, Schule, Parkflächen und in die Stadt
- Fahrradstellplätze in Abhängigkeit zur Zimmeranzahl in den Wohneinheiten und davon 20 % für Besucher:innen zugänglich
- Ausgestaltung der Fahrradstellplätze: barrierearm erreichbar, ausreichend beleuchtet, Fahrradbügel zum sicheren Anschließen, überwiegend überdacht

Mehrfachbeauftragung mit vier eingeladenen Büros

- Betreuung des Verfahrens durch ein externes Planungsbüro.
- Durchführung einer Mehrfachbeauftragung im 4. Quartal 2021, Abschluss Anfang 2022 mit vier teilnehmenden Büros.