



► Nr. VO/2022/11057  
öffentlich

Lübeck, 13.04.2022

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

**Bebauungsplan 04.39.00 - Bei der Lohmühle / Grünzug -  
Aufstellungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.05.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.05.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den zwischen der Straße Bei der Lohmühle, der Schwartauer Allee, der Straße An der Hansehalle und den Berufsschulen an der Georg-Kerschensteiner-Straße im Stadtteil St. Lorenz Nord gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich wird der Bebauungsplan 04.39.00 - Bei der Lohmühle / Grünzug - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 04.39.00 – Bei der Lohmühle / Grünzug - sollen durch städtebauliche Neuordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers und die Optimierung gewerblicher Flächen geschaffen sowie der bestehende Grünzug aufgewertet werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines vierwöchigen Aushanges sowie durch das Einstellen der Planungsunterlagen in das Internet durchgeführt werden.
4. 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	Zustimmung

2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
2.500 Soziale Sicherung	Zustimmung
3.370 Feuerwehr	Zustimmung
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Zustimmung
3.700 Entsorgungsbetriebe	Zustimmung
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4	Zustimmung
4.401 Schule und Sport	Zustimmung
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	Zustimmung
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Zustimmung
5.691 Lübeck Port Authority	Zustimmung

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

Senatorin Joanna Hagen



### **Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 04.39.00 – Bei der Lohmühle / Grünzug –**

#### **1. Einleitung**

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

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 04.39.00 – Bei der Lohmühle / Grünzug – liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord und umfasst die Flächen zwischen den Straßen Schwartauer Allee, Bei der Lohmühle und An der Hansehalle. Es umfasst das Flurstück 139/25 (tlw.) aus der Flur 2, der Gemarkung St. Lorenz; die Flurstücke 56/4, 82/25, 82/20, 86, 79/28, 82/13, 211, 209, 82/10, 37/8, 85/1, 213, 212, 135/48, 219, 218, 220, 205, 82/18 (tlw.), 82/12, 87, 208, 49/15, 210, 49/13, 217, 40/5, 216, 214, 38/31 (tlw.), 32/34 (tlw.), 79/35 (tlw.), 42/1, 42/2, 43/3, 49/16, 56/3, 79/26, 203/46, 79/45, 81/5, 57/9, 215, 204, 79/44, 82/30 (tlw.), 221 (tlw.) aus der Flur 5, der Gemarkung St. Lorenz sowie die Flurstücke 536/38, 230/39, 231/39, 39/62 und 39/97 (tlw.) aus der Flur 5, der Gemarkung Vorwerk.

Begrenzt wird das ca. 8,0 ha große Plangebiet nördlich durch das Schulgelände der Schulen an der Georg-Kerschensteiner-Straße und der Wohnbebauung an der Schwartauer Allee 139, 139 b-c, östlich durch die Schwartauer Allee, südlich durch die Straße Bei der Lohmühle, sowie westlich durch die Straße An der Hansehalle.

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung des Areals. Planerisches Ziel ist es, durch eine Neubebauung der Flächen mit Wohn- und Gewerbebauten einen städtebaulichen Übergang zwischen den Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Süden und der Wohnbebauung im Nordosten zu schaffen. Es soll dem Bedarf nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau entsprochen und zudem die vorhandenen Grünflächen im nördlichen Teil des Bebauungsplans zu einer breiteren Grünverbindung mit Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da für die geplanten Vorhaben keine planungsrechtliche Genehmigung erteilt werden kann. Die aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne setzen u. a. ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe, Lagerflächen sowie Park- und Bahnanlagen fest.

Vor dem Hintergrund der oben dargelegten Zielsetzung wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, welcher als Grundlage für die Ausgestaltung des Bebauungsplanes dient.

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

Der Bebauungsplan 04.39.00 - Bei der Lohmühle / Grünzug - soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 nach § 19 Abs. 2 BauNVO kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> 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 Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet befinden sich Restaurant-, Hotel- und Einzelhandelsnutzungen, eine Tankstelle, untergeordnete gewerbliche Nutzungen, weitläufige Stellplatzanlagen sowie Lager- und Grünflächen, z. T. in Form von Kleingärten.

Nördlich grenzen an das Plangebiet Wohnnutzungen und berufsbildende Schulen, im Osten Wohn- und Gewerbenutzungen, im Süden Einzelhandels- und Gewerbenutzungen sowie im Westen die Hansehalle sowie das Stadion Lohmühle an.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet orientiert sich zur Straße Bei der Lohmühle. Der Hotelbau am Kreuzungsbereich mit der Schwartauer Allee überragt mit neun Geschossen die umgebende Bebauung. Am mittleren südlichen Rand des Plangebietes schließen sich Gebäude mit fünf bis sieben Geschossen an. Im Südwesten befinden sich ein- bis zweigeschossige gewerbliche Bauten. (Die im Plangebiet befindlichen Stellplatzanlagen sind ebenerdig bzw. zweigeschossig.) Nördlich der Bebauung schließen sich Stellplatzanlagen und Lagerflächen an. Innerhalb der bestehenden Grünfläche befinden sich einzelne Nebengebäude vor allem innerhalb der Kleingartenanlage.

Das drei- bis viergeschossige Schulzentrum im Norden, außerhalb des Plangebiets, liegt erhöht hinter einem Gehölzstreifen. Östlich der Schule grenzt zwei- bis viergeschossige Wohnbebauung an. Südlich des Plangebiets und der Straße Bei der Lohmühle befinden sich ein Baumarkt sowie weitere Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen. Östlich der Schwartauer Allee schließen sich Gewerbe und Dienstleistung in drei- bis viergeschossiger Bauweise und ein neugeschossiges Solitärgebäude mit Wohnungen an.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Bei der Lohmühle durch die Schwartauer Allee und über die Straße An der Hansehalle verkehrlich an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straßen Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße an die Anschlussstelle Lübeck-Zentrum zur BAB 1. Hauptbahnhof und Altstadt befinden sich in ca. 2 km Entfernung.

Für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen ist das Plangebiet über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege entlang der Schwartauer Allee, der Straße Bei der Lohmühle und der Straße An der Hansehalle erschlossen. Durch den Grünzug verläuft darüber hinaus eine Wegeverbindung zwischen der Schwartauer Allee auf der einen und der Straße An der Hansehalle auf der anderen Seite. Dieser Verbindungsweg ist jedoch nicht zusammenhängend ausgestaltet und bietet keine Anbindung an die Straße Bei der Lohmühle.

#### ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen „Karlstraße“ (Linie 1, 3, 8 und 10), ca. 400 m östlich des Gebiets, und „An der Hansehalle“ (Linie 3), ca. 350 m westlich liegend, ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die Haltestelle „An der Hansehalle“ wird wochentags von der Buslinie 3 im Halbstundentakt angefahren. Am Wochenende verkehrt sie samstags zwischen 20:30 und 11:00 Uhr und sonntags nur stündlich.

Die Haltestelle „Karlstraße“ wird wochentags von den Linien 1, 3, 8 und 10 angefahren. Dabei verkehrt die Buslinie 1 im 15 Minuten Takt, die Buslinien 3 und 10 halten halbstündlich und die Buslinie 8 einmal pro Stunde. Am Wochenende gelten für die Buslinie 3 ebenfalls die oben beschriebenen Änderungen der Taktung, die Buslinien 1 und 10 verkehrt am Wochenende alle 30 Minuten beziehungsweise zwischen 21:00 und 11:00 Uhr nur stündlich, die Buslinie 8 verkehrt am Wochenende gar nicht.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich zudem die Bushaltestellen „G.-Kerschensteiner-Straße“ in der Triftstraße im Abstand von etwa 300 m des Gebietes. An der Haltestelle „G.-Kerschensteiner-Straße“ verkehren die Buslinien 3, 8 und 10 wie bereits beschrieben.

Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

## **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Große Teile des Grünzuges befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Zur Realisierung der geplanten Verbreiterung des Grünzuges ist die im Anhang 2 dargestellte Grundstücksübertragung privater Grundstücksflächen aus dem Grünzug an die Hansestadt Lübeck erforderlich.

## **2.3 Natur und Umwelt**

### Topographie

Das Plangebiet weist eine bewegte Topographie zwischen ca. 10 bis 17 m ü. NHN auf. Der Bereich der nördlich gelegenen Grünflächen liegt hierbei tiefer als die überbauten Bereiche in Richtung der Straße Bei der Lohmühle.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass die Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

### Landschaftsbild und Erholung

Im Plangebiet befindet sich der Grünzug Lohmühle und Struckbachtal nördlich der bestehenden Bau- und Lagerflächen, inklusive der ehemaligen Bahntrasse. Der Grünzug liegt im Verlauf des verrohrten Struckbaches, der das Plangebiet quert. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans sieht für diesen Bereich eine Wegeerweiterung zusätzlich zu dem bereits vorhandenen südlich verlaufenden Fußweg vor. Innerhalb des als Grünzäsur wirkenden Bereichs befinden sich auf überwiegend ungenutzten und freiraumplanerisch ungestalteten Flächen Ruderalvegetationen. Das unmittelbare Umfeld ist landschaftlich von einer Gehölzreihe im Norden, Kleingärten im Nordwesten und einem Regenrückhaltebecken im Westen geprägt. Östlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Schwartauer Allee, und weiter nördlich des Plangebiets befinden sich weitere Gehölzbestände. Westlich des Plangebiets, hinter der Straße An der Hansehalle, befinden sich die Frei- und Sportflächen des Stadions an der Lohmühle.

### Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden im weiteren Verfahren dargelegt und bewertet. Aufgrund der umfangreichen Baumbestände in der bereits vorhandenen Grünfläche ist nicht auszuschließen, dass es sich hierbei z. T. um schützenswerte Bäume handelt. Ebenfalls können für den vorhandenen Baumbestand Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden.

### Klimaanpassung

Nach der Klimaanalyse der Hansestadt Lübeck hat der Grünzug eine hohe bioklimatische Bedeutung als Ausgleichsraum für die Durchlüftung der angrenzenden baulich verdichteten und versiegelten Quartiere. Die Belange des Klimaschutzes werden im weiteren Verfahren dargelegt und bewertet.

### Boden, Wasser, Altlasten

Die Böden des Plangebiets sind überwiegend anthropogen überformt. Gemäß der Karte „Bodenwasserhaushalt“ des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck sind die Böden dem Stautyp Tonmergel zuzuordnen. Die gewerblichen Bauflächen sind überwiegend versiegelt, die bisher als Lagerflächen festgesetzten Flächen sind größtenteils unversiegelt.

Aufgrund vorheriger Nutzungen sind Bodenverunreinigungen i. S. v. Altlasten nicht auszuschließen. Der Boden muss hierfür hinsichtlich möglicher Verunreinigungen gutachterlich untersucht werden. Eine Abfrage auf eine Luftbildauswertung beim zuständigen Kampfmittelräumdienst wird eingeleitet.

Durch das Plangebiet verläuft von Westen nach Osten der verrohrte Struckbach als Gewässer 2. Ordnung. Westlich im Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Der Struckbach verläuft nach Unterquerung der Schwartauer Allee z. T. offen und wieder verrohrt über die Roddenkoppel und mündet dort in die Trave. Der Struckbach ist aufgrund der bestehenden Auslastung nur eingeschränkt als Vorflut geeignet. Der Verlauf der Kanaltrasse ist von Bebauung freizuhalten.

Da aufgrund der belasteten Böden und der Bodenbeschaffenheit die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nur eingeschränkt möglich ist, sind besondere Anforderungen an die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Zur Bewältigung von Starkregenereignissen sind Maßnahmen für die Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser vorzusehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erstellt.

### Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind für das Plangebiet Verkehrslärm, Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm zu berücksichtigen. Die Lärmbelastungen sind im Laufe des Verfahrens durch Lärmschutzgutachten zu leisten und zu bewerten. Daraus ggf. resultierende Immissionsschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### Denkmalschutz und UNESCO Welterbe

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des UNESCO Welterbes und dessen Pufferzone. Die Streckensichten Nr. 30, 31, 32 und 34 können potenziell betroffen sein. Die Belange des UNESCO Welterbes werden im weiteren Verfahren dargelegt und bewertet.

## **2.4 Planungsrecht**

Aktuell gelten im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans die qualifizierten Bebauungspläne 05.31.00, 04.36.04 und 04.38.00 sowie überlagernd der einfache Bebauungsplan 04.36.06.

### Festsetzungen des Bebauungsplanes 05.31.00

Für den östlichen Teil des Plangebietes gilt der qualifizierte Bebauungsplan 05.31.00 - Schwartauer Allee – Wilhelmshöhe - von 1966. Er setzt im Südosten (Kreuzungsbereich Bei der Lohmühle / Schwartauer Allee) ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 sowie eine achtgeschossige Bebauung fest. Zudem sind im nordöstlichen Plangebiet Bahn- und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

### Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.36.04

Für den mittleren Teil gilt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 04.36.04 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße - von 1986. Dieser setzt Bahnflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten vor.

### Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.38.00

Für ein Teilstück entlang des westlichen Plangebietes gilt der qualifizierte Bebauungsplan 04.38.00 – Lohmühle / Sportanlagen / P+R - von 1995. Dieser setzt den Plangebietsteil als Fläche für die Abwasserbeseitigung fest (Regenrückhaltebecken).

### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04.36.06

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes gilt zudem überlagernd der einfache Bebauungsplan Nr. 04.36.06 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße - 6. Änderung von 1998. Er setzt für den südwestlichen Teil ein Sondergebiet für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe fest. Damit stellt dieser die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzepts von 1996 dar. Ferner ist der Geltungsbereich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altlasten), gekennzeichnet. Festgesetzt sind zudem im Übergang zum Grünzug gewerbliche Lagerflächen sowie gewerbliche Bauflächen mit bis zu drei bzw. sieben Geschossen GRZ von 0,7.

## **3. Übergeordnete Planungen**

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

Der Regionalplan für den Planungsraum II (2004) stellt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 04.39.00 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 Region soll als „grüne“ Dienstleistungs- und Ferienregion entwickelt und erhalten werden. Die Siedlungsachsen sollen durch Grünzäsuren gegliedert werden.

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.39.00 verfolgten Ziele stehen somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) von 1989 stellt den südlichen Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel / Gewerbe / Auktionshalle“, den südwestlichen und südöstlichen Teil als Gewerbliche Baufläche und der Grünzug als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Das Ziel der Nachverdichtung mit Wohnnutzung im nördlichen Bereich der gewerblichen Flächen und südlich des Grünzugs kann nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird 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 Ertüchtigen des Landschaftsraums und der Grünflächen,
- zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplätzen,
- Verbesserung öffentlicher Wegeverbindungen,
- Grünzüge durch Kleingärten.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Bau von Geschosswohnbauten, eine qualitative Aufwertung des Grünzuges sowie eine Verbesserung der Wegestrukturen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen geschaffen werden, sodass Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen entstehen kann. Ebenfalls ist ein Kinderspielplatz Bestandteil des Konzeptes.

### **3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030**

Das Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ aus dem Jahr 2014 hat Flächen identifiziert, die für eine wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung geeignet sind. Das hier angestrebte Ziel wurde nachfolgend in Abstimmung mit den Eigentümer:innen entwickelt und ist von daher in Lübeck 2030 nicht enthalten.

### **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.

Das Bebauungsplangebiet wird mit den insgesamt geplanten bis zu 100 Wohneinheiten deutlich zur Deckung des bis 2030 prognostizierten Bedarfs von rd. zusätzlichen 3.500 Wohneinheiten beitragen.

### **3.6 Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2012**

Gemäß Prognose des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 2012 wird die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Lübeck bis zum Jahr 2025 das vorhandene Angebot um voraussichtlich bis zu 56 ha übersteigen. Im Jahr 2016 wurden bereits ca. 17 ha gewerbliche Bauflächen in Genin Süd durch die Überplanung bisheriger Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel geschaffen. Zurzeit befindet sich der B-Plan 15.04.00 - Kronsforders Landstraße südlich BAB 20 - vor Abschluss, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere ca. 34 ha weitere Gewerbeflächen schaffen soll. Weiteres Potenzial besteht für ca. 10 ha durch die

Überplanung der Kleingärten in Buntekuh und südlich der BAB 20 für ca. 25-30 ha Gewerbeflächen. Bei Umsetzung der o. g. Projekte kann man davon ausgehen, dass somit der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept prognostizierte Gesamtbedarf für den Zeitraum bis 2025 mittelfristig nahezu vollständig gedeckt werden kann.

Die Nachverdichtung gewerblicher Nutzung in Kombination mit der Überplanung von bisherigen Lagerflächen zu Wohnungsbau stehen somit im Einklang mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept.

### **3.7 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck**

Ziel des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (Zentrenkonzept) ist die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das nächste Stadtteilzentrum befindet sich in ca. 900 m Entfernung an der Schwartauer Landstraße. In der nahen Umgebung befinden sich zwei bestehende Nahversorger Ecke Matthäistraße / Schwartauer Allee sowie in der Straße Bei der Lohmühle. Nach dem Zentrenkonzept gilt die wohnungsnah Grundversorgung für einen Haushalt als gewährleistet, wenn in einem Radius von 500 m mindestens ein Lebensmittelmarkt mit einem breiten Grundangebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden ist. Dementsprechend ist die wohnortnahe Grundversorgung der geplanten Wohnnutzung gesichert.

### **3.8 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck beschreibt im Bestand, dass die Straßen Bei der Lohmühle sowie die Schwartauer Allee Grünstrukturen (i. S. v. Alleen) aufweisen. Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich zudem artenreiche Steilhänge, welche gemäß § 25 LNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellen. Für den Stadtteil St. Lorenz Nord stellt der Landschaftsplan ein Defizit an öffentlichen Parkanlagen in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten fest. Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck trifft Aussagen zum Plangebiet hinsichtlich der Einordnung von Siedlungsbiotopen. Das westliche Plangebiet wird als „Industrieflächen und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlagen“, der östliche Rand des Plangebietes als „Grünfläche“ kategorisiert. Der mittlere Bereich wird als „Ruderales/Halbruderales Gras- und Staudenfluren“ eingeordnet.

Das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept Erholung sieht als Ziel die Herrichtung, Öffnung und Gestaltung diverser Freiflächen für funktionale Nutzbarmachung der Grünflächen. Darüber hinaus sollen Wegeerweiterung innerhalb des Grünzuges im Verlauf der ehemaligen Bahntrasse zu einer verbesserten Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren führen.

### **3.9 Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck**

Das für das Plangebiet relevante Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck (2020) trifft für den Geltungsbereich des B-Plans folgende Aussagen:

Gemäß der Klimatopkarte handelt es sich bei den gewerblichen Bauflächen im Bestand um ein Industrieklima eines dichten Gebiets, nördlich davon und angrenzend an die Schwartauer Allee besteht ein Stadtrandklima und westlich davon im weiteren Verlauf des Grünzuges das Klima innerstädtischer Grünflächen.

Weitere Hinweise zur klimatischen Einschätzung des Plangebiets zeigt die Planungshinweiskarte der „Klimaanalyse Lübeck“ (2017). Demnach hat der Grünzug im Plangebiet eine sehr

hohe bioklimatische Bedeutung mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sollen vermieden und Emissionen reduziert werden.

Der Luftaustausch mit der Umgebung soll erhalten bleiben. Die Hauptströmungsrichtungen der Flurwinde kommen von Westen. Teile der bestehenden Gebäude liegen innerhalb der lokal entstehenden Strömungssysteme. Die bestehende Bebauung gehört zu den Siedlungsräumen mit mäßiger bioklimatischer Belastung und hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Empfohlen werden eine Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils sowie der Erhalt der Freiflächen. Im Bereich der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Schwartauer Allee und Bei der Lohmühle wurden erhöhte Belastungen mit Stickstoffoxiden festgestellt.

Die resultierenden Belange in Bezug auf den Klimaschutz werden im weiteren Verfahren geprüft, dargelegt und bewertet.

### **3.10 Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau**

In räumlichem Zusammenhang finden aktuell die vorbereitende Untersuchung (VU) nach § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) für die Gesamtmaßnahme Lübeck-Nordwest im Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau statt. Im Bebauungsplangebiet fallen der Grünzug sowie die Flächen des städtebaulichen Entwurfes gemäß Anhang 1 in das Untersuchungsgebiet. Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens und die Ziele des zu erarbeitenden Integrierten Entwicklungskonzeptes werden aufeinander abgestimmt.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.39.00 – Bei der Lohmühle / Grünzug – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes geschaffen werden. Wesentliche Ziele sind die Entwicklung eines Wohnquartieres und die Nachverdichtung der gewerblichen Flächen. Insbesondere wird mit der Planung das Ziel der Aufwertung und Gestaltung der Grünverbindung zwischen dem nordwestlichen Stadtgebiet von St. Lorenz und der Trave angestrebt. Dies beinhaltet die Schaffung einer funktionalen und vielseitigen Freiraumgestaltung und Anbindung des neuen Wohngebietes an bestehende Wegeverbindungen. Die Planung berücksichtigt klimaschützende Belange und hält die Trasse des verrohrten Struckbaches frei.

### **4.1 Planungsgrundsätze**

Der städtebauliche Entwurf für den östlichen Teil des Geltungsbereiches beinhaltet eine Nachverdichtung der gewerblichen Bauflächen sowie die Aufwertung des Grünzugs. Die äußere Erschließung erfolgt über die Straßen Bei der Lohmühle und Schwartauer Allee, die innere Erschließung erfolgt über ein privates Wegenetz (Anhang 1).

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden die zwei Hotels an der Straße Bei der Lohmühle als Bestandsbauten in das Baukonzept integriert. Die zur Straße ausgerichtete Bestandsbebauung soll durch ein Atrium-Gebäude mit den Nutzungen Gewerbe und Dienstleistungen ergänzt werden, dessen Gebäudekanten sich an den bestehenden Raumkanten orientieren. Die Dimensionierung des Gebäudekörpers sowie dessen Gebäudehöhe orientieren sich an den Bestandsgebäuden. Es unterstützt zudem durch seine Stellung den Immissionsschutz der zum Grünzug orientierten Wohnbebauung.

Von der Straße abgewandt, im nördlicheren Teil des Plangebiets, ist eine aufgelockerte Wohnbebauung vorgesehen. Die Wohnbebauung wird in zwei verschiedenen Gebäudetypologien

untergebracht. Zu den Raumkanten der Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude ausgerichtet ist ein Gebäuderiegel geplant, der durch seine Platzierung im Gebiet eine differenzierte Platzfläche bzw. Innenhof angrenzend mit der bestehenden Gebäudetypologie ausbildet und sich in Richtung Norden zum Grünzug hin öffnet. Dadurch sollen verschiedene grüne Aufenthalts- und Nachbarschaftsräume gebildet werden.

Die nördliche Gebäudetypologie soll in Solitären erfolgen, die die geplante Grünverbindung flankieren. Durch sich abstuftende Gebäudehöhen sowie sich verändernde Gebäudegrundrisse wird eine Verzahnung zwischen dem urbanen gewerbe-, dienstleistungs- und einzelhandelsgeprägten Bereich im Süden und der drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung im Norden hergestellt. Um den Grünzug von der Schwartauer Allee deutlich wahrzunehmen, wird der östlichste Gebäudekörper parallel zum Hotel Vier Jahreszeiten und damit deutlich zurückversetzt von der Straße geplant. Mit seiner etwas längeren Fassade bildet er eine deutliche Einrahmung und damit Eingangssituation des Grünzuges aus. Die aufgelockerte Bebauung und die Höhe der Wohngebäude berücksichtigen die Funktion des Grünzuges als Kaltluftentstehungsgebiet für die angrenzenden Quartiere. Die Gebäude werden mit Gründächern ausgeführt.

Das Grünraumkonzept sieht neben belebten Platzgestaltungen mit grünen Freiflächen und Bepflanzung in den Innenhofbereichen grüne Wege mit Vernetzung in den Grünzug vor. Innerhalb des Grünzuges sollen Geh- und Radwegeverbindungen sowohl in West-Ost-Richtung zwischen den Straßen An der Hansehalle und Schwartauer Allee als auch in Nord-Süd-Richtung zwischen den Berufsschulen und der Lohmühle geschaffen werden. Im nordwestlichen Bereich der Grünfläche ist ein Spielplatz angedacht. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die entstehende Wohnbebauung und die Allgemeinheit sollen so geschaffen werden. Zudem bildet die geplante Wohnbebauung eine soziale Kontrolle für den angrenzenden Grünzug.

Zwischen den Wohntypologien lässt sich der Verlauf des in diesem Abschnitt verrohrten Struckbachs ablesen. Eine Entrohrung und Neutrassierung des Gewässers mit Verlagerung des Verlaufs in den Grünzug wird im weiteren Verfahren geprüft. Würde sich die Prüfung als umsetzbar erweisen, würde die Stellung der Baukörper geringfügig angepasst werden.

## **4.2 Geförderter Wohnungsbau**

Gemäß den Bürgerschaftsbeschlüssen vom 28.01.2016 und 28.03.2019 sind in neu aufzustellenden Bebauungsplanverfahren mind. 30 % der Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten. Die konkrete Verteilung und die Bindungsfristen werden mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart.

## **4.3 Soziale Infrastruktur**

Aufgrund der geplanten Anzahl von bis zu 100 Wohnungen im Plangebiet werden mögliche Bedarfe in Bezug auf Kita- und Grundschulplätze im Einzugsgebiet im weiteren Verfahren geprüft.

# **5. Auswirkungen der Planung**

## **5.1 Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten. Mittelbar entstehen Kosten durch die Pflege der geplanten öffentlichen Grünanlage mit Spielflächen und Wegen.

## **6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **6.1 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

### **6.2 Fachgutachten**

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

- Historische Erkundung
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan (WBP)
- Energiekonzept
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung
- Grünordnerischer Fachbeitrag
- Baumgutachten

## **7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Maßnahmen zur Entwässerung**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der an das örtliche Mischsystem angeschlossen ist. Die Einleitung von zusätzlichem Schmutzwasser ist aufgrund der Mischwasserabschläge in die Vorfluter nicht zulässig. Einer Einleitung kann nur dann stattgegeben werden, wenn das örtliche Kanalsystem durch Beschleunigungsmaßnahmen der EBL (z. B. Umbau in Trennsystem) entsprechende Entlastungen des Mischwassernetzes zugeordnet werden. Die Zuordnung konkreter Maßnahmen im Laufe des Planverfahrens und die Sicherung der Umsetzung bis Erschließungsbeginn sind Voraussetzung für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bezüglich der Niederschlagsentwässerung ist das örtliche Entwässerungssystem bereits im Bestand überlastet. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken weitestgehend rückzuhalten bzw. zu drosseln. In Bezug auf die Rückhaltung ist prioritär Verdunstung einzusetzen, da aufgrund einer Altablagerung (Deponie Lohmühle) im Einzugsbereich des oberen Grundwasserleiters Versickerung voraussichtlich nur sehr eingeschränkt möglich ist. Rückhaltungs- und Verdunstungsmöglichkeiten sind in einem wasserwirtschaftlichen Begleitplan zu untersuchen und im Bebauungsplan zu regeln. Zur Sicherung der Maßnahmen wird ergänzend ein Vertrag über Maßnahmen zur Regenwasserdrosselung geschlossen.

### **7.2 Städtebauliche und sonstige Verträge**

Der Bebauungsplan wird durch städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB ergänzt. Die voraussichtlichen Eckpunkte der städtebaulichen Verträge sind folgend aufgeführt:

#### Städtebaulicher Vertrag

Der Städtebauliche Vertrag wird vor dem Auslegungsbeschluss geschlossen. In diesem sollen u. a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart werden:

- die Übernahme notwendiger Planungs- und Gutachter:innenkosten für die Bauleitplanung sowie für die sonstigen erforderlichen Verfahren (ggf. Beteiligung bei der Renaturierung des Struckbaches),
- die zu erstellenden Fachgutachten (siehe 6.2 dieser Begründung). Nach Erfordernis können im Verfahren weitere Gutachten / Untersuchungsbedarfe hinzukommen,
- die kostenfreie Übertragung der geplanten öffentlichen Flächen in altlastenfreiem Zustand an die Hansestadt Lübeck,
- die Sicherstellung der Errichtung und Herstellung der Bezugsfertigkeit der Geschosswohnungsbauten im Plangebiet innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes,
- die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau in Bezug auf 30 % der Wohneinheiten auf ca. 30 % der zulässigen Geschossfläche des Geschosswohnungsbaus,
- die Errichtung von freifinanziertem Mietwohnungsbau auf 30 % der zulässigen Geschossfläche im Geschosswohnungsbau,
- die Sicherstellung der Errichtung und Herstellung der Bezugsfertigkeit der Dienstleistungs- / Gewerbeflächen im Plangebiet innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes,
- Maßnahmen zur Qualitätssicherung in Bezug auf die Gestaltung der öffentl. Grünflächen,
- die Umsetzung der Maßnahmen des Energiekonzeptes.

#### Erschließungsvertrag

Der Erschließungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen. Im Erschließungsvertrag werden die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich öffentlicher Wege, öffentlicher Grünanlagen mit Baumpflanzungen und Spielplätzen sowie die Sicherung öffentlicher Wegerechte auf privaten Flächen geregelt. Es werden die Kostenübernahme und die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger und die Übereignung der zukünftig öffentlichen Flächen an die Stadt vereinbart.

Die Erschließung umfasst insbesondere:

- die erstmalige Herstellung der im Bebauungsplan 04.39.00 - Bei der Lohmühle / Grünzug - festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einschließlich Wegen und Baumpflanzungen (inkl. dreijähriger Anwuchspflege für Bäume, Sträucher, Wiesenflächen),
- die Herstellung der im Erschließungsgebiet zukünftig öffentlichen Entwässerungsanlagen,
- die Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlagen in der öffentlichen Grünanlage,
- die Herstellung und Ausstattung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Spiel- und Bewegungsflächen,
- die grundbuchliche Sicherung der im Vertragsgebiet festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Dritter, der Stadt und der Allgemeinheit vor Verkauf.

Die Umsetzung der Maßnahmen aus den Verträgen werden entweder durch Bürgschaften (z. B. Herstellung der öffentlichen Grünfläche) oder durch Vertragsstrafen (z. B. Bauverpflichtung in der bestimmten Frist, Umsetzung geförderter Wohnungsbau) gesichert.

Vertrag über Maßnahmen zur Regenwasserdrosselung

Der Vertrag über Maßnahmen zur Regenwasserdrosselung auf privaten Baugrundstücken wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen. Gegenstand des Vertrages mit den Entsorgungsbetrieben der Hansestadt Lübeck sowie dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck wird die Sicherstellung des Entwässerungskonzeptes sein. Dieser wird u. a. die private Regenwasserspeicherung auf den Baugrundstücken beinhalten.

Lübeck, den .....

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4

Anhang 1:

Städtebaulicher Entwurf zum Bauungsplan 04.39.00 - Bei der Lohmühle / Grünzug -



