



► Nr. VO/2022/11143  
öffentlich

Lübeck, 19.05.2022

**Vorlage  
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

**Bebauungsplan 26.13.00 - Schlutup / Lauer Weg - Aufstellungsbe-  
schluss**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.05.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.06.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den im Stadtteil Schlutup am Lauer Weg befindlichen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 26.13.00 – Schlutup / Lauer Weg - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des bestehenden Einfamilienhausgebietes geschaffen werden. Es ist eine moderate Verdichtung in Form von Doppelhäuser und freistehenden Einzelhäusern geplant.

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 zweiwöchigen Aushanges, einschließlich Einstellen der Unterlagen in das Internet und durch eine Präsenzveranstaltung 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
4.401 Schule und Sport	Zustimmung
5.660 Stadtgrün und Verkehr	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:**

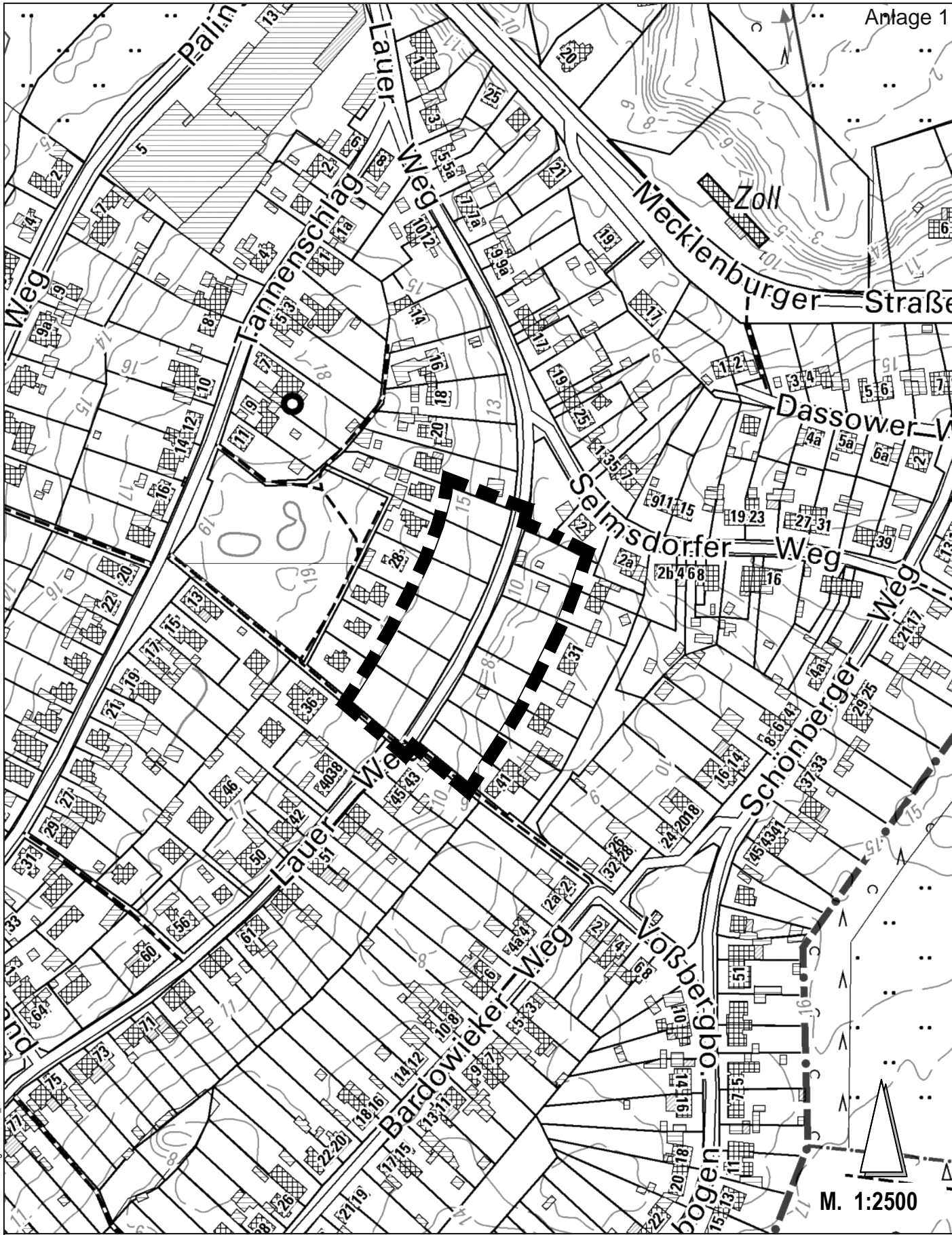
Siehe Anlage 2.

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 2: Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
 DES BEBAUUNGSPLANES 26.13.00 - SCHLUTUP / LAUER WEG

**Plangeltungsbereich**

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\26-13-00\CAD\B-26-13-00-aktuell.dwg; Übersicht\_AUFST-BESCHL

### **Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 26.13.00 – Schlutup / Lauer Weg -**

#### **1. Einleitung**

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schlutup. Es umfasst die Flurstücke 3/73 tlw., 26/45 tlw., 26/72 tlw., 28/15 tlw., 28/16 tlw., 28/17 tlw., 28/18 tlw., 28/19 tlw., 28/20 tlw., 213/28 tlw., 214/28 tlw., 215/28 tlw., 216/28 tlw. und 217/28 tlw. aus Flur 3 der Gemarkung Schlutup.

Begrenzt wird das ca. 0,8 ha (8.270 m<sup>2</sup>) große Plangebiet:

- im Norden durch die Grundstücke Lauer Weg 22 und 25a sowie Selmsdorfer Weg 2,
- im Osten durch die Bebauung Lauer Weg 27 – 41,
- im Süden durch die Grundstücke Lauer Weg 36 und 43 sowie
- im Westen durch die Bebauung Lauer Weg 24 bis 34.

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Nachverdichtung der Wohnbaugrundstücke Lauer Weg 27 bis 41 sowie 24 bis 34.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Bebauung mit Wohngebäuden nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

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

Der Bebauungsplan 26.13.00 Schlutup / Lauer Weg soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt werden. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da der Bebauungsplan die Nachverdichtung von Wohnbaugrundstücken vorbereitet und die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 Quadratmetern liegt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt im Bereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar, somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **2. Ausgangssituation**

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

###### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Grundstücke sind Teil eines Wohnquartieres, welches vorwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Die Wohnbaugrundstücke, die nachverdichtet werden sollen, befinden sich westlich und östlich des Lauer Weges. Die sechs westlichen Grundstücke (Lauer Weg 24 bis 34) sind mit Einzelhäusern bebaut und weisen Grundstücksgrößen von 1.100 bis 1.300 m<sup>2</sup> auf. Die acht östlichen Grundstücke (Lauer Weg 27 bis 41) sind mit

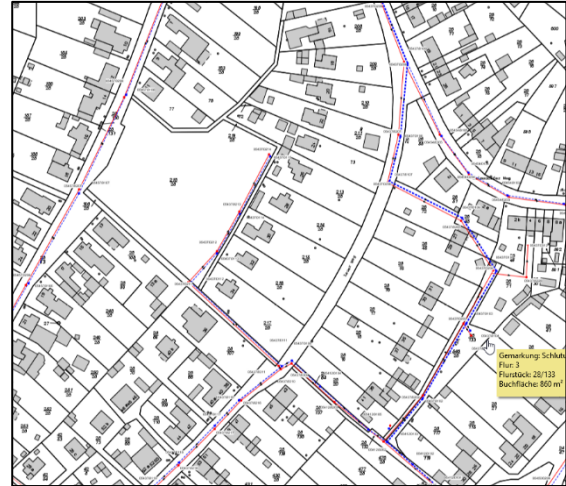
Doppelhäusern bebaut und weisen je Grundstück mit einer Doppelhaushälfte 900 bis 1.000 m<sup>2</sup> Fläche auf.

### Verkehrliche Erschließung

Die geplanten Wohnbaugrundstücke sollen verkehrlich vom Lauer Weg aus erschlossen werden.

### Entwässerung

Im Lauer Weg ist im Abschnitt des Plangebietes kein Kanal zur Abführung von Schmutz- und Regenwasser vorhanden, dieser endet an den Grundstücken Lauer Weg 24 bzw. Lauer Weg 34. Da die Bebauung zeitlich nicht gesteuert wird und somit sukzessive erfolgt, ist die Kostenübernahme durch die Eigentümergemeinschaft für den Neubau eines Schmutzwasserkanals wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher sollen die vorhandenen Kanäle westlich bzw. östlich der Bestandsgebäude genutzt werden. Das erfordert zwar teilweise (Grundstücke Lauer Weg 24 bis 34) die Installation von Hebeanlagen, ermöglicht aber die individuelle Ausnutzung des Baurechtes. Gesichert werden soll die Herstellung einer gesicherten entwässerungstechnischen Erschließung durch eine bedingte Festsetzung.



### ÖPNV-Anbindung

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

## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topographie

Das Plangebiet fällt von Westen in Richtung Osten um rund 10 m von etwa 17 m auf etwa 7 m über NHN ab. Auf Grund der Geländehöhe besteht keine Hochwassergefährdung durch Trave-Hochwasser. Allerdings sind die Grundstücke östlich des Lauer Wegs durch Starkregenereignisse gefährdet.

### Landschaftsbild und Erholung

Der Bereich ist durch Gartennutzung geprägt. Westlich der Bestandsgebäude befindet sich eine als Spielplatz genutzte Grünfläche mit größerem Baumbestand.

### Natur- und Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt.

### Boden, Wasser, Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Untersuchungen zum Baugrund (Baugrunderkundung) und zum Wasserhaushalt durchgeführt.

### Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Da in der Nähe des Plangebietes keine überörtlichen Verkehrswege, keine Gewerbebetriebe oder andere Schall-Emittenten vorhanden sind und es sich lediglich um eine Nachverdichtung mit wenigen Einfamilienhäusern handelt, sind keine auf das Plangebiet einwirkenden oder vom Plangebiet ausgehenden bedeutsamen Lärmbelastungen zu erwarten.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Privatbesitz, lediglich ein Grundstück befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und ist mit einem Erbbaurecht belegt.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes liegen im unbeplanten Innenbereich und sind bisher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Grundstücke liegen innerhalb der Innenbereichssatzung Teilbereich Nr. 7 – Siedlung Palinger Weg. Die Satzung wurde am 3. März 1983 rechtswirksam.

## **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. Entsprechend der Zielsetzung im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck trägt die künftige Wohnsiedlung zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei und kann dem bestehenden Siedlungsbereich im Ortsteil Schlutup zugeordnet werden.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

### **3.3 Innenbereichssatzung**

Die Grundstücke liegen innerhalb der Innenbereichssatzung Teilbereich Nr. 7 – Siedlung Palinger Weg. Die Satzung wurde am 3. März 1983 rechtswirksam.

### **3.4 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020**

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2020, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wird die Hansestadt Lübeck voraussichtlich bis 2040 einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von rd. 5.300 Wohnungen haben.

Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten Jahren auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Dementsprechend geht der Wohnungsbericht von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein nicht unerheblicher Bedarf an gartenbezogenen Wohnformen gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten.

Da es sich um die Nachverdichtung bestehender Einfamilienhausgrundstücke durch Grundstücksteilung handelt und die Vergabe der Grundstücke durch die einzelnen Eigentümer erfolgt mit dem Ziel der nachfolgenden Generation den Bau eines Einfamilienhauses zu ermöglichen, wird von der Verpflichtung der Schaffung von geförderten Wohnraum abgesehen.

Derzeit stehen kaum Grundstücke mit gartenbezogenen Wohnformen zur Verfügung. Die Nachfrage nach derartigen Angeboten ist hoch. Das Konzept der geplanten Nachverdichtung sieht unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Angebote für Familien die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in Form von Einzel bzw. Doppelhäusern unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur vor.

### **3.5 Nahversorgung**

Die Nahversorgung in Schlutup ist verbesserungswürdig. Der ehemals im Ortskern vorhandene Supermarkt (Norma-Markt) als Vollversorger wurde geschlossen, einen Ersatz gibt es bisher leider nicht.

### **3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes. Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine überörtliche Wegeverbindung.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 26.13.00 Schlutup/ Lauer Weg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung der bestehenden Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.

### Geplante Nutzungen

Im Plangebiet ist eine moderate Wohnnutzung in Form von Doppelhäusern und freistehenden Einzelhäusern geplant.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

## **6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **6.1 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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 voraussichtlich folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung,
- Gutachten zum Umgang mit Regenwasser,
- Gutachten zum Umgang mit der Hanglage (Berücksichtigung von Böschungen),
- Energiekonzeption

Lübeck, den 20.04.2022

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Ly