



Lübeck, 17.08.2022

**Vorlage
-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

Bearbeitung: Petra Engert (E-Mail: petra.engert@luebeck.de Telefon: 122-6115)

**Bebauungsplan 05.50.00 - Schwartauer Landstraße / Müritzweg -
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.08.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.09.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den zwischen den Straßen Tremser Weg/Swartauer Landstraße/Müritzweg im Stadtteil St. Lorenz Nord gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich Schwartauer Landstraße 75 – 79 (ungerade Nummern) wird der Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegeheimes geschaffen 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 Satz 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
1.160 Frauenbüro	Zustimmung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
2.500 Soziale Sicherung	Zustimmung

2.502 Senior:inneneinrichtungen	Zustimmung
3.370 Feuerwehr	Zustimmung
3.390 Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz	Zustimmung
3.700 Entsorgungsbetriebe	Zustimmung
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	Zustimmung
5.610 Stadtplanung und Bauordnung	Zustimmung
5.651 Gebäudemanagement	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:

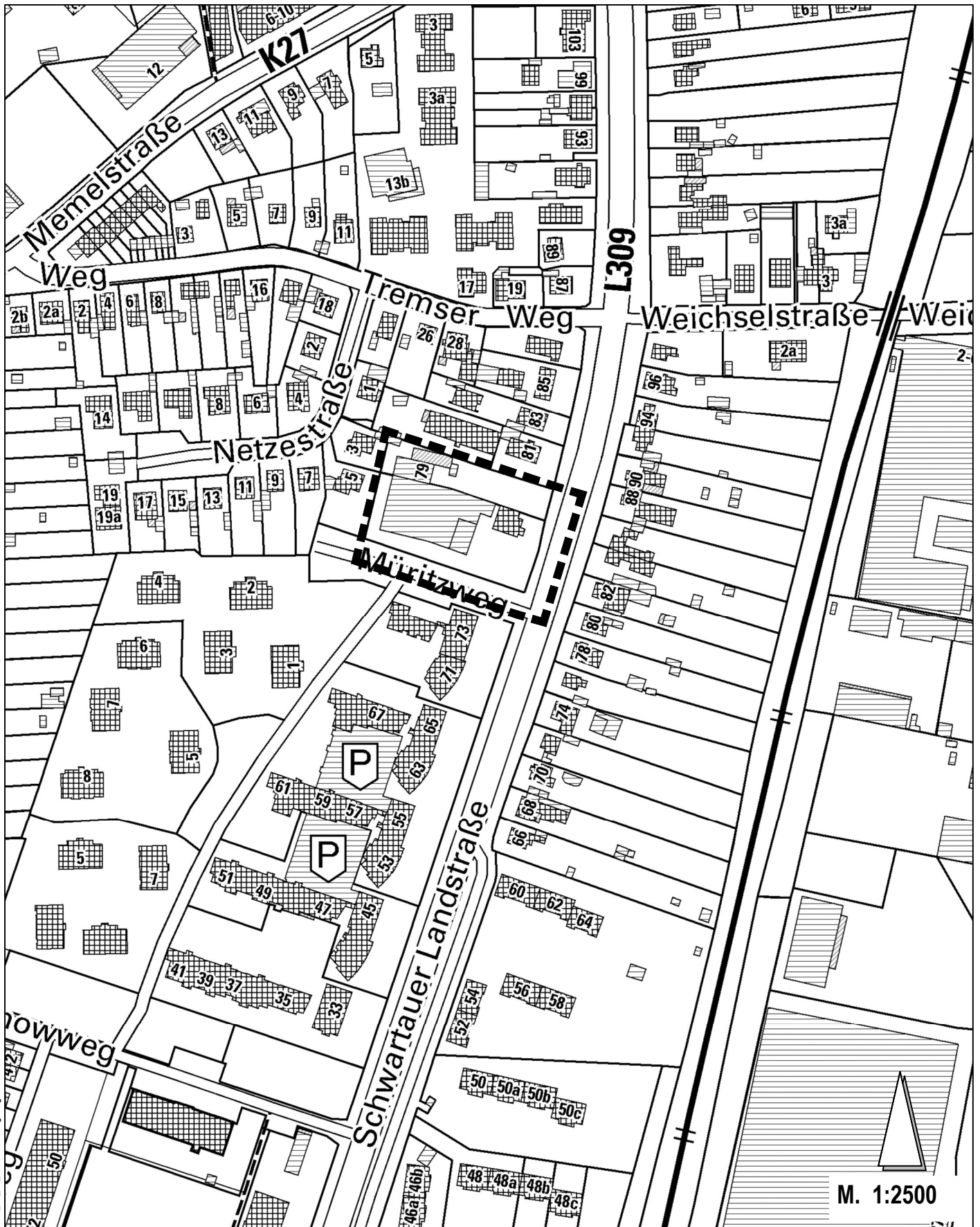
Begründung:

siehe Anlage 2.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan
Anlage 2: Begründung

Senatorin Joanna Hagen



M. 1:2500

ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DES BEBAUUNGSPLANES 05.50.00

- SCHWARTAUER LANDSTRASSE / MÜRITZWEG -

■ ■ ■ Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg –

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk. Es umfasst die Flurstücke 3/145 und 435 aus Flur 3 der Gemarkung Vorwerk an der Schwartauer Landstraße Nr. 75 - 79 (ungerade Nummern).

Begrenzt wird das ca. 0,55 ha große Plangebiet im Osten durch die Schwartauer Landstraße, im Süden durch den Müritzweg, im Westen durch die Wohnbebauung der Netzestraße Nr. 3 und Nr. 5 sowie im Norden durch die Bebauung der Schwartauer Landstraße Nr. 81a und Nr. 81.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Errichtung eines Pflegeheims. Der Bauherr ist eine Projektgesellschaft, die seit 1987 rund 250 Projekte in der Metropolregion Hamburg entwickelt und realisiert hat.

Zurzeit laufen intensive Gespräche mit möglichen Betreibern, unter anderem auch mit der Hansestadt Lübeck.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben, nach dem für das Plangebiet bisher geltenden Bebauungsplan (siehe Punkt 2.5), nicht genehmigungsfähig ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – soll als Angebots-Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll dabei nicht verzichtet werden. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer ansonsten brachfallenden Fläche im innerstädtischen Bereich dient,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² betragen wird (Baugrundstück ca. 4.139 m² x GRZ 0,4 = ca. 1.656 m²),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen (FFH Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen Nr. 2030-392“, Vogelschutzgebiet „Traveförde Nr. 2031-401“ liegen ca. 1,8 km weit entfernt) und
- bei der Errichtung eines Pflegeheims keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

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

Das Grundstück ist bebaut und gewerblich geprägt. Das straßenseitig vorhandene Wohnhaus steht seit einigen Jahren leer. Der auf rückwärtigen Grundstücksflächen vorhandene Hallenbau mit integriertem Bürotrakt wird für metallverarbeitende Prozesse wie Werkzeug- und Vorrichtungsbau genutzt. Das Gebäude unterlag dabei im Laufe der Jahrzehnte mehreren An- und Umbaumaßnahmen. Der Betrieb wird umgesiedelt, da der Standort und insbesondere die Halle nicht mehr den zukünftigen Ansprüchen genügen.

Im Norden grenzt ein ebenfalls gemischt genutztes Grundstück (Schwartauer Landstraße Nr. 81/81a) an. Bei der Gewerbeeinheit handelt es sich um nichtstörenden Gewerbe (Steuerberatung, Gesundheitsberatung). Im Westen grenzen Einfamilienhausgrundstücke mit ihren Gärten an.

Die östliche Bebauung der Schwartauer Landstraße ist durch eine relativ homogene Bebauung mit tiefen Gartengrundstücken geprägt. Die westliche Bebauung der Schwartauer Landstraße setzt sich aus unterschiedlichen Bauformen zusammen. Es handelt sich zum einen um eher kleinteilige Einfamilienhäuser nördlich und zum anderen um einen relativ verdichteten Geschosswohnungsbau südlich des Plangebietes. Hier befinden sich Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss bzw. rückwärtig mit drei Vollgeschossen.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei bereits bestehende Einfahrten von der Schwartauer Landstraße aus erschlossen.

Mit dem in ca. 2,2 km bzw. in etwa fünf Minuten Entfernung liegenden Autobahnanschluss Bad Schwartau verfügt das Plangebiet über einen guten Anschluss an die A 1.

Die Lübecker Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem PKW in ca. zehn Minuten und mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten zu erreichen.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle Peenestieg in der Schwartauer Landstraße südlich des Plangebietes, die von der Stadtbuslinie 1 bedient wird, ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linie verbindet das Plangebiet mit der Lübecker Altstadt, dem Hauptbahnhof und dem Hochschulstadtteil sowie mit Groß Parin über Bad Schwartau.

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

2.2 Natur und Umwelt

Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben und weist im Durchschnitt Höhen von 11,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) auf.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten, sodass Belange

des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Landschaftsbild und Erholung

Ein natürliches Landschaftsbild ist für den Siedlungsbereich beiderseits der Schwartauer Landstraße nicht mehr zu erkennen.

Das Plangebiet ist teilweise durch intensiv gepflegte Heckenpflanzungen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken eingegrünt. Entlang der Schwartauer Landstraße steht eine Baumreihe mit Winterlinden.

In ca. 400 m Entfernung befindet sich der Tremser Teich und in ca. 700 m die sogenannten Karpfenbruchwiesen, welche zur Naherholung des Plangebietes und seiner Umgebung beitragen. Der Tremser Teich sowie die Karpfenbruchwiesen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Fackenburger Landgraben und Tremser Teich“.

Natur- und Artenschutz

Im Bereich des Plangebietes sind die Straßenbäume entlang der Schwartauer Landstraße durch die Baumschutzsatzung Lübecks geschützt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Da es sich um eine stark anthropogen beeinflusste Fläche handelt, wird insgesamt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden im weiteren Verfahren dargelegt und bewertet. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die obligatorischen Bauzeitenregelungen (Schutz von Brutzeiten etc.) berücksichtigt.

Boden, Wasser, Altlasten

Das Baugrundstück ist zu ca. 80 % durch Gebäude und gepflasterte Auffahrten/Zuwegungen versiegelt.

Der Bodentyp stellt sich nach der Bodenübersichtskarte des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (2016) als Pseudogley-Braunerde dar. Bei diesem Bodentyp ist eine niedrige bis hohe Wasserdurchlässigkeit möglich. Wertvolle oder seltene Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Laut LANU-Versickerungsfeinplan wird die Versickerungsfähigkeit als sehr schlecht bewertet. Die im Zuge der Orientierenden Altlastenerkundung (IGB Ingenieurgesellschaft mbH Hamburg, 04.03.2022) erkundete sandige Auffüllung und die darunter folgenden Mittelsande ergeben überschlägig kf-Werte im Bereich von 10^{-4} - 10^{-6} m/s und sind damit gemäß DIN 18130 als „durchlässig“ einzustufen. Das Grundwasser steht bei rund 5,50 m u. GOK. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück wird deshalb nochmal zu prüfen sein. Unterhalb dieser sandigen Einheiten folgen bindige Böden mit deutlich geringerer Durchlässigkeit die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Regenwasserkonzept für das Baugrundstück erstellt werden.

Im Rahmen einer Orientierenden Altlastenerkundung (IGB Ingenieurgesellschaft mbH Hamburg, 04.03.2022) wurden nachfolgende Verdachtsmomente festgestellt:

- vier unterirdische Tanks,
- Lager für Abfallstoffe,
- Lager für Metallreste.

Ein spezifischer Verdacht wurde im Vorfeld gutachterlich nicht festgestellt. In zwei von zwölf Kleinrammbohrungen konnten anhand von Mischproben erhöhte PAK-Gehalte nachgewiesen werden. Unter dem Hintergrund der Verdünnung der Schadstoffkonzentrationen durch die Zusammenstellung von Mischproben und der Überschreitung der Prüfwerte gem. PAK-Erlass 2017 (MELUND; AKZ.: V 42- 61547/2016), die eine laterale als auch horizontale Eingrenzung der Bodenverunreinigung nicht zulassen, kann eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch sowie Boden – Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der historischen Nutzung kann eine Verunreinigung des Untergrundes mit branchenspezifischen Schadstoffen, insbesondere in den bisher nicht untersuchten Bereichen unterhalb des Gebäudebestands, nicht ausgeschlossen werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird vor Zuführung zu einer sensibleren Nutzung eine Detailuntersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) § 2 Abs. 4 mit der unteren Boden-schutzbehörde abgestimmt und abgearbeitet.

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 08.03.2022 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist Belastungen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Als maßgebenden Quelle für den Verkehrslärm wirkt die Schwartauer Landstraße auf das Plangebiet ein. Zusätzlich könnte das Plangebiet Belastungen aus Gewerbelärm aus Gewerbe- und Industriegebieten östlich der Schwartauer Landstraße am Vorwerker Hafen ausgesetzt sein. Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 *49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020* beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	o	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes Schwartauer Landstraße / Müritzweg für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Fläche ist bebaut. Die Wohnnutzung ist bereits aufgegeben und der Gewerbebetrieb soll umgesiedelt werden, so dass die innerstädtischen Flächen in naher Zukunft brachfallen werden.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (zum Beispiel. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Im Einzugsgebiet sind fußläufig mehrere Lebensmittelmärkte, zwei Kitas, die Gemeinschaftsschule Tremser Teich bzw. die Paul Burwick Schule und als Erholungsgebiet die Karpfenbruchwiesen und der Tremser Teich zu erreichen.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (zum Beispiel ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Stadtbuslinie 1 verbindet das Plangebiet mit der Lübecker Altstadt, dem Hauptbahnhof und dem Hochschulstadtteil sowie mit Groß Parin über Bad Schwartau. Die Lübecker Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten zu erreichen.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Durch die bestehende Versiegelung (über 80 %) ist die Fläche zurzeit nicht für die Pufferung von Starkregen geeignet. Ziel der Bauleitplanung ist es, durch Entsiegelung und Ausbildung von Gründächern Abhilfe zu schaffen.
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Fläche ist wenig bedeutsam für das lokale Stadtklima. Vorhanden ist ein Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung, der eine hohe Empfindlichkeit gegen eine weitere Verdichtung aufweist. Ziel der Bauleitplanung ist es, Flächen zu entsiegeln, die Durchlüftung zu erhöhen und den Vegetationsanteil zu erweitern.
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (zum Beispiel Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Fernwärme-Leitung an der Schwartauer Landstraße liegt an. Ein Einsatz von Wärmepumpen ist prinzipiell möglich. Auf den großen Flachdächern des geplanten Pflegeheimes ist Photovoltaik vorgesehen.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	+	Der Standort wird durch einen privaten Investor entwickelt, der die Umsetzung der Planung – Errichtung eines Pflegeheimes - in einem städtebaulichen Vertrag mit der Hansestadt Lübeck vereinbart.

Fazit: Der Standort Schwartauer Landstraße / Müritzweg ist für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gut geeignet.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Schwartauer Landstraße Nr. 57 – 79 (ungerade Nummern) befindet sich in Privateigentum. Der Vorhabenträger hat die Flächen bereits fest angekauft. Eine Auflassungsvormerkung ist eingetragen. Die Straßenverkehrsfläche befindet sich in städtischem Eigentum.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Bepanter Innenbereich gemäß § 30 BauGB

Für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – gilt bisher der Bebauungsplan 05.36.00. Der 1965 beschlossene und in Kraft getretene Bebauungsplan 05.36.00 – Schwartauer Landstraße / Tremser Teich – setzt für das Plangebiet ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf sowie ein Kleinsiedlungsgebiet fest.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Innerhalb des Kleinsiedlungsgebiet ist eine offene, zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3 zulässig.

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 auf 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 05.50.00 verfolgten Ziele stehen somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

Unter Berücksichtigung des Planungsziels, der Errichtung eines Pflegeheims, soll das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Änderung des FNP wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschreibt St. Lorenz Nord als Stadtteil mit einer

durchschnittlichen Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Hinsichtlich seiner Baustruktur weist der Stadtteil aufgrund der Größe sehr heterogene Strukturen auf.

Für den Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk werden keine konkreten Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet zur berücksichtigen wären, benannt.

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 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der am 04.03.2008 beschlossene Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsfläche als Gemischte Bauflächen/Stadtgebiete dar. Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

3.6 Thematischer Landschaftsplan (TLP) „Anpassung an den Klimawandel“

Der Thematische Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet in seinen Grundlagenkarten als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar. Zudem wird das Plangebiet in der Grundlagenkarte: Gesundheit und Erholung sowie in den Klimafunktionskarten als Siedlungsfläche mit weniger günstigem Bioklima dargestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 05.50.00 – Schwartauer Landstraße / Müritzweg – soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Pflegeheims in dem Stadtbezirk Falkenfeld/Vorwerk geschaffen werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, an diesem Standort eine angemessene Entwicklung für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse, insbesondere von alten und pflegebedürftigen Menschen zu ermöglichen. Auf dem Grundstück soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um auch spätere Nutzungsänderungen (zum Beispiel den Umbau zu Wohnungen) genehmigungsfähig zu machen.

Städtebaulicher Entwurf (siehe Anhang 1 - 4)

Das Pflegeheim wird mit rund 100 bis 120 Plätzen geplant. Abhängig von dem Betreiber soll im Erdgeschoss noch eine Tagespflege untergebracht werden. Dadurch würden sich die Anzahl der Pflegeheimplätze reduzieren. Die Unterbringung erfolgt vorwiegend in Einzelzimmern. Maximal 20 % der Plätze sollen in Form von Doppelzimmern umgesetzt werden.

Es handelt sich um ein freistehendes Gebäude, welches sich durch höhenmäßige Abstufungen in die nähere Umgebung eingliedert. Zur angrenzenden niedrigeren Bebauung nach Norden und Westen wird der Baukörper höhenmäßig abgestuft. In Richtung Schwartauer Landstraße weist das Gebäude fünf beziehungsweise vier Geschosse auf, die den Höhenverlauf der südlich angrenzenden viergeschossigen Bebauung mit teilweisem Staffelgeschoss nach Norden hin verlängert. Der rückwärtige Gebäudeteil weist in nördliche Richtung drei beziehungsweise zwei Geschosse auf und reagiert damit auf die angrenzenden eingeschossigen Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach an der Netzestraße. In Richtung Müritzweg ist der rückwärtige Gebäudeteil mit vier Geschossen geplant und rahmt zusammen mit dem Bestandsgebäude Schwartauer Landstraße Nr. 73 den Straßenraum baulich ein. Zum Innenhof hin öffnet sich der Baukörper und bezieht damit die geplante

parkähnliche Gartenanlage als nutzbaren Freiraum für die Bewohner in die Gesamtkonzeption mit ein.

Durch die Aufnahme der nördlichen und der südlichen Gebäudefluchten entlang der Schwartauer Landstraße ergibt sich ein Versatz im Baukörper, der die Baumasse in der Hauptansicht in zwei überschaubare Einheiten unterteilt.

Eine Fassadengliederung wird durch einen Rücksprung eines Gebäudeteiles sowie durch einen Materialwechsel erzeugt. Zusätzlich wird die Fassade durch unterschiedliche Fensterformate und -anordnungen gegliedert.

Die aktuelle Architekturplanung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,35, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine Bruttogeschossfläche von circa 5.700 m² vor.

Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel werden alle Dachflächen als Gründach mit Photovoltaik hergestellt. Teilweise sind Dachterrassen geplant, die eine intensive Dachbegrünung erhalten. Die Freiflächen im Innenhof werden gärtnerisch angelegt und als Bewegungsraum für das Pflegeheim gestaltet. Auch entlang der Nordfassade und zwischen den Stellplätzen an der Schwartauer Landstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und die Stellplatzanlagen werden mit Hecken eingegrünt.

Der Stellplatznachweis basiert auf der Annahme von 120 Pflegeheimplätzen (1 ST je 8 Pflegeplätze). Fünf Stellplätze der insgesamt 15 Kfz-Stellplätze werden als Behindertenstellplätze in der Nähe der Eingänge ausgebildet. Zudem werden zwölf Fahrradstellplätze vorgesehen. Davon stehen vier Stellplätze für die Besucher:innen im vorderen Bereich zur Verfügung. Die restlichen acht Stellplätze werden im hinteren Bereich für die Mitarbeiter:innen bereitgestellt.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Schwartauer Landstraße erschlossen. Der Verkehr soll vor dem Gebäude als Einbahnverkehr geregelt werden.

Auf dem Grundstück entlang der Schwartauer Landstraße sowie entlang des Müritzweges wird eine Stellplatzanlage für das Pflegeheim angeordnet. Im rückwärtigen Bereich befinden sich eine Feuerwehraufstellfläche, ein Müllsammelplatz und eine Stellplatzanlage für Fahrräder. Die Anlieferung des Pflegeheims erfolgt im vorderen Bereich, alternativ kann diese auch im Bereich der Feuerwehraufstellfläche erfolgen.

Alternativ kommt auch eine Erschließung über den Müritzweg in Betracht:

Durch die direkte Zufahrt über den Müritzweg in den rückwärtigen Grundstücksteil könnte die Flächenversiegelung weiter minimiert werden. Zudem würde die Freiraumqualität für die südorientierten Pflegezimmer im südlichen Gebäudeflügel erhöht werden. Da die Anlieferung des Pflegeheims durch einen Einbahnverkehr geregelt werden soll, sind zwei Zufahrten von dem Müritzweg erforderlich. Durch diese Variante würden jedoch öffentliche Parkplätze und Straßenbäume am Müritzweg entfallen.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Umnutzung bereits versiegelter Flächen im Innenbereich kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft als nicht erheblich betrachtet werden können. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden zusätzlich

bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Mit der Umsetzung der Planung auf bereits versiegelten Flächen, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden, wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a BauGB entsprochen. Zudem wird durch die Planung eine Entsiegelung stattfinden, da sie mehr Grünflächen vorsieht als der heutige Bestand.

Über das Vorhabengebiet hinausgehenden erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Insgesamt wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung ausgegangen.

Ohne nähere Untersuchung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass der derzeit bestehende Gebäudekomplex Nistplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen aufweist. Die zu erwartenden Rückbauarbeiten können daher Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten haben. Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Planungsverzögerungen zu vermeiden, sollen eventuelle artenschutzrechtlichen Konflikte möglichst frühzeitig ermittelt und ggf. durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden. Um dies sicher zu stellen, wird eine artenschutzfachliche Begutachtung durch ein Biologenbüro veranlasst.

5.2 Sonstige Auswirkungen

Das Plangebiet ist Verkehrs- und Gewerbegeräuschen ausgesetzt.

Der Lärmkartierung 2017 zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG zeigt, dass das Grundstück in der Nacht durch den Fahrzeugverkehr auf der Schwartauer Landstraße teilweise mit Pegeln (LNight) von 60 – 65 dB(A) belastet ist. Der aktuellen Lärmkartierung 2022 des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) kann u.a. entnommen werden, dass das Grundstück in der Nacht teilweise mit Pegeln (LNight) von 45 – 49 dB(A) belastet ist.

Deshalb wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet.

5.3 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 in Verbindung mit § 13a 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 folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme
- Bodengutachten

- Entwässerungskonzept
- Historische Altlastenerkundung, Detailuntersuchung gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchV
- Schalltechnische Untersuchung
- Energiekonzept

Es können im weiteren Verfahren der Bauleitplanung zu Änderungen und Ergänzungen der Fachgutachten kommen.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Projektgesellschaft gem. § 11 BauGB ergänzt, der vor dem Auslegungsbeschluss geschlossen wird. In diesem sollen u. a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart werden:

- die Übernahme notwendiger Planungs- und Gutachter:innenkosten für die Bauleitplanung,
- die Erstellung aller notwendigen Unterlagen zum Bauleitplanverfahren einschließlich der Fachgutachten (siehe Punkt 6.2 dieser Begründung) und der Berichtigung des Flächennutzungsplanes, nach Erfordernis können im Verfahren weitere Gutachten/Untersuchungsbedarfe hinzukommen,
- zur Sicherung einer qualitativvollen Gestaltung des Vorhabens wird noch geprüft, ob ggf. ein Fassadenwettbewerb ausgelobt wird oder alternativ die Vorlage und Diskussion im Gestaltungsbeirat bis zur Freigabe erfolgt,
- die Sicherstellung der Errichtung und Herstellung der Bezugsfertigkeit des Pflegeheimes oder eines anderen Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Allgemeines Wohngebiet) innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist (zum Beispiel vier Jahre) nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes,
- im Falle der Errichtung einer Wohnbebauung die vollständige Realisierung als Mietwohnungsbau und die Realisierung eines Anteils von mindestens 30 % der Wohneinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für die Versorgung von Wohnungssuchenden innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (Sozialer Wohnungsbau im ersten Förderweg),
- die Umsetzung der Maßnahmen des Energiekonzeptes,
- die Kostenübernahme und die Durchführung eventuell notwendiger Erschließungsmaßnahmen, zum Beispiel im Bereich der Parkplätze am Müritzweg einschließlich Ersatzmaßnahmen.

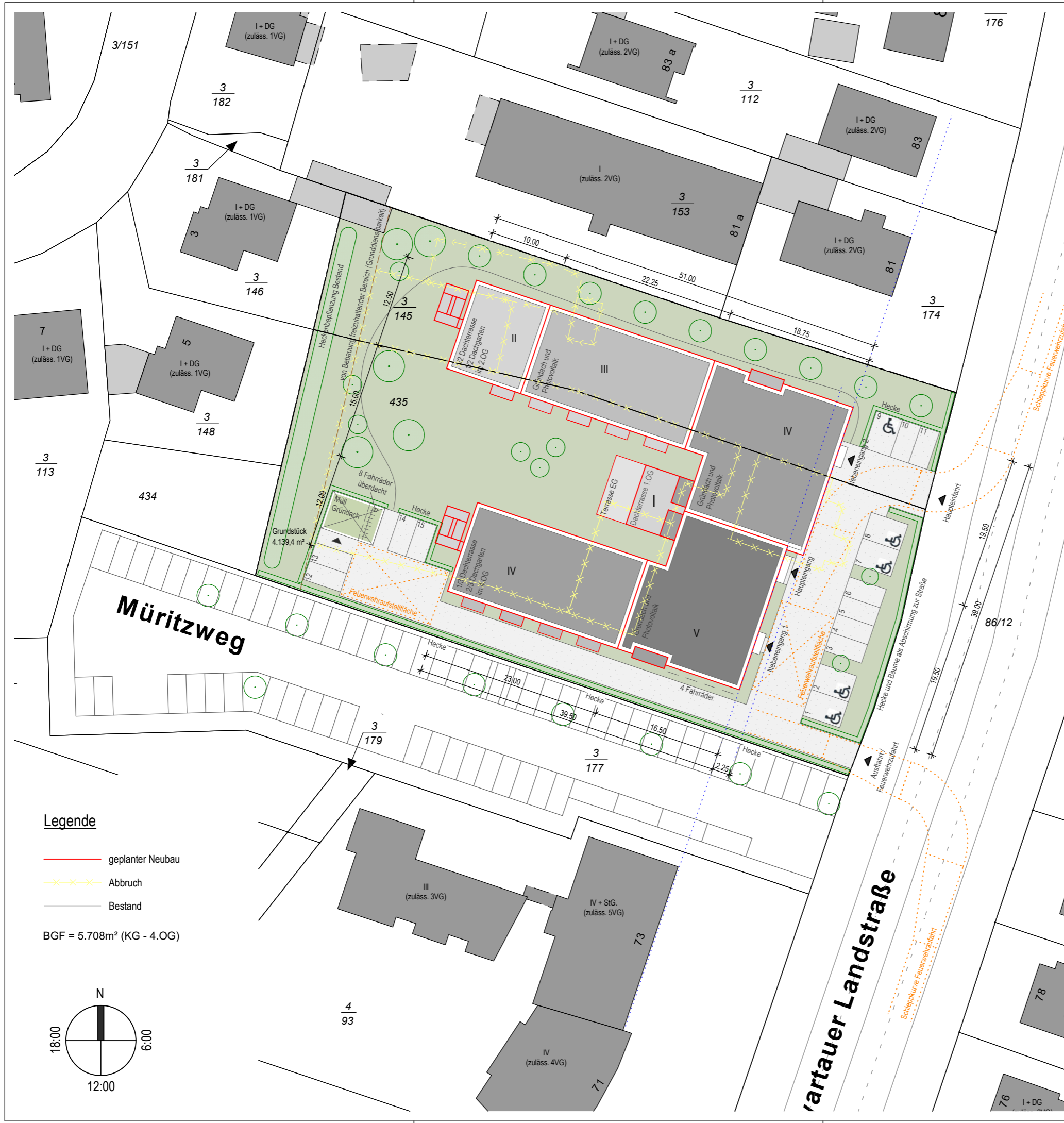
Die Umsetzung der Maßnahmen aus den Verträgen werden entweder durch Bürgschaften (zum Beispiel für die Herstellung der Erschließung am Müritzweg) oder durch Vertragsstrafen (zum Beispiel für die Bauverpflichtung in der bestimmten Frist, Umsetzung geförderter Wohnungsbau) gesichert.

Lübeck, 15.08.2022

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4/En
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

Anhänge:

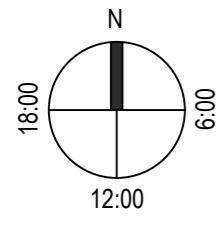
- Anhang 1 Lageplan, Stand 26.04.2022, HVG Architekten, Hamburg
- Anhang 2 Visualisierung städtebaulicher Entwurf, HVG Architekten, Hamburg
- Anhang 3 Ansicht Ost und West, Stand 05.07.2022, HVG Architekten, Hamburg
- Anhang 4 Ansicht Süd und West, Stand 05.07.2022, HVG Architekten, Hamburg



Legende

- geplanter Neubau
- ✂ Abbruch
- Bestand

BGF = 5.708m² (KG - 4.OG)



Index / Bearb.	Datum	Änderung
a / LH	05.05.2022	Rücksprung Straßenfassade, Gründächer, Beh.-Parkplätze
b / LH	10.06.2022	Versprung Baukörper
c / LH	05.07.2022	Stellplätze, Feuerwehr-Schleppkurven, Außenanlagen
d /		
e /		

Bauherr		
Planung		
HvG Architekten Held und von Gersdorff PartG mbB Köppenstraße 9 22453 Hamburg Tel: 040 / 46 77 53 92 Fax: 040 / 46 77 53 91 www.hvgarchitekten.de		
Bauvorhaben		Maßstab 1:500 Planstand Vorentwurf Plan Lageplan
Neubau Pflegeheim "Jürs Hof" Schwartauer Landstraße 75-79 23554 Lübeck		
Flurstück	21072	Datum 26.04.2022
Projektnummer	21072	gezeichnet LH
		Plannummer E 01





Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Nord