



► **Nr. VO/2023/11917**  
**öffentlich**

**Lübeck, 13.02.2023**

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

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

**Bearbeitung:** Friederike Cosack (E-Mail: Friederike.Cosack@luebeck.de Telefon: 122-6114)

**Bebauungsplan 26.09.00 - Palinger Weg / Lauer Weg -  
 Aufstellungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.02.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.03.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den im Stadtteil Schlutup zwischen Palinger Weg und Lauer Weg gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich wird der Bebauungsplan 26.09.00 – Palinger Weg / Lauer Weg – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden 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 BauGB soll in Form einer Erörterungsveranstaltung und eines zweiwöchigen Aushanges einschließlich Einstellen der Unterlagen 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
2.500 Soziale Sicherung	Zustimmung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
3.370 Feuerwehr	Zustimmung
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Zustimmung
3.700 Entsorgungsbetriebe	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:

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:**

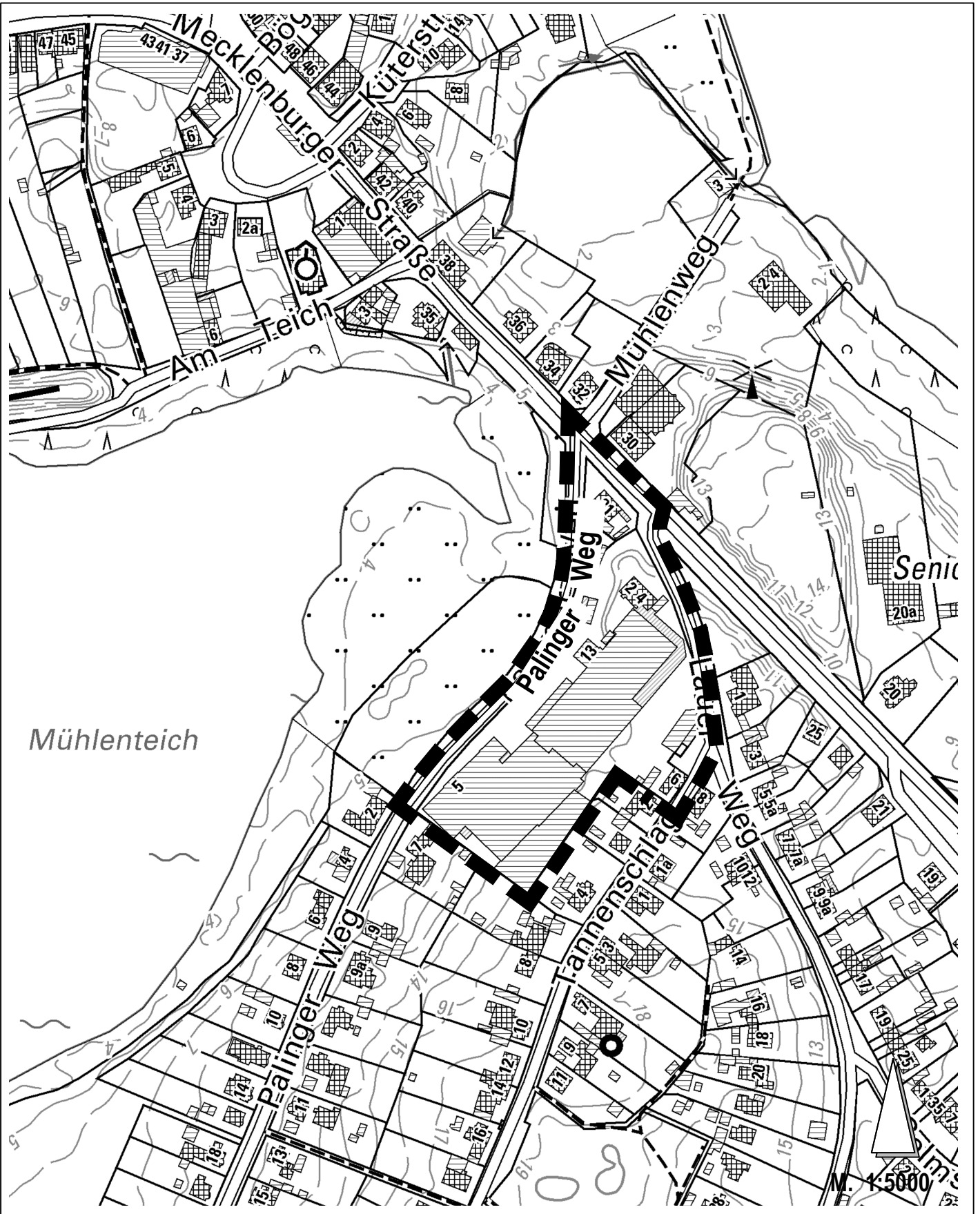
Siehe Anlage 2

**Anlagen:**

1 - Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss

2 - Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen



## ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSSDES BEBAUUNGSPLANES 26-09-00 Palinger Weg / Lauer Weg

■ ■ Plangeltungsbereich

---

## **Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 26.09.00 Palinger Weg/ Lauer Weg**

### **1. Einleitung**

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

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Schlutup, Stadtbezirk Schlutup. Es umfasst ehemalige gewerbliche Betriebsflächen östlich des Palinger Weges.

Begrenzt wird das ca. 1,4 ha große Plangebiet durch:

- den Palinger Weg im Westen,
- den Lauer Weg und Tannenschlag im Osten,
- die Mecklenburger Straße im Norden und
- die Grundstücke des Palinger Weges Nr. 7 sowie die Grundstücke Tannenschlag Nr. 2, 2a, 4 und 6.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Übersicht zu entnehmen.

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

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Jahre 2003 und dem zwischenzeitlichen Rückbau der Bausubstanz stehen die Flächen nunmehr einer neuen Nutzung offen.

Das Grundstück der ehemaligen Kühnefabrik ist eine der wenigen Flächenreserven Schlutups für den Wohnungsbau. Die Nähe und Sichtbeziehung zum historischen Ortskern sowie zum unmittelbar angrenzenden Mühlenteich kennzeichnen die Lagegunst für Wohnungsbau.

In Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck hat die seinerzeitige Betriebsleitung im Dezember 2003 ein konkurrierendes Gutachterverfahren für die Entwicklung einer Wohnbebauung an diesem Standort vergeben. Da auf dieser Grundlage des Siegerentwurfes kein Investor für das Gebiet gefunden werden konnte, wurden seit 2017 mit der Hansestadt Lübeck Lösungen gesucht, den Siegerentwurf aus 2003 mit unterschiedlichen, am Standort vermarktbareren, Bautypologien weiterzuentwickeln (s. Anhang städtebaul. Konzept).

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der damit verbundenen Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unterhalb des im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierten Anwendungsgrenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen.

Die gesetzlichen Regelungen des § 13 a BauGB zielen darauf ab, die Verfahrensdauer zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies von Bedeutung, da der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck den Bereich ehemaligen Produktionsstandort als gewerbliche Bauflächen darstellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes angepasst.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden die umweltrelevanten Faktoren bewertet und in der Begründung beschrieben.

Von der in § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffneten Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird hingegen abgesehen.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt bereits seit vielen Jahren brach. Im Jahr 2017 erfolgte der Abbruch der Bausubstanz.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung der Nachkriegszeit, welche sich straßenbegleitend aufreht. Die Bebauung selbst stellt sich bauzeitentypisch zumeist eingeschossig mit eher steilem Satteldach mit Putz- oder Ziegelfassenden dar.

Westlich des Plangebietes befinden sich der ehemalige Betriebsstellplatz des vormaligen Gewerbebetriebes sowie der Schlutuper Mühlenteich. Diese Flächen sind Bestandteil des rechtswirksam ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes Schlutup mit Datum der Verordnung vom 24.06.1993.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiet erfolgt über den Palinger Weg und den Lauer Weg, welche an die Mecklenburger Straße anknüpfen. Von dem Lauer Weg führt die Straße Tannenschlag ab.

In westliche Richtung verbindet diese das Plangebiet zunächst mit dem Schlutuper Stadtteilzentrum und weitergehend (über die Wesloer Straße/Wesloer Landstraße) mit der Lübecker Innenstadt. Im weiteren Verlauf bindet die Mecklenburger Straße in östliche Richtung an die B104 in Richtung Selmsdorf (Mecklenburg-Vorpommern) an.

#### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über zwei Stadtbuslinien des Stadtverkehrs Lübeck mit der Lübecker Innenstadt verbunden, die tagsüber im 15-Minuten-Takt verkehren. Ein zusätzliches Verkehrsangebot besteht durch die Grevesmühlener Busbetriebe, die eine Regionalbuslinie

von Grevesmühlen über Schönberg, Selmsdorf und Schlutup bis zum ZOB am Lübecker Hauptbahnhof betreiben. Durch die Bushaltestellen „Schlutup Markt“, „Palinger Weg“ und „Trave-Park“ ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### Fuß- und Radverkehr

Entlang der umgebenden Erschließungsstraßen bestehen beidseitig schmale Fußwege. Eigenständige Radwege bestehen nicht.

### Ruhender Verkehr

Aufgrund der Betriebsaufgabe und der Entsiegelung bestehen auf dem ehemaligen Produktionsgelände und straßenseitig gegenüber keine Stellplätze.

Die umgebende Einfamilienhausbebauung weist Garagen oder offene Stellplätze auf den privaten Wohngrundstücken auf. Darüber hinaus sind weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden - entweder auf der Fahrbahn oder auf begleitenden Parkstreifen.

## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topografie

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um ein Hanggrundstück. Das Geländeniveau fällt von ca. 14,0 m ü. NHN am Lauer Weg auf ca. 5,0 m ü. NHN am Palinger Weg.

### Landschaftsbild und Erholung

Das alte Fischerdorf Schlutup ist mit etwa 6.000 Einwohnern:innen der kleinste Stadtteil der Hansestadt Lübeck. Mit dem naheliegenden Mühlenteich, der Trave und umgebender Natur ist das Plangebiet landschaftlich sehr abwechslungsreich eingebunden. Das Plangebiet und auch Schlutup verfügen somit über einen sehr hohen Erholungswert.

### Landschaftsschutz

Die Flächen westlich des Palinger Weges wurde 1993 als Bestandteil des zwischen dem Landschaftsschutzgebiet "Lauerholz", dem Depenmoor, den ehemaligen Deutschen Waffen- und Munitionsfabriken und den Siedlungsflächen von Schlutup sowie der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern gelegene Landschaftsraum mit seinem engen Nebeneinander von für die Pflanzen- und Tierwelt bedeutsamen Feucht- und Trockenbereichen zum Landschaftsschutzgebiet Schlutup erklärt.

Die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes dient der „Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des abwechslungsreichen, sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsbildes“. Prägende Landschaftsbestandteile sind insbesondere Fließgewässer und stehende Gewässer mit ihren naturnahen Uferbereichen, Röhrichten, Grünland, Waldflächen und Feldgehölze. Dieses Nebeneinander und der Verbund von Trockenstandorten, Feuchtflächen und Wäldern bildet die Grundlage für die Erhaltung von teilweise besonders seltenen, gefährdeten oder in Schleswig-Holstein sogar vom Aussterben bedrohten Pflanzen und Tierarten.

Durch die Unterschutzstellung soll zudem eine Sicherung und Entwicklung als Erholungsgebiet sowie Ordnung und Lenkung des Erholungsverkehrs erfolgen. Eine landschaftsbezogene Erholung soll unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf Natur und

Landschaft gewährleistet werden. Insbesondere für die Schlutuper Bevölkerung soll das Landschaftsschutzgebiet aufgrund seiner hohen Landschafts- und Biotopvielfalt als Naturerlebnisraum geöffnet und entwickelt werden.

Boden, Wasser, Altlasten

Innerhalb des Plangebietes finden sich überwiegend sandige Auffüllungen, welche zumeist aus Fein- bis Grobsanden bestehen, welche z.T. schluffig bis kiesig sowie mit Ziegel-, Bauschutt-, Beton- und Asphaltresten versetzt sind. Im lokalen Bereich des Grundstückes befindet sich oberflächennah Mutterboden. Im Allgemeinen ist im oberen Bodenhorizont mit Wurzelresten aus der derzeit anwachsenden Vegetation zu rechnen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen entsprechende Untersuchungen.

**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 der ehemaligen Kühnefabrik am Palinger Weg für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
<b>Flächenrecycling / -aufwertung</b> <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Bezüglich der Flächennutzung ist das Vorhaben positiv zu beurteilen, da es sich um eine Flächenrevitalisierung im Innenbereich handelt.
<b>Verkehrsvermeidende Lage</b> <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Es sind eine Grund- und Gemeinschaftsschule und zwei Kindertagesstätten ebenso wie Naherholungsflächen in der Nähe vorhanden. Die Nahversorgung bedarf insgesamt einer Verbesserung. Dies trifft auf den gesamten Stadtteil zu. Die Schule ist etwa 900 m entfernt und kann gut mit dem Fahrrad beziehungsweise zu Fuß erreicht werden. Die Kitas können ebenfalls

		gut erreicht werden. Ein Stadtteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten gibt es nicht.
<b>Verkehrsreduzierende Lage</b> <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Es sind eine Radwegeverbindung und auch Busverbindungen vorhanden. Bis zur Innenstadt benötigt man mit dem Fahrrad etwa 30 Minuten, mit dem ÖPNV etwa 40 Minuten. Der ÖPNV fährt in einem 15-Min-Takt.
<b>Gefährdung gegenüber Starkregen</b> <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Fläche ist zur Pufferung von Regenereignisse insofern geeignet, dass Maßnahmen zur Zurückhaltung (z.B. Gründächer) vorgesehen werden können.
<b>Stadtklimatische Verhältnisse</b> <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	++	Da die Fläche am Stadtrand in einem locker bebauten Bereich der Hansestadt Lübeck liegt, ist eine Beeinträchtigung der stadtklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten.
<b>Wärmeversorgungspotenziale</b> <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die Anlage von PV bzw. PVT-Anlagen. Es sind Flächen für die Nutzung von Geothermie vorhanden.
<b>Besitzverhältnisse</b> <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Grundstücke gehören einem privaten Investor, der auf dem Grundstück Wohnbebauung realisieren will.

Fazit: Der Standort auf dem ehemaligen Kühnegelände ist aus der klimabezogenen Sichtweise für die geplante Wohnnutzung gut geeignet. Besonders hervorzuheben ist die Tatsache, dass es sich um eine Brachfläche im Innenbereich handelt, die durch die geplante Wohnbebauung wieder nutzbar gemacht wird und keine zusätzlichen Flächen neu versiegelt werden.

#### 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Lediglich die innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

#### 2.5 Bisheriges Planungsrecht

Die Flächen sind Bestandteil der „Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für den Teilbereich Nr. 7 Siedlung Palinger Weg“, welche große Teile der Siedlung von der Mecklenburger Straße zum Schwarzmühlenweg und der Landesgrenze als Innenbereich gemäß § 34 BauGB definiert.

### **3. Übergeordnete Planungen**

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängendem Siedlungsgebiet des Oberzentrums Lübeck.

Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen sich innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete befinden. Diesem Grundsatz entspricht die geplante bauliche Entwicklung des Plangebietes.

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Flächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben.

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

#### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2011)**

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) legt für den Stadtteil Schlutup die Verbesserung des Ortsbildes sowie des Marktplatzes als Entwicklungsziel fest. Zudem sollen die Verkehrssituation verbessert und die Verkehrsberuhigung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit durchgesetzt werden. Für die Naherholung sollen attraktive Wege im Ort zu Erholungsflächen und zur Trave geschaffen werden. Zur Verbesserung der Freizeitaktivitäten sollen Spiel-, Bolz- und Fußballplätze aufgebessert werden. Es sollen generationsübergreifende Wohnkonzepte gefördert sowie eine Umnutzung brachliegender oder ungenutzter Flächen diskutiert und ggf. angestoßen werden.

Konkret wird die Verbesserung des Ortsbildes u.a. durch Umnutzung oder Abriss der ehemaligen Produktionsgebäude und Umwandlung des Parkplatzes in eine Grünfläche als Projektvorschlag benannt. Der zwischenzeitlich erfolgte Abbruch und die geplante Nachnutzung stehen somit im Einklang mit den Zielen des ISEK.

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

In dem im März 2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ ist das Plangebiet als Suchraum für den Wohnungsbau dargestellt. Seinerzeit wurde ein geringerer Umfang an Wohneinheiten kalkuliert.

#### **3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020**

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2020 (Stand: November 2020), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus Oktober 2020 fortschreibt, besteht in Lübeck in den nächsten Jahren ein voraussichtlicher Bedarf von rd. 5.300 zusätzlichen Wohneinheiten (ohne Ersatzneubau).

Das Wohnungsmarktkonzept geht von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus.

Das Plangebiet wird im Wohnungsmarktbericht von 2020 als „Projekt im Wartestand“ in einem Umfang von 50 Wohneinheiten dargestellt.

Das aktuelle Bebauungskonzept kann mit seinen bis zu 85 geplanten Wohneinheiten zur Deckung des prognostizierten Bedarfs und des erheblichen Nachholbedarfs beitragen.

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

Das im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept vorgesehene Stadtteilzentrum Schlutup - Schlutup-Mitte - befindet sich ca. 250 m westlich und somit in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 7,5 km vom Plangebiet entfernt und ist gut über den ÖPNV angebunden.

### **3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Der 2008 durch die Bürgerschaft beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck definiert für das Plangebiet keine Maßnahmen.

### **3.8 UNESCO-Welterbe-Managementplan**

Auswirkungen oder erhebliche Beeinträchtigungen der im Managementplan definierten Sichtbeziehungen auf die Lübecker Altstadt sind durch die geplante Entwicklung nicht abzuleiten.

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

Grundlegendes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die brachgefallene Produktionsfläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Wohngebiet soll insgesamt dazu beitragen, Schlutup als einen attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln. Das von Grün umgebene, ruhig gelegene Quartier bietet seinen künftigen Bewohner:innen soziale Infrastruktureinrichtungen in der Nähe, die fußläufige Erreichbarkeit des Schlutuper Stadtteilzentrums, in dem derzeit kein Nahversorger ansässig ist, und eine verkehrsgünstige Anbindung.

Das geplante Wohngebiet soll durch Reihenhäuser und kleinteiligem Geschosswohnungsbau umgesetzt werden (s. Anhang). Es besteht die Chance, durch ein breit gefächertes Angebot Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen - Familien, Senioren:innen, Singles oder Paare - zu schaffen und somit der demographischen Entwicklung durch Förderung eines altersübergreifenden und integrativen Zusammenlebens positiv zu begegnen. Die geplante Entwicklung von Geschosswohnungsbau bietet zudem die Chance, auch bei Wechsel in eine altersgerechte Wohnform weiterhin im angestammten Quartier zu wohnen.

Auf den Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes westlich des Palinger Weges ist eine Bebauung nicht zulässig. Wenngleich sich diese Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden, sollen mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Nutzungsmöglichkeiten der im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen (z.B. naturnaher Kinderspielplatz, Erholungswege) mit den zuständigen Fachbereichen abgestimmt und konkretisiert werden.

### Städtebauliches Konzept

In Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck hat der vormalige Eigentümer im Dezember 2003 ein konkurrierendes Gutachten zur Erarbeitung von Vorschlägen für eine

Wohnbebauung an diesem Standort vergeben. Da auf der Grundlage des Siegerentwurfes kein Investor für das Gebiet gefunden werden konnte, wurden seit 2017 mit der Hansestadt Lübeck Lösungen gesucht, den Siegerentwurf aus 2003 mit unterschiedlichen, am Standort vermarktbareren, Bautypologien weiterzuentwickeln.

Insgesamt wurde die Auswahl unterschiedlicher Bautypen auf Reihenhäuser und kleinteiligen Geschosswohnungsbau reduziert. Es sind 85 Wohneinheiten geplant. Der Geschosswohnungsbau ist angrenzend an den Lauer Weg geplant. Insgesamt sind vier Mehrfamilienhäuser mit zwei- bis drei Vollgeschossen, zzgl. „Staffelgeschoss“, geplant. Auch mit den geplanten zusätzlichen unterirdischen Geschossen ist die Bebauung aufgrund des bestehenden Höhensprunges von Seiten des Lauer Weges lediglich als viergeschossige Bebauung sichtbar. Diese Geschossigkeit reduziert sich in südliche Richtung entlang der Straße Tannenschlag auf drei Geschosse. Unter Berücksichtigung der Topografie des Grundstückes flacht die Bebauung in Form einer Terrassierung in Richtung Palinger Weg und somit zur freien Landschaft ab. In diesem Bereich sind sechs Reihenhauserzeilen geplant. Durch die Anordnung der Reihen senkrecht zum Palinger Weg werden die Blickbeziehungen in Richtung Mühlenteich erhalten und gleichzeitig Blicke in das Quartier ermöglicht.

Das Quartier wird von unterschiedlichen Wegetypen durchzogen, welche zum einen eine fußläufige Erschließung der Gebäude sicherstellen und zum anderen eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung zwischen Lauer Weg und Palinger Weg ermöglichen. Die Überwindung der topographischen Höhenunterschiede erfolgt über die Errichtung von Treppenanlagen auf den privaten und künftig mit öffentlichen Gehrechten belegten Wegeverbindungen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden weitestgehend in einer Tiefgarage unterhalb der Mehrfamilienhäuser eingeplant. Das aktuelle Konzept sieht insgesamt ca. 70 private Tiefgaragenstellplätze vor. Die Zufahrt erfolgt vom Palinger Weg. Hierdurch wird der bestehende Höhenunterschied zwischen dem Palinger Weg und dem Lauer Weg sinnvoll genutzt.

Zwischen der Mehrfamilienhausbebauung und den Reihenhäusern wird eine Grünfläche angeordnet, welche als Freibereich für die künftigen Bewohner:innen genutzt werden kann. In diesem Bereich werden zudem die Zugänge zur Tiefgarage angeordnet.

Der entlang der Mecklenburger Straße vorhandene Gebäudebestand (Hs.-Nr. 31) befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Ankauf des Grundstückes wird im weiteren Verfahren verfolgt werden. Das hier befindliche eingeschossige Wohngebäude würde anderenfalls erhalten bleiben. Durch die umgebenden Grünstrukturen und den Abstand von > 14 m zur geplanten Entwicklung ist das Nebeneinander der Mehrfamilienhäuser und dem Einfamilienhaus städtebaulich vertretbar.

#### Geplante Nutzungen

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Planungsstandes liegen die Größen der geplanten rund 40 zweigeschossigen Reihenhäuser (zzgl. „Staffelgeschoss“) voraussichtlich bei ca. 127 bis 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die geplanten 40 bis 45 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sollen unterschiedliche Wohnungstypen aufweisen und so vielfältige Nutzer:innengruppen ansprechen. 30 % der geplanten Wohneinheiten werden im geförderten Wohnungsbau umgesetzt.

### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

## 5.1 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2009 S. 6), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 02.02.2022 (GVOBl. S. 91)

## 5.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind voraussichtlich folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Artenschutzgutachten,
- Altlastengutachten
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan mit Boden- und Versickerungsgutachten
- Erschließungs- und Entwässerungskonzept,
- Verkehrskonzept,
- Energiekonzept.

Lübeck, den 09.02.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Co  
in Zusammenarbeit mit PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Lübeck



Architektur und Konzeptgrundlage  
**TCHOBAN VOSS Architekten GmbH**  
 Bäckerbreitengang 75, 20355 Hamburg  
 Tel.: 040 480618 -0 Fax: 040 470027  
 Mail: hamburg@tchobanvoss.de

**Hansestadt Lübeck**  
**Bebauungsplan 26.29.00 Palinger Weg/Kühne**  
 Städtebaulicher Entwurf

Datum: 04.02.2022 Projekt-Nr. P560 Maßstab 1:1.000

**PROKOM**  
 STADTPLANER UND  
 INGENIEURE GMBH

- Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
 23564 Lübeck  
 Tel.: 0451 / 610 20-26  
 luebeck@prokom-planung.de
- Richardstraße 47  
 22081 Hamburg  
 Tel.: 040 / 22 94 64-14  
 hamburg@prokom-planung.de



Architektur und Konzeptgrundlage

**TCHOBAN VOSS Architekten GmbH**

Bäckerbreitengang 75, 20355 Hamburg

Tel.: 040 480618 -0 Fax: 040 470027

Mail: hamburg@tchobanvoss.de

**Hansestadt Lübeck**  
**Bebauungsplan 26.29.00 Palinger Weg/Kühne**  
**Städtebaulicher Entwurf**

Datum: 04.02.2022

Projekt-Nr. P560

Maßstab 1:1.000



STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck  
Tel.: 0451 / 610 20-26  
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47  
22081 Hamburg  
Tel.: 040 / 22 94 64-14  
hamburg@prokom-planung.de



