



Lübeck, 25.06.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ingrid Krön (E-Mail: ingrid.kroen@luebeck.de Telefon: 122-6138)

**Bebauungsplan 22.25.00 - Buntekuh / Im Grund - Aufstellungsbe-
schluss**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für das im Stadtteil St. Lorenz Süd an der Straße Im Grund im Bereich zwischen der Straße Am Traveeck und dem Talweg gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzte ehemalige Spielplatzgrundstück wird der Bebauungsplan 22.25.00 – Buntekuh / Im Grund - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 22.25.00 im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit einem Doppel- und einem Einzelhaus 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 durch Einstellen der Unterlagen in das Internet, sowie in Form eines zweiwöchigen Aushanges 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	zustimmend
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	zustimmend
3.370 Feuerwehr	zustimmend
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Zustimmend
3.700 Entsorgungsbetriebe	zustimmend
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	zustimmend
5.660 Stadtgrün und Verkehr	zustimmend
5.691 Lübeck Port Authority	zustimmend

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

Ja

Nein- Begründung:

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüberhinausgehende 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

(Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 6 der Begründung)

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

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 22.25.00 – Buntekuh / Im Grund -

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd, Stadtbezirk Buntekuh. Es umfasst die Flurstücke 239/16 und 268/12 aus Flur 20 der Gemarkung St. Lorenz.

Begrenzt wird das ca. 1.360 m² große Plangebiet durch:

- die Bebauung Talweg 16 und 18 im Osten,
- die Bebauung Am Traveeck 1 – 5 im Süden,
- die Bebauung Am Traveeck 11 und 11a im Westen und
- die Straße Im Grund im Norden.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene wohnbauliche Nachverdichtung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben nach geltendem Planungsrecht gemäß § 30 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 22.25.00 Buntekuh / Im Grund soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 es sich um eine geringumfängliche wohnbauliche Nachverdichtung von 1.360m² handelt, die deutlich unter einer Größenordnung von 20.000 m² Grundfläche liegt.

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Fläche liegt innerhalb einer Einfamilienhausbebauung und stellt sich aktuell als Wiese dar. Ursprünglich befand sich hier ein Kinderspielplatz, der jedoch schon seit mehr als 10 Jahren nicht mehr als solcher genutzt wird. Im Konzept „Die öffentlichen Kinderspielplätze der Hansestadt Lübeck 2010“ ist der ehemalige Spielplatz Heidberg/ Talweg als Fläche für eine Wohnbebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen.

Verkehrliche Erschließung

Die Flächen sind verkehrlich über den Weg Im Grund erschlossen, der eine Verbindung zwischen Am Traveeck und dem Talweg darstellt.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle Talweg an der Moislinger Allee 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

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen etwa 7m und 9m üNN und liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind nicht erforderlich.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet stellt sich als baumbestandene Wiese dar und hat somit einen gewissen Erholungswert.

Natur- und Artenschutz

Das Gebiet weist keine schützenswerten Biotope auf, hat jedoch als baumbestandene Wiese voraussichtlich eine Bedeutung für den Artenschutz. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung und ein Baumaß erforderlich sein.

Boden, Wasser, Altlasten

Es wird von einer mittleren Wärmeleitfähigkeit des Bodens ausgegangen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird als schlecht eingestuft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf altlastenrelevanten Nutzungen, Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrunds im Plangebiet vor.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Da sowohl die Hauptverkehrsstraße Moislinger Allee als auch die Bahnstrecke ausreichend Abstand zum Plangebiet haben, sind Lärmschutzvorkehrungen voraussichtlich nicht erforderlich.

Archäologie

Im Umfeld der betroffenen Flächen sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Hierbei handelt es sich um Einzelfunde von der jüngeren Steinzeit bis zum Mittelalter und der Neuzeit, die auf eine entsprechende Nutzung hinweisen können. Daher ist bei allen Bodeneingriffen im Bereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen, dass archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten können, die von Mitarbeitern der Abteilung Archäologie geborgen und dokumentiert werden müssen. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, ist daher über alle Bodeneingriffe mindestens vier Wochen vorher zu informieren.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt aktuell der Bebauungsplan 22.26.00 Heidberg/ Talweg, der seit 1966 rechtverbindlich ist. Die Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

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 geplante Bebauung zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei und kann dem bestehenden Siedlungsbereich zugeordnet werden.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Spielplatzfläche dar. Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanes im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

3.3 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2024

In der Hansestadt Lübeck besteht ein langfristiger flächenrelevanter Bedarf von rd. 4.900 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2040. Es wurden bereits ausreichend Bauflächen und Baulücken identifiziert und in Teilen Bauleitplanverfahren eingeleitet, um diesen Bedarf langfristig zu decken. Aktuell stehen Flächen mit Baurecht für rd. 3.180 Wohneinheiten zur Verfügung, die aktuell bebaut werden oder bebaut werden können. Aufgrund der dynamischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung konnte trotz einer hohen Bautätigkeit den Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt nicht ausreichend entgegengewirkt werden. Die Fertigstellung von Wohneinheiten konnte mit der tatsächlichen Entwicklung der Haushalte nicht mithalten. Derzeit sind kaum Grundstücke für Einfamilienhäuser mehr vorhanden. Aufgrund des hohen Zinsniveaus hat sich die Nachfrage teilweise in den Mietwohnungsbau verlagert, ist aber weiterhin hoch. Ein hoher Anteil an bestehenden Einfamilienhäusern wird von starken Jahrgängen belegt, die die Familienphase bereits beendet haben oder demnächst beenden werden. Die Eltern bleiben jedoch regelmäßig in einmal bezogenen Wohnungen, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen wie Auszug der Kinder, der tatsächliche Bedarf an Wohnfläche vermindert (Remanenzeffekt). Aufgrund der demographischen Struktur kommen daher deutlich weniger Einfamilienhäuser auf den Markt als nachgefragt werden.

Da es sich um die Nachverdichtung einer bestehenden Einfamilienhaussiedlung handelt und lediglich 3 Wohneinheiten (1 Einzel- und ein Doppelhaus) geplant sind, wird von der Verpflichtung der Schaffung von geförderten Wohnraum abgesehen.

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 einem Einzel –und einem Doppelhaus (2 WE) unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur vor.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.25.00 Buntekuh / Im Grund sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des aufgegebenen Spielplatzes im Sinne einer Nachverdichtung der bestehenden Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.

Geplante Nutzungen

Im Plangebiet ist eine Wohnbebauung in Form eines Doppelhauses (2 WE) und eines freistehenden Einzelhauses geplant.

5. Künftige Entwicklung und Nutzung

5.1 Erschließung

5.1.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke soll über die Straße Im Grund an die Straßen Talweg und Traveeck erfolgen. Da die Straße Im Grund nicht für Fahrverkehr ausgebildet ist, sind möglicherweise Ausbaumaßnahmen erforderlich. Die Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

5.2 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

In der Straße Im Grund befindet sich kein Regenwasserkanal, somit müssen die künftigen Baugrundstücke noch entwässerungstechnisch erschlossen werden. Die nächsten öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle befinden sich in den Straßen Talweg bzw. Traveeck.

Regenwasserbehandlung

Die Möglichkeiten der Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers auf den künftigen Baugrundstücken ist im Rahmen der weiteren Planung zu überprüfen und ein Konzept für den Umgang mit dem Regenwasser zu entwickeln. Zusätzlich sind Notwasserwege im Bebauungsplan zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse festzusetzen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung Kosten für die unten genannten Gutachten. Durch die Umwandlung einer als Spielplatz genutzten Grünfläche in Bauland erfolgt eine Bodenwertsteigerung. Die Vermarktung erfolgt durch den Bereich Wirtschaft und Liegenschaften. Ein entstehender Gewinnüberschuss würde bei der Hansestadt Lübeck verbleiben.

7. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

7.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

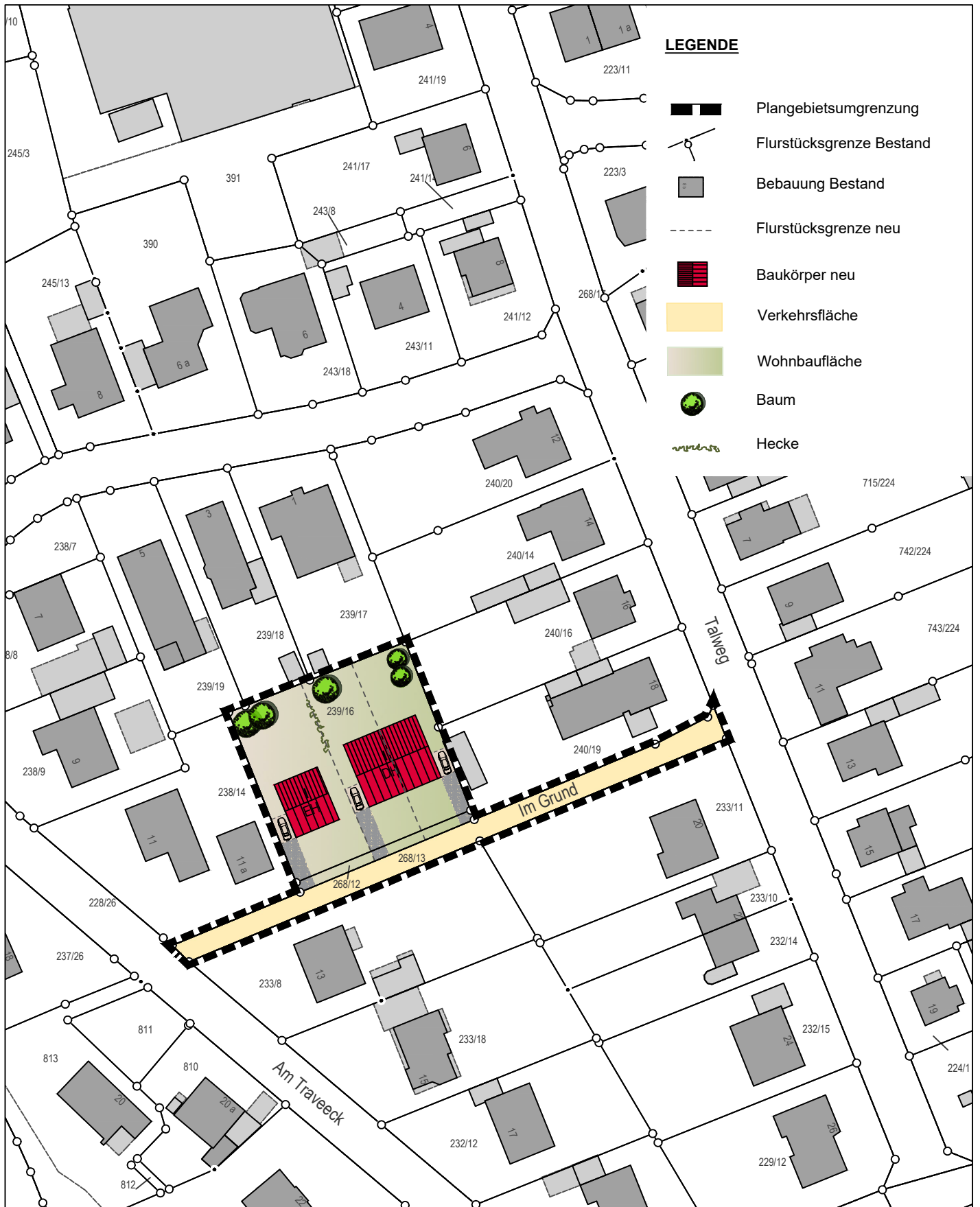
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung,
- Energiekonzept
- Regenwasserkonzept

Lübeck, den 24.06.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Kr


LEGENDE

-  Plangebietsumgrenzung
-  Flurstücksgrenze Bestand
-  Bebauung Bestand
-  Flurstücksgrenze neu
-  Baukörper neu
-  Verkehrsfläche
-  Wohnbaufläche
-  Baum
-  Hecke



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\22-25-00-STÄBBAU-ENTWURF\22-25-00_städtebaulicher_Entwurf_VarianteA_2022_09_01.dwg-Variante A_1000_A4

Hansestadt LÜBECK  

 **FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN**
BEREICH 610 - STADTPLANUNG | BAUORDNUNG

Datum: 01.09.2022
 Datengrundlage: ALKIS 04 - 2022
 Herausgeber:
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH

STÄDTEBAULICHER ENTWURF - VARIANTE A
B-Plan 22.25.00 - Buntekuh / Im Grund

M. 1:1000 