



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 23.26.00 – Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel – und zugehörige 123. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Schönböckener Straße/ Hagenskoppel Aufstellungsbeschlüsse (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.02.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den an der Schönböckener Straße 102 - 104 im Stadtteil Schönböcken gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 23.26.00 – Schönböckener Straße/ Hagenskoppel - aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Teilbereich „Schönböckener Straße / Hagenskoppel“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB geändert (123. Änderung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes geschaffen werden.

(Hinweis: Zu den sonstigen Zielen der Planung siehe Pkt. 4 der beiliegenden Begründung.)

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 und einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB einschließlich der Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung soll erfolgen.

5. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll ein externes Planungsbüro beauftragt werden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
3.370 Feuerwehr
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr
5.691 Lübeck Port Authority
Zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Ergebnis:

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

☐
☒

Ja
Nein
Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 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:

☒
☐

Nein
Ja (Anlage 1)

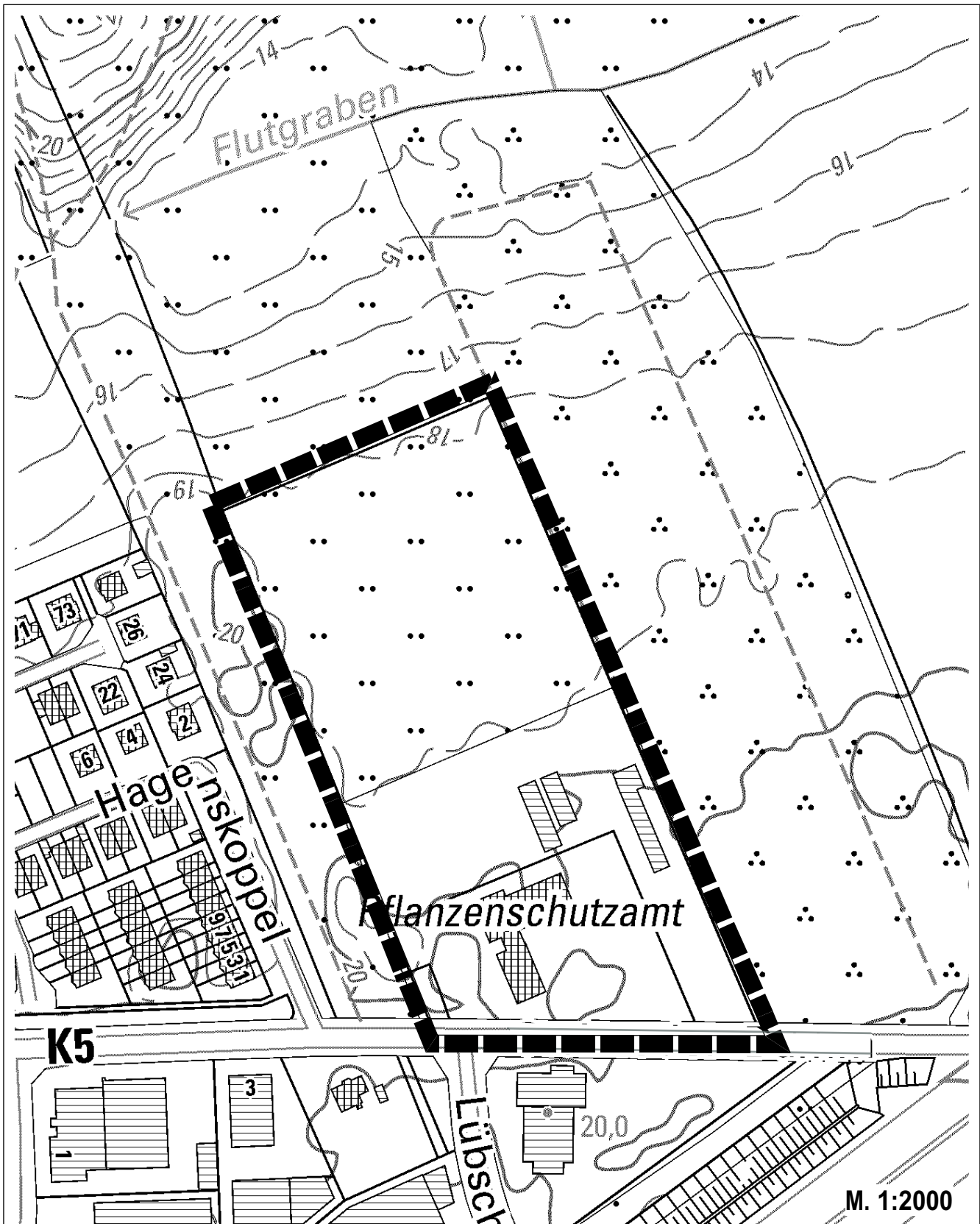
Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

1. Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
2. Begründung zum Ausstellungsbeschluss

Senator F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DES BEBAUUNGSPLANES 23.26.00
"Schönböckener Straße 102 - 104 / Hagenskoppel"

■■■■ Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 23.26.00 – Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel - und die zugehörige 123. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord im nordwestlichen Teil des Lübecker Stadtgebietes. Es umfasst die Grundstücke Schönböckener Straße 102 und 104 einschließlich der dahinter liegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie einen Teil der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Flurstücke 11/14, 11/5, 11/6 und 97/30 tlw. der Flur 1, Gemarkung Schönböcken).

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Schönböckener Straße, im Osten durch eine Kleingartenanlage, im Westen durch den Verbindungsweg Dornbreite/ Steinrader Damm, an welchen sich das Wohngebiet Hagenskoppel anschließt und im Norden durch bis zum Struckbach reichende landwirtschaftliche Nutz- bzw. Freiflächen begrenzt. Das Wohngebiet Hagenskoppel ist mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut. Südlich der Schönböckener Straße befindet sich das Gewerbegebiet Rapsacker.

Der räumliche Geltungsbereich der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel.

Das Plangebiet selbst umfasst den Baukörper des ehemaligen Pflanzenschutzamtes sowie einen östlich befindlichen Garagenkomplex. Nördlich schließt sich an das Grundstück eine bisher landwirtschaftlich genutzte unbebaute Fläche an.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Das vorliegende Plangebiet wurde unter dem Namen „Erweiterung Hagenskoppel“ mit Beschluss vom 16.03.2015 durch den Bauausschuss in Kategorie 1 des Konzeptes „Lübeck 2030“ eingestuft. Somit wird als Entwicklungsziel für das Plangebiet die Umsetzung als Wohnbaufläche angestrebt.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Planung soll dem Bedarf an Wohngrundstücken für Einzelhäuser innerhalb der Hansestadt Lübeck entsprochen werden.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel soll als qualifizierter Bebauungsplan im „Normalverfahren“ mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt werden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Derzeit befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes an der Schönböckener Straße das eingeschossige Gebäude des ehemaligen Pflanzenschutzamtes, welches durch ansässige Gewerbebetriebe genutzt wird. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes besteht ein eingeschossiger Garagenriegel parallel zur östlichen Grundstücksgrenze.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes auf dem Grundstück Schönböckener Straße 104 befindet sich ein Gasdruckregelschrank der Netz Lübeck GmbH.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit durch eine bestehende Stichstraße erschlossen, die von der Schönböckener Straße abgeht.

Östlich und westlich außerhalb des Plangebietes verlaufen fußläufige Anbindungen an das Wohngebiet Dornbreite bzw. in Richtung Struckbach.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen am Steinrader Damm (Höhe Einmündung Rapsacker) ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 18,0 bis 20,0 m ü. NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist im südlichen Abschnitt mit Ausnahme der Bebauung und den zugehörigen Wegen, der Erschließung, der Parkplatzfläche und des Garagenkomplexes ebenso wie der rückwärtige bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich unversiegelt.

Landschaftsbild und Erholung

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich naturschutzfachlich hochwertige Grünlandflächen der Struckbachniederung. Das Plangebiet selbst ist auf Grund seiner fehlenden Vielfalt, Eigenart und Naturnähe als geringwertig einzustufen.

Vegetationsbestand

Die Flächen rund um das ehemalige Pflanzenschutzamt stellen sich als regelmäßig gemähte Rasenflächen mit einem Einzelbaumbestand dar.

Nördlich schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche an. Der nördliche und der südliche Teil des Plangebietes werden durch eine ca. 10 m breite Baumhecke getrennt.

Entlang der westlichen Grenze verläuft eine lückige Baumreihe, nach Norden hin mit Dominanz von Nadelbäumen. Die nördliche Grenze des Plangebietes kennzeichnet eine geschlossene Nadelbaumreihe.

Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden nach Vorliegen dazu beauftragter Kartierungen und der Ergebnisse weiterer Erhebungen im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich sämtlich in Privateigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist bisher als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben einzustufen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB nachzukommen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) betrachtet unter anderem die ehemaligen Dörfer Krempeisdorf, Schönböcken (Roggenhorst) und die Siedlung Dornbreite zusammenfassend in dem Planungsraum St. Lorenz Nord. Alle genannten Dorfschaften liegen nördlich der BAB1 und wurden in den Siedlungsbereich von Lübeck integriert und damit strukturell überformt.

Ein Potenzial dieses Planungsraumes liegt neben der Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof in der Vielfältigkeit der Wohnorte, die über Gründerzeitbauten, Zwischen- und Nachkriegssiedlungen, Neubauten / Konversionssiedlungen bis hin zu Einfamilienhäusern und Dorfstrukturen reicht. Die Herausforderungen liegen für den Planungsraum beispielsweise in fehlenden Naherholungsbereichen und unattraktiven öffentlichen Räumen.

Übergreifende Themen für diesen Planungsraum sind die Schaffung von attraktiven Zugängen in die Altstadt und den Bezirk St. Lorenz Nord. Hier spielt vor allem die Gestaltung des öffentlichen Raumes an Ausfallstraßen und der Wohnorte eine tragende Rolle.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der am 04.03.2008 beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Flächen des ehemaligen Pflanzenschutzes also den südlichen Bereich des Plangebietes als Siedlungsgebiet dar. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als Ackerfläche dargestellt, getrennt durch einen Gehölzsaum zur Baufläche nach Süden. Auf der gesamten westlichen Grenze des Plangebietes wird eine ruderal- bzw. halbruderal-Gras- und Staudenflur dargestellt. Außerhalb des Plangebietes wird die verbleibende Fläche zwischen

Geltungsbereich und Flutgraben als Fläche mit festgesetzten Ausgleichsflächen ausgewiesen. Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

3.4 Lübeck 2030

Die Hansestadt Lübeck hat mit dem Konzept „Lübeck 2030“ im Rahmen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung Suchräume für Wohn- und Gewerbeflächen, teilweise mit einer gekoppelten Freiraumentwicklung vorgelegt. Das vorliegende Plangebiet wurde unter dem Namen „Erweiterung Hagenskoppel“ mit Beschluss vom 16.03.2015 durch den Bauausschuss in Kategorie 1 eingestuft. Somit wird als Entwicklungsziel für das Plangebiet die Umsetzung als Wohnbaufläche angestrebt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel und der zugehörigen 123. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers nördlich der Schönböckener Straße geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen an diesem Standort gesichert und nach Störungsgrad abgestuft weiter entwickelt werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, hier eine maßvolle Erweiterung des Wohnstandortes an der Hagenskoppel, auch unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte zu ermöglichen und dabei eine Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe planerisch herzustellen.

Darüber hinaus ist es Ziel, eine fußläufige Anbindung aus dem Plangebiet heraus an die westlich und östlich verlaufenden Fuß- und Radwege bzw. an die nach Osten eingezäunte Kleingartenanlage zu schaffen. Diese führen zu den Freiflächen rund um den Flutgraben, welcher in seiner Bedeutung als Erholungsfreiraum berücksichtigt werden soll.

Geplante Nutzungen

Für das geplante nördlich der Bebauung des ehemaligen Pflanzenschutzamtes gelegenen Wohnquartiers soll ein allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die südlich anschließende Fläche soll entweder als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und/oder als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entsprechend dem Ergebnis der weiteren lärmtechnischen Untersuchungen bezüglich der nahe gelegenen BAB 1 und des Gewerbegebietes Rapsacker ausgewiesen werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten. Das Grundstück wurde 2008 an den Investor mit einer Nachzahlungsklausel veräußert, die besagt, dass bei höherwertiger Nutzung für das Nettobauland eine Nachzahlung an die HL fällig wird.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 (Abs. 3 Satz 1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I

S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten bzw. liegen teilweise bereits vor:

- Grünordnerischer Fachbeitrag
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung;
- Schalltechnische Prognose/ lärmtechnische Untersuchung.

Weitere Gutachten können ggf. nach Auswertung der Behördenbeteiligung erforderlich werden.

Lübeck, den 07.01.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 Ly
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Ostholstein

Anlagen:

Städtebauliche Konzeptskizze A

Städtebauliche Konzeptskizze B

Anlage zur Begründung Konzeptskizze A

HANSESTADT LÜBECK

Bebauungsplan Nr. 23.26.00

städttebauliches Konzept Variante A

Vorabzug

M 1:1.000

Stand: 07.01.2016

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
33611 Bad Schwartau, Tremskamp 24 | tel.: 0451 80997-0
www.plohb.de | info@plohb.de



Anlage zur Begründung Konzeptskizze B

HANSESTADT LÜBECK

Bebauungsplan Nr. 23.26.00

städtetechnisches Konzept Variante B

Vorabzug

M 1:1.000

Stand: 07.01.2016

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
33611 Bad Schwartau, Tremse Kamp 24 | tel.: 0431 80997-0
www.plohb.de | info@plohb.de

