

Vfg.

1. Vermerk

Lübeck 2030: Stellungnahme zu den Schreiben von Herrn Gerstmann

Der Bereich Stadtplanung geht im Folgenden auf das Schreiben von Herrn Gerstmann vom 14.08.2014 zur Fläche W 9 „Erweiterung Hagenskoppel“ im Konzept Lübeck 2030 ein:

- Die Kartengrundlage ist in der Tat veraltet. Eine aktuelle Grundkarte existiert bedauerlicherweise nicht. Entscheidend für die Einschätzung, ob die Fläche eine Splittersiedlung ist, ist nicht die veraltete Karte. Das bestehende Baugebiet Hagenskoppel ist städtebaulich nicht integriert, da es sich in keinem wohnbaulichen Kontext, sondern in der freien Landschaft befindet. Wird dieses Gebiet erweitert, ist es weiterhin städtebaulich nicht integriert. Bei den östlich angrenzenden Strukturen handelt es sich nicht um Siedlungsbereiche, sondern um Kleingärten. Hier wird also kein Siedlungsbereich abgerundet. Entscheidend für die Bewertung der Fläche ist jedoch nicht die Frage, ob es sich um eine Splittersiedlung handelt, sondern ob es sich (wie in diesem Fall) um eine Außenentwicklung handelt.
- Die Feststellung, dass es sich nicht um ein Landschaftsschutzgebiet handelt, ist korrekt. Etwas anderes wird im Konzept Lübeck 2030 allerdings auch nicht dargestellt. Bei der Fläche handelt es sich laut Landschaftsplan und Integriertem Stadtentwicklungskonzept jedoch um ein geplantes Landschaftsschutzgebiet, was den landschaftlichen Wert der Fläche unterstreicht. Unabhängig von der naturräumlichen Wertigkeit hat die Fläche und ihr Umfeld auch einen für die Öffentlichkeit bedeutsamen Wert als Erholungsraum.
- Von „infrastrukturellen Problemen“, wie in dem Schreiben zitiert, ist im Konzept Lübeck 2030 so nicht die Rede. Es wird dort aufgeführt, dass die Fläche „vergleichsweise“ schlecht angebunden ist. Dies ist so auch korrekt (Erklärung s.u.). Durch die bspw. richtig dargestellte Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen sind diese nur mit dem Pkw erreichbar – 1,7 km ist vergleichsweise viel.
- Die Zahl der Wohneinheiten ist ein Schätzwert für den Fall, dass der gesamte Suchraum entwickelt wird. Dieser wurde nicht anhand der Vorstellungen des Investors abgegrenzt. Es wäre im Sinne des Konzeptes aber legitim, die tatsächlich zu entwickelnde Fläche bedarfsgerecht zu verkleinern. Dies würde an der Bewertung der Fläche jedoch nichts ändern.

Hauptargument gegen die Fläche ist die Tatsache, dass das Konzept Lübeck 2030 Flächen nicht für sich, sondern gesamtstädtisch betrachtet – also im Vergleich zu anderen. Es soll die Frage geklärt werden, auf welchen Flächen die im Wohnungsmarktkonzept ermittelte Nachfrage befriedigt werden soll. Dies sollte naturgemäß auf den nach objektiven Kriterien geeignetsten Flächen geschehen. Die Fläche schneidet in Relation zu anderen Flächen jedoch schlechter ab. Bei den Flächen der 1. Kategorie handelt es sich fast ausschließlich um städtebaulich integrierte Flächen. Das grundsätzliche Ziel „Innenentwicklung“ vor weiterem Flächenverbrauch von Freiflächen im Außenbereich zu betreiben ist durch § 1 (5) Baugesetzbuch vorgegeben. Eine nachhaltige und am Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete städtebauliche Entwicklung ist nicht nur für Lübeck sondern bundesweit gesetzlich geregelt.

Sollte die Fläche dennoch in die 1. Kategorie aufgenommen werden, müsste dafür eine andere (bessere) Fläche heruntergestuft werden, um keine Überkapazitäten zu schaffen. Laut § 1a (2) Baugesetzbuch sollen Freiflächen nur dann baulich genutzt werden, wenn eine Innenentwicklung nicht möglich ist. Dies ist jedoch mit den benannten Flächen der Kategorie 1 der Fall.

In Bezug auf das Stichwort Konsolidierungsliste soll darauf hingewiesen werden, dass die 1. Kategorie zur Hälfte aus städtischen Flächen besteht.

Im Folgenden soll auf das Schreiben von Herrn Gerstmann vom 22.08.2014 eingegangen werden:

- Der dem Konzept Lübeck 2030 zugrunde gelegte Bedarf nach Wohnbauflächen wurde im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes durch ein anerkanntes und etabliertes Beratungs- und Forschungsinstitut ermittelt. Eine stichhaltige Begründung für den im vorliegenden Schreiben aufgeführten „riesigen Bedarf“ wird nicht gegeben. Die Einwohnerzahl Lübecks wird bis 2030 wie fast überall in Deutschland signifikant zurückgehen. Angesichts dessen sollten Siedlungsflächen bekanntermaßen nicht beliebig weiter ausgedehnt werden, um die Folgekosten (neue Infrastruktur) für die Kommune in Grenzen zu halten. Richtig ist, dass es derzeit einen erhöhten Bedarf nach Bauland gibt. Das Konzept Lübeck 2030 empfiehlt in der ersten Kategorie die erforderlichen Flächen, um diesen Bedarf kurz- bis mittelfristig umzusetzen.
- Die Baulandpotenziale haben sich seit Erfassung für das Wohnungsmarktkonzept (September 2012) reduziert, da während der Erarbeitung und der notwendigen Abstimmungen zum Konzept die Bauentwicklung fortschreitet. Die Prognose ist ebenfalls zu dem früheren Zeitpunkt getätigt worden. Dass Grundstücke in der Zwischenzeit verkauft werden, ist durch die Modellrechnung abgebildet – die Zahlen des Wohnungsmarktkonzeptes sind somit korrekt.
- Mehrere Flächen der 1. Kategorie sind in der Tat bereits in der Entwicklung. Da es jedoch zusätzliche Wohnbauflächen sind, decken sie den ermittelten zusätzlichen Bedarf. Wann mit einem Projekt begonnen wird/wurde, ist nicht relevant. Entscheidend ist die Frage, ob die Fläche bereits in der Bilanz zwischen Angebot und Nachfrage enthalten ist. Bei den aufgeführten Flächen ist dies nicht der Fall.
- Richtig ist, dass die Möglichkeit einer Entwicklung bestimmter Flächen in den oberen Kategorien unsicher ist. Das vorgelegte Konzept hat jedoch einen Zeithorizont bis zum Jahr 2030. In diesem Zeitraum werden sich in einigen Fällen die Rahmenbedingungen ändern. Sollten Flächen der 1. Kategorie nicht umgesetzt werden können, sind geeignete Flächen der 2. Kategorie umzusetzen. Es ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren auch über andere Flächen diskutiert werden wird. Wie bei jedem Konzept mit Zielaussagen ist auch das Konzept Lübeck 2030 darauf angelegt, zu einem geeigneten Zeitpunkt überprüft und fortgeschrieben zu werden.
- Die Formulierung „von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten“ bezieht sich auf die Fläche selbst, nicht auf die Umgebung. Die Formulierung ist erforderlich, um Entwicklungsperspektiven nicht nur für die Siedlungsentwicklung sondern auch für eine Freiraumgestaltung dauerhaft zu sichern.
- Die Einteilung von Flächen in Kategorie 3 erfolgte nach objektiven Kriterien. Eigentümerstruktur bzw. Verfügbarkeit ist in die Flächenbewertung (im Falle der Hagenskoppel positiv) eingegangen, ist aber nur einer von vielen Belangen. Es wird erneut auf § 1 (5) BauGB verwiesen. Aufgabe des Konzeptes Lübeck 2030 ist es, die notwendigen baulichen Entwicklungen mit der notwendigen Freiraumentwicklung, wie im Entwurf des „Landschaftsplan Klimawandel“ dargestellt, in Einklang zu bringen. Die Einteilung einer Fläche in Kategorie 3 dient weniger der „Verhinderung“ einer baulichen Entwicklung als vielmehr der Erhaltung und weiteren Entwicklung als wertvoller Freiraum.