



► **Nr. VO/2018/06320**
öffentlich

Lübeck, 20.08.2018

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Susanne Matthießen (E-Mail: susanne.matthiesen@luebeck.de Telefon: 122-6115)

Bebauungsplan 09.13.00 - Bornkamp / Schärenweg - Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.09.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.09.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der am 06.07.2015 für den Bereich zwischen dem Bahnhofsteilpunkt Hochschulstadtteil und den Straßen Bornkamp und Schärenweg einschließlich westlich angrenzendem Lärmschutzwand gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg - (Abgrenzung siehe Anlage 1) wird unter ausdrücklicher Bezugnahme auf § 13b BauGB in der seit dem 13.05.2017 geltenden Fassung erneuert. Der Bezug auf den neuen § 13b BauGB ermöglicht es, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB auch für eine Fläche durchzuführen, die nicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen ist, aber an einen solchen anschließt.
2. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht des bisher zum Bebauungsplan 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg – durchgeführten Verfahrens der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) zur Kenntnis.
3. Entgegen der Bedenken, die von Bewohnern des benachbarten Einfamilienhausgebietes Bornkamp generell gegen eine Bebauung, insbesondere aber gegen die Errichtung von Geschosswohnungsbauten im Plangebiet vorgebracht wurden, soll an den Zielen, die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lagen, im Wesentlichen festgehalten werden. Ziel der Bebauungsplanung ist unverändert die Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen (allgemeines Wohnen, Studierenden- und Flüchtlingswohnen) in unterschiedlicher baulicher Ausformung (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, Wohnheime).
4. Unter Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck wird von einer gemäß Aufstellungsbeschluss zu prüfenden Ansiedlung hochschulaffiner Dienstleistungen abgesehen und der Entwicklung von Wohnraum Vorrang eingeräumt.

5. Auf der Grundlage der vorgenannten Planungsziele wird der städtebauliche Entwurf in der vorliegenden Fassung (Variante C, Anlage 5) als Grundlage für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan 09.13.00 – Bornkamp / Schärenweg – gebilligt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die von der Planung berührten Bereiche werden im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Bereichsbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss hatten die beteiligten Bereiche vorab Gelegenheit, sich zu Zielen der Bauleitplanung zu äußern.

Ergebnis:

Von den beteiligten Bereichen wurden keine Bedenken hinsichtlich der Ziele der Bauleitplanung vorgebracht (siehe VO/2015/02819).

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

☐
☒

Ja
Nein

Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

☐
☒
☒

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☒
☐

Nein
Ja (Anlage 1)

Begründung:

zu 1.: Der Bauausschuss hat am 06.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans 09.13.00 - Bornkamp / Schärenweg – für den Bereich zwischen dem Bahnhaltelpunkt Hochschulstadtteil und den Straßen Bornkamp und Schärenweg einschließlich westlich angrenzendem Lärmschutzwall beschlossen (VO/2015/02819). Gemäß Aufstellungsbeschluss sollte der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Aufgrund rechtlicher Bedenken, ob die bauliche Entwicklung des Plangebietes als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB anzusehen ist, wird der Aufstellungsbeschluss unter ergänzender Bezugnahme auf § 13b BauGB in der aktuell geltenden Fassung erneuert. Mit dem am 13.05.2017 neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen § 13b ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ausdrücklich auf Außenbereichsflächen und sonstige Flächen erweitert worden, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, sofern mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche von weniger als 10.000 qm begründet werden soll. Diese Voraussetzungen liegen für den Bebauungsplan 09.13.00 vor, sodass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB hier Anwendung finden kann.

zu 2.: Für den Bebauungsplan 09.13.00 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Erörterungsveranstaltung am 27.03.2018 und eines Aushangs im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 10.04.2018 durchgeführt. Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war ein Bebauungskonzept, das eine Bebauung des Plangebietes mit Geschosswohnungsbauten (Studierendenwohnen, Mehrfamilienhäuser im geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau) und Einfamilienhäusern (überwiegend Reihenhäusern) in zwei Varianten vorsah (siehe Anlagen 3 und 4). Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Varianten unterschieden sich dabei vor allem hinsichtlich der Nutzung der am Bahnhof gelegenen Flächen (Geschosswohnungsbau in Var. A sowie Büros und Forschungseinrichtungen in Var. B) sowie im Umgang mit dem Schärenweg und der Bebauung der Flächen des heutigen Lärmschutzwalls (Beibehaltung der vorhandenen Straße mit schmalen Einfamilienhausgrundstücken westlich des Schärenweges in Var. A sowie Verschiebung des Schärenweges für die Entwicklung tieferer Doppelhausgrundstücke in Var. B).

Die von den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind im beiliegenden Auswertungsbericht dokumentiert. Sie wurden vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung inhaltlich geprüft und mit einer Empfehlung zum weiteren Vorgehen versehen.

Aufgrund der grundlegenden Bedenken, die v. a. von den Bewohnerinnen und Bewohnern des benachbarten Wohngebietes Bornkamp gegen eine Bebauung im Allgemeinen und gegen die Errichtung von Geschosswohnungsbauten im Besonderen vorgebracht wurden, wird der Auswertungsbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dem Bauausschuss bereits vor dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des späteren Bebauungsplanentwurfes zur Kenntnis gegeben, um eine Richtungsentscheidung des Bauausschusses zu den Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes zu erwirken (siehe Beschlusspunkte 3 - 5.).

zu 3.: Unter Berücksichtigung des besonderen Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck soll an den Zielen der Bauleitplanung, die dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zugrunde lagen, entgegen den überwiegend anderslautenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung festgehalten werden. Die in den Bebauungskonzepten zur Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe Anlagen 3 und 4) enthaltene Mischung von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung stellt bereits eine Kompromisslösung zwischen dem dringenden Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum für Studierende und auf den geförderten Wohnungsbau angewiesene Bewohnergruppen einerseits und dem Bedarf nach weiteren Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien und der Schaffung eines städtebaulich „weichen“ Übergangs von der bestehenden Einfamilienhausbebauung zum geplanten Geschosswohnungsbau andererseits dar. Dementsprechend sollen im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans u. a. auch ein Studierendenwohnheim des Studierendenwerks sowie Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen.

Im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens ist noch zu klären, ob im Geschosswohnungsbau ggf. ein höherer Anteil auf den geförderten Wohnungsbau entfallen soll, als es die beschlossene Mindestquote von 30 % (VO/2015/02984 und VO/2016/03379) erfordert. Dies erscheint hier im Sinne einer sozialen Durchmischung sinnvoll, da im Baugebiet Bornkamp bisher kein sozialer Wohnungsbau vorhanden ist, und in der Umsetzung möglich, da sich die Grundstücke im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden.

zu 4.: Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2015 sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens u. a. geprüft werden, welche Flächen sich auch für die Ansiedlung von hochschulaffinen Dienstleistungsbetrieben eignen und inwieweit auf den betreffenden Flächen von der Option zur Ansiedlung solcher Betriebe Gebrauch gemacht werden soll.

Grundsätzlich eignen sich selbstverständlich die unmittelbar am Bahnhof gelegenen Flächen auch für die Ansiedlung von Büroarbeitsplätzen und Forschungseinrichtungen. Ein unmittelbarer Bezug zu den Hochschul-, Forschungs- und sonstigen Dienstleistungseinrich-

tungen im Bereich des Hochschulcampus wäre jedoch aufgrund der räumlichen Distanz (keine fußläufige Entfernung) und der räumlichen Trennung durch die Bahn- und Straßentrasse nicht gegeben. Des Weiteren muss aus Lärmschutzgründen eine mindestens dreigeschossige, weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Bahntrasse errichtet sein, bevor Wohnnutzungen auf den westlich angrenzenden Flächen aufgenommen werden können. Die Errichtung einer solchen Lärmschutz-Bebauung erscheint im Falle einer Nutzung durch hochschulaffine Dienstleistungen jedoch gegenwärtig nicht zuverlässig planbar. Aus diesen Gründen empfiehlt der Bereich Stadtplanung und Bauordnung die bisherige Planungsvariante B (siehe Anlage 4), die am Bahnhofpunkt gewerbliche Bauflächen für Dienstleistungsbetriebe vorsah, nicht weiterzuverfolgen. Stattdessen sollen diese Flächen für den Geschosswohnungsbau entwickelt werden, da ansonsten neben dem Studierendenwohnheim kaum noch Flächen für Mietwohnungen und damit auch für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen wären.

zu 5.: Unter Berücksichtigung der Prämissen, die unmittelbar am Bahnhofpunkt gelegenen Flächen für die Schaffung von Wohnraum und nicht für Büros zu verwenden (siehe 4.) und der Präferenz für die Errichtung von Doppelhäusern anstelle von freistehenden Einfamilienhäusern ist das städtebauliche Konzept überarbeitet worden. Der als Variante C mit Stand August 2018 vorliegende städtebauliche Entwurf (Anlage 5) stellt daher eine Kombination aus den Inhalten der Entwurfsvarianten A und B dar, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt wurden (Anlagen 3 und 4).

Die wesentlichen Inhalte des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes lassen sich wie folgt umreißen:

- Errichtung eines Studierendenwohnheims mit ca. 200 Plätzen im Süden
Vorgesehen ist die Errichtung eines von West nach Ost ansteigenden 3- bis 4-geschossigen Gebäudes, das als bauliches Rückgrat des Quartiers gegenüber in östlicher Richtung ansteigenden Straße Bornkamp ausgebildet werden soll. Die bauliche Ausgestaltung des Wohnheims ist noch offen, insofern ist die Baukörperdarstellung im städtebaulichen Entwurf als Chiffre bzw. Platzhalter zu verstehen. Das Grundstück soll öffentlich ausgeschrieben werden. Das Studierendenwerk Schleswig-Holstein hat Interesse an dem Grundstück geäußert und kann sich u. U. auch eine Ausdehnung des Wohnheims auf angrenzende Flächen vorstellen, auf denen Geschosswohnungsbau vorgesehen ist. Im Osten des Grundstücks ist ein Ballspielfeld zur öffentlichen Nutzung vorgesehen; ein entsprechendes Angebot wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gefordert.
- Geschosswohnungsbau mit 45 – 50 Wohneinheiten im Osten
Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine weitgehend geschlossene 3- bis 4-geschossige Bebauung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die zugleich als Lärmschutzbebauung für die westlich anschließenden Flächen dient. Aufgrund einer nicht überbaubaren Wassertransportleitung ist die Bebauung von der Bahntrasse abgerückt und die erforderlichen Stellplätze sind im Osten des Grundstücks angeordnet.
Vorgesehen ist die Errichtung von Mietwohnungen, wobei eines der beiden Gebäude oder ggf. auch beide im geförderten Wohnungsbau errichtet werden sollten.
- Reihenhauszeilen mit 37 Wohneinheiten im mittleren Bereich
Im mittleren Bereich des Plangebietes sind vier in Ost-West-Richtung ausgerichtete Reihenhausbänder vorgesehen, die in der Mitte durch einen Grünzug in zwei Teilbereiche getrennt werden. Die Reihenhäuser sollen bis zu drei Geschosse aufweisen, wobei das dritte Geschoss als deutlich zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden soll (kein Vollgeschoss). Die Süd-Ausrichtung der Gebäude begünstigt die Nutzung von Solarenergie; die Süd-Terrassen und Gärten bieten eine hohe Wohnqualität.
- 6 Doppelhäuser mit 12 Wohneinheiten im Westen
Auf der Fläche des heutigen Lärmschutzwalls sollen Doppelhausgrundstücke entstehen. Wie bei den Reihenhäusern sollen zwei- und dreigeschossige Gebäude errichtet werden, wobei das dritte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist und kein Vollgeschoss sein darf. Die Gebäudeausrichtung mit Terrassen und Gärten im Westen der Grundstücke

trägt gleichermaßen den Wohnbedürfnissen der künftigen Bewohner Rechnung, wie auch ein hinreichender Abstand zu den westlich angrenzenden bestehenden Reihenhäusern gewahrt wird.

- Neue Quartierserschließung

Wohnheim-, Geschosswohnungsbau- und die östlichen Reihenhaushausgrundstücke werden über eine neue Quartierstraße erschlossen, die im Südwesten an die Straße Bornkamp anschließt und hinter dem Studierendenwohnheim nach Osten und dann nach Norden bis zum Park&Ride-Parkplatz verläuft. Die neue HAUPTerschließung trennt zugleich die höher bebauten Grundstücke im Osten und Süden des Plangebietes von den niedriger bebauten Reihenhaushausgrundstücken. Im Bereich der Anbindung an den Bornkamp ist die Anlage eines öffentlichen (Besucher-)Parkplatzes vorgesehen.

- Verlegung des Schärenweges

Für die Anlage von tiefen Doppelhausgrundstücken ist eine Verschiebung des Schärenweges in östlicher Richtung erforderlich. Die neue Straße soll gleichermaßen die Doppelhausgrundstücke wie die westlichen Reihenhaushausgrundstücke erschließen. Im Norden soll der neue Schärenweg über eine schmale Straße (im Einrichtungsverkehr) mit der neuen HAUPTerschließungsstraße verbunden werden. Die Kosten für die Verlegung des Schärenweges und der dort vorhandenen Leitungen werden auf rund 360.000 Euro geschätzt.

- Grünzug in der Mitte des Plangebietes

Der in der Quartiersmitte vorgesehene Grünzug soll der nahbereichsbezogenen Erholungsnutzung dienen und eingestreute Spielbereiche aufweisen. Der Grünzug nimmt zudem Wegebezüge zum nördlich angrenzenden Frei- und Erholungsraum sowie zum östlich angrenzenden Bahnhofpunkt auf. Darüber hinaus soll die Fläche als Retentionsfläche dienen. Dimensionierung und Gestaltung der Rückhalte- und Versickerungsflächen sind im weiteren Planungsverfahren zu bestimmen.

- Bahnhofpunkt mit mehreren Zuwegungen und Park&Ride-Parkplatz

Der östlich des Plangebietes gelegene Bahnhofpunkt Hochschulstadtteil wird über mehrere öffentliche Fußwege erschlossen. Der am nördlichen Zugang zum Bahnhofpunkt gelegene Park&Ride-Parkplatz soll künftig nicht mehr über den Schärenweg, sondern vorrangig über die neue HAUPTerschließungsstraße angefahren werden.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 09.13.00
- 2 Auswertungsbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 3 Städtebaulicher Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Variante A (01/2018)
- 4 Städtebaulicher Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Variante B (01/2018)
- 5 Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren, Variante C (08/2018)

Senatorin Joanna Hagen