



Vorlagennummer: 20/0487
Vorlagenart: Beschlussvorlage öffentlich
Datum: 27.08.2026
Federführend: 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung
Bearbeitung: Laura Bradler

Bebauungsplan 32.62.00 - Erweiterung Am Dreilingsberg/B75 – und zugehörige 155. Änderung des Flächennutzungsplanes Aufstellungsbeschlüsse

Beratungsfolge:		
31.08.2026	Senat	zur Senatsberatung
07.09.2026	Bauausschuss	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Stadtteil Travemünde an der Straße Am Dreilingsberg gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich wird der Bebauungsplan 32.62.00 – Erweiterung Am Dreilingsberg/B75 - aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den im beiliegenden Übersichtsplan umgrenzten Teilbereich „155. Änderung des Flächennutzungsplanes“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Anlage 3).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbehofes und von Wohnungsbau geschaffen werden.

2. Die Aufstellungsbeschlüsse sind 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 mittels Einstellen der Unterlagen in das Internet sowie in Form eines zweiwöchigen Aushanges und Durchführung einer Erörterungsveranstaltung erfolgen.

Beteiligungsverfahren:	
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	zustimmend
3.370 Feuerwehr	zustimmend
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	zustimmend
3.700 Entsorgungsbetriebe	zustimmend
4.041 Jugendhilfeplanung	zustimmend
4.401 Schule und Sport	zustimmend
4.510 Familienhilfen/Jugendamt	zustimmend
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	zustimmend
5.610 Stadtplanung und Bauordnung Abt. 2	zustimmend
5.651 Gebäudemanagement	zustimmend
5.660 Stadtgrün und Verkehr	zustimmend
5.691 Lübeck Port Authority	zustimmend

Maßnahme:

vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO:

Nein 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.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja 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:

siehe Anlage 2

Begründung der Dringlichkeit:

Es wird um Behandlung der Beschlussvorlage auf dem Wege der Dringlichkeit gebeten, da in der Hansestadt Lübeck dringend Wohnraum benötigt wird.

Anlage(n):

- 1 - Anlage 1 32.62.00 Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 - Anlage 2 32.62.00 Begründung inkl-Entwurf (öffentlich)
- 3 - Anlage 3 32.62.00 FNP (öffentlich)

Senatorin Joanna Hagen



ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN 32.62.00 - ERWEITERUNG AM DREILINGSBERG/B75 UND DIE ZUGEHÖRIGE 155. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Geltungsbereich Bebauungsplan 32.62.00

 Geltungsbereich 155. FNP-Änderung

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.62.00 – Erweiterung Am Dreilingsberg/B75 – und für die zugehörige 155. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 32.62.00 – Erweiterung Am Dreilingsberg/B75 – und der räumliche Geltungsbereich der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen im Stadtteil Travemünde in der Gemarkung Teutendorf und umfassen Flächen zwischen der Bundesstraße 75, der Teutendorfer Siedlung und dem Gewerbegebiet Am Dreilingsberg.

Der räumliche Geltungsbereich der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes weicht von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.62.00 geringfügig ab. Die Erschließungsstraße ist aufgrund des Maßstabes des FNP nicht in der Änderung des FNP enthalten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 318, 27/15 und 27/16 der Flur 3 in der Gemarkung Teutendorf.

Begrenzt wird das ca. 2,4 ha große Plangebiet

- im Osten durch die Bundesstraße 75,
- im Süden durch das Gewerbegebiet Am Dreilingsberg, sowie ein Pflegezentrum,
- im Westen durch eine Parkanlage der Neuen Teutendorfer Siedlung,
- im Norden durch eine Waldfläche.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gebietes für gewerbliche Nutzungen und Wohnen geschaffen werden.

Ziele sind die Errichtung eines Gewerbehofes zur Anmietung gewerblicher Flächeneinheiten, die Errichtung weiterer Gewerbeflächen und die Errichtung von ca. 130 Wohnungen.

Der hochpreisige Wohnungsmarkt in Travemünde hat derzeit zur Folge, dass Beschäftigte im Niedriglohnbereich, insbesondere aus den Bereichen Gastronomie, Handwerk, Beherbergung und Pflege nur sehr schwer bezahlbaren Wohnraum vor Ort finden und deshalb häufig pendeln müssen oder offene Stellen vor diesem Hintergrund nicht besetzt werden können. Hinzu kommt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende in Travemünder Betrieben.

Zur Umsetzung der Planungsziele sind die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da die geplanten Vorhaben nach geltendem Planungsrecht gemäß § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig sind. Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Aufstellung eines neuen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 32.62.00 – Erweiterung Am Dreilingsberg/B75 – soll als Bebauungsplan in einem normalen Aufstellungsverfahren, d.h. mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und mit einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

FN-Änderung im Parallelverfahren

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck soll gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 32.62.00 – Erweiterung Am Dreilingsberg/B75 – geändert werden. Das Planungsverfahren wird als 155. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist unmittelbar am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Travemünde östlich der B75 gelegen. Der Bereich ist als Biotop Flachlandmähwiese eingestuft. Die Wiese stand in der Vergangenheit temporär für die Travemünder Woche als ergänzendes und optionales Parkraum-Angebot in Form eines Bedarfsparkplatzes zur Verfügung.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Umgebung)

Südlich des Plangebiets grenzt das Gewerbegebiet an der Straße Am Dreilingsberg an. Das Gebiet wurde 2003 als Gewerbegebiet erschlossen. Für die Flächen östlich der Straße Am Dreilingsberg sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan 32.56.02 Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg/Pflegeheim und der Bebauungsplan 32.56.00 Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg, welcher ein Gewerbegebiet festsetzt, rechtskräftig. Für die Flächen westlich der Straße Am Dreilingsberg ist der Bebauungsplan 32.61.00 Neue Teutendorfer Siedlung/Am Dreilingsberg rechtskräftig, welcher für die angrenzenden Flächen ebenfalls ein Gewerbegebiet festsetzt.

Neben der Praxisklinik Travemünde und dem Pflegeheim sind u.a. eine Tierklinik, eine Kfz-Werkstatt, ein Malereibetrieb, eine Werbeagentur, mehrere Einzelhandelsbetriebe und ein Verbrauchermarkt realisiert worden. Östlich der Bundesstraße 75 befinden sich an der Nordmeerstraße und am Gneversdorfer Weg weitere Verbrauchermärkte.

Nördlich des Plangebiets grenzt eine Waldfläche an, östlich begrenzt die Bundesstraße 75 das Gebiet.

Westlich an das Plangebiet anschließend entsteht mit der Neuen Teutendorfer Siedlung ein Wohngebiet mit ca. 620 Wohneinheiten und umlaufender öffentlicher Parkanlage.

Das Stadtteilzentrum Lübeck-Travemünde (Vorderreihe) befindet sich in rund 900 m Entfernung. Die Strandpromenade liegt ca. 2,5 km entfernt.

Die Stadtschule Travemünde ist in rund 900 m Entfernung gelegen, die nächste Kindertagesstätte am Teutendorfer Weg in rund 800 m Entfernung. In der Neuen Teutendorfer Siedlung sind zwei neue Kindertagesstätten sowie mehrere Spiel- und Ballspielplätze geplant.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll für den motorisierten Verkehr über die Straße Am Dreilingsberg erschlossen werden. Die Straße Am Dreilingsberg bindet über eine signalisierte Kreuzung an den Gneversdorfer Weg (Bundesstraße 75) und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

Die Erschließung des Plangebietes an die Straße Am Dreilingsberg soll über die sich in Privatbesitz befindende Zufahrt vsl. mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten u.a. zugunsten der Allgemeinheit, der Stadt, privater Anlieger und den Ver- und Entsorgern zwischen der Tierarztpraxis und dem Alten- und Pflegeheim (Flurstück 27/16) in Richtung der Straße Am Dreilingsberg erfolgen (vgl. Anlage Begründung, städtebaulicher Entwurf). Im weiteren Verfahren sind die Breite dieser einzigen Zufahrt, die fußläufigen Erschließungsmöglichkeiten, die Müllentsorgung (Wendemöglichkeiten, Fahrstrecken, Schleppkurven) sowie die Anordnung von Senkrechtparkplätzen im Zufahrtsbereich zu prüfen.

Die Lübecker Innenstadt ist mit dem Pkw über die B 75 innerhalb von 25 Minuten zu erreichen. In ca. 10 km Entfernung liegt der Autobahnanschluss Lübeck-Siems der Bundesautobahn A226, die im weiteren Verlauf zur Bundesautobahn A1 führt.

Das Zentrum Travemündes (Vorderreihe) ist in rund 15 Minuten fußläufig erreichbar. Entlang des Gneversdorfer Wegs bestehen baulich hergestellte Radwege.

ÖPNV-Anbindung

Durch die rd. 150 m südlich gelegene Bushaltestelle „Dreilingsberg“ ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle wird von den Buslinien 35 (Richtung Warnsdorf/Teutendorf/Ostseestraße bzw. Richtung Skandinavienkai Terminal, halbstündlich) und 38 (Richtung Dreeblöcken bzw. Priwall/Wellenschlag, zweistündlich) bedient. In einem ca. halbstündlichen Takt kann der Lübecker Hauptbahnhof je nach gewählter Verbindung innerhalb von rund 30 bis 60 Minuten erreicht werden. Die Linien 33 und 35 fahren zudem den Strandbahnhof in Travemünde an. Mit der Regionalbahn gelangt man innerhalb von rund 25 Minuten zum Hauptbahnhof der Hansestadt Lübeck.

Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände des Plangebiets weist eine ausgeprägte Topographie auf, die von Süd/Südwesten von ca. 16 m ü.NHN bis auf ca. 21 m ü.NHN im Norden ansteigt.

Aufgrund der Höhenlage liegen die Flächen des Plangebiets nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht zu berücksichtigen sind.

Landschaftsbild und Erholung

Die Fläche stellt sich Grünland mit untergeordneten Schotterflächen dar. Sie ist zu allen Seiten durch Knicks oder Baum- und Strauchgruppen eingefasst. Die Fläche ist durch eine Schranke begrenzt und besitzt derzeit keinen Wert für die Naherholung - auch, da es an Anbindungen an das weitere Wegenetz fehlt. Die Parkanlage der Neuen Teutendorfer Siedlung mit ihrem geplanten Rundweg stellt perspektivisch einen potenziellen Anknüpfungspunkt an das Erholungswegenetz der Umgebung dar.

Das Plangebiet wurde mit der Änderung der Stadtverordnung am 19.10.2022 als Teilfläche des gesamten Bereichs südlich der B75 aus dem Landschaftsschutzgebiet Travemünder Winkel entlassen.

Natur- und Artenschutz

Im weiteren Verfahren sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Natur und Landschaft zu bilanzieren und der Kompensationsumfang abschließend zu ermitteln. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im Rahmen des Umweltberichts zu erstellen.

Fast über den gesamten Plangeltungsbereich erstreckt sich das gesetzlich geschützte Biotop „Flachlandmähwiese“. Die Biotopqualität, die räumliche Abgrenzung sowie der mögliche Kompensationsbedarf werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung fachgutachterlich überprüft und bewertet.

Unmittelbar angrenzend an die südwestliche Plangebietsgrenze befindet sich ein gesetzlich geschützter Knick von ca. 100 m Länge. An die südliche Grenze des Plangebiets grenzt ein weiterer Knick von ca. 50 m Länge an.

Im Bebauungsplan 32.56.00 sind diese als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als Anpflanzfläche festgesetzt.

Die Knickschutzstreifen reichen in Teilen in das Plangebiet hinein.

Die gesetzlich geschützten Knicks sollen bis auf einen beabsichtigten Durchbruch, der bereits im B-Plan 32.61.00 angelegt ist, für eine Gehwegeanbindung in Richtung Parkanlage Neue Teutendorfer Siedlung, erhalten bleiben.

Nördlich grenzt ein Wald an das Plangebiet an, zu dem nach Landeswaldgesetz mit baulichen Anlagen grundsätzlich ein Abstand von 30 Metern einzuhalten ist. Die Möglichkeit von Unterschreitungen ist bei Bedarf im weiteren Verfahren mit der unteren Forstbehörde zu klären.

Im weiteren Verfahren wird ein Gutachten erstellt, welches die schützenswerten Arten identifiziert und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zum Schutz bzw. Ausgleich benennt.

Boden, Wasser, Altlasten

Im Laufe des Verfahrens wird eine geotechnische Untersuchung des Bodens die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersuchen.

Aufgrund von Vorkenntnissen benachbarter Baugebiete ist davon auszugehen, dass unter dem Mutterboden bindige Geschiebeböden sowie zwischengelagerte Sande und Beckenablagerungen anstehen. Eine ausschließliche Versickerung von Niederschlagswasser scheint bei den Bodenverhältnissen nicht möglich.

Die Regenwasserkanalisation ist aktuell bereits ausgelastet und das Regenrückhaltebecken im Gebiet Am Dreilingsberg nicht für weitere Nutzungen bemessen. Es ist zu prüfen, ob ein höherer Flächenbedarf zur Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes erforderlich wird.

Ein Entwässerungskonzept (wasserwirtschaftlicher Begleitplan) mit Anwendung des A-RW 1, in welchem u.a. Aussagen zu Verdunstung, Versickerung und Abfluss, eine Reduzierung der Versiegelung, eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Vorhabengebietes und Rückhalteoptionen im Umfeld der Fläche betrachtet und bewertet werden müssen, ist zu erstellen.

Notwasserwege bzw. Notüberlaufmöglichkeiten bei Starkregenereignissen sind zu prüfen, die notwendigen Maßnahmen, Anlagen und Flächen, sowie Fließrichtungen und Entwässerungswegen zu ermitteln und in die Planung einzustellen.

Es sind keine Altlasten bekannt.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der Bundesstraße 75 betroffen. In der östlichen Hälfte des Plangebiets ist von einem Pegel (tags und nachts) > 55 bis 60 dB auszugehen.

Im Laufe des Verfahrens wird dazu ein Gutachten erstellt und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erarbeitet.

Mit den durch die neuen Nutzungen erzeugten Mehrverkehren können Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung des Plangebiets einhergehen. Ebenso ist mit einer Zunahme der Gewerbelärmemissionen durch den geplanten Gewerbehof auf die geplanten Wohnungen auszugehen. Die schalltechnischen Rahmenbedingungen und ggf. erforderliche Lärminderungsmaßnahmen – auch im Verhältnis zum bestehenden Gewerbegebiet bzw. Pflegeheim – werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich konkretisiert, um die Planung im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse abzusichern.

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
++	+	0	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes für die Erweiterung Am Dreilingsberg für die beabsichtigte Entwicklung ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	-	Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt und unterliegt gemäß § 1a BauGB grundsätzlich einem besonderen Schutzanspruch. Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine teilweise Neuversiegelung erforderlich, wodurch ein Eingriff in bislang unversiegelte Flächen erfolgt.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Über die Straße Am Dreilingsberg besteht bereits eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz. Angrenzend an das Plangebiet ist ein Lebensmittelmarkt

		für die Nahversorgung vorhanden. Die Stadtschule Travemünde ist in rund 900 m Entfernung gelegen, die nächste Kindertagesstätte am Teutendorfer Weg in rund 800 m Entfernung. Zudem sind in der Neuen Teutendorfer Siedlung zwei neue Kindertagesstätten geplant. Die geplante Parkanlage der Neuen Teutendorfer Siedlung stellt perspektivisch eine Naherholungsfläche dar.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Durch die Bushaltestelle in der Straße Am Dreilingsberg ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Das Zentrum Travemündes (Vorderreihe) ist in rund 15 Minuten fußläufig erreichbar. Entlang des Gneversdorfer Wegs bestehen baulich hergestellte Radwege.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Gemäß der „Hinweiskarte Starkregen“ aus dem Klimaanpassungskonzept liegt ein Großteil des Plangebiets in keinem besonders gefährdeten Areal. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich.
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	-	Laut Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes Lübeck 2020 handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche mit erhöhtem Schutzbedarf. Auf den Erhalt der klimatischen Funktionen ist zu achten. Außerdem wird das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt.
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Wärme- und Energieversorgung der künftig im Plangebiet ansässigen Betriebe wird im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen erfolgen.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Fazit: Das Plangebiet ist unter Aspekten des Klimaschutzes für eine bauliche Entwicklung noch als geeignet zu bewerten.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen und wird von drei Seiten vom Bebauungsplan 32-56-00 – Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg – eingeraht, der umlaufend um das Plangebiet jeweils private Grünflächen festsetzt:

- Nördlich des Plangebiets ist eine Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel Laubgehölzpflanzung festgesetzt,
- Westlich des Plangebiets ist eine Maßnahmenfläche zum Erhalt des gesetzlich geschützten Knicks und zur Entwicklung eines Knickschutzstreifens festgesetzt,
- Südlich des Plangebiets sind eine Grünfläche und ein Knickschutzstreifen festgesetzt.

Im Südosten wurde ein Teilbereich des Bebauungsplans 32-56-00 – Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg – durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32-56-02 – Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg / Pflegeheim überplant. Dieser setzt angrenzend an das Plangebiet eine private Grünfläche mit Anpflanzgeboten fest.

Im Südwesten wurde ein Teilbereich des Bebauungsplans 32-56-00 – Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg – durch den Bebauungsplan 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung/ Am Dreilingsberg überplant. Dieser setzt ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Schalleistungsspegeln fest.

Die Erschließung zum Plangebiet erfolgt über das Flurstück 27/16 der Flur 3, Gemarkung Teutendorf mit den entsprechend festzusetzenden Geh-, Fahr und Leitungsrechten (ca. 6,50 m breit) u.a. zugunsten des Flurstücks 27/14, des Flurstücks 27/17 (Pflegezentrum), des Flurstücks 91/3 (Tierarztpraxis), der Allgemeinheit, der privaten Anlieger, der Ver- und Entsorger und der Hansestadt Lübeck auf Flächen der derzeit für diese Flächen rechtskräftigen Bebauungspläne 32.56.00 Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg und 32-56-02 – Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg / Pflegeheim. Die Flächen werden mit dem Bebauungsplan 32.62.00 überplant.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Der Regionalplan für den Planungsraum II (2004) stellt das Plangebiet am äußeren Rand der Siedlungsachse und des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets dar.

Im Entwurf (2023) des Regionalplans für den Planungsraum III in Schleswig-Holstein ist die Fläche ebenfalls als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets dargestellt, die Grenze des Achsenraumes ist hingegen in Richtung Norden und Nordwesten bis zur Bundesstraße 75 erweitert worden.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK trifft für den Stadtteil Travemünde folgende Aussagen, die bei der Planung Berücksichtigung finden sollen:

- Stabilisieren des Wohnortes,
- Ausbau des Fußwegenetzes (für SpaziergängerInnen und Naherholungssuchende),
- Unterstützung einer integrierten ökologisch zukunftsfähigen Gewerbeentwicklung.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

In der von der Bürgerschaft im Januar 2017 beschlossenen überarbeiteten Fassung des Stadtentwicklungskonzepts „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“, in dem u.a. Suchräume für die Entwicklung von Wohnen und Gewerbe identifiziert und bewertet werden, ist das Plangebiet nicht für eine Bebauung vorgesehen.

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2024

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2024, der die bisherigen Prognosen unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, besteht in Lübeck bis 2040 ein flächenrelevanter Gesamtbedarf von rund 4.900 Haushalten, bzw. Wohnungen. Gleichzeitig führt der anhaltende Trend zur Singularisierung künftig zu einem erhöhten Bedarf an kleinen Wohnungen. Durch die touristische Entwicklung Travemündes mit einem größeren Bestand an Hotels und Ferienwohnungen und einem auf die Gesamtstadt bezogenen hohen durchschnittlichen Mietniveau besteht ein erhöhter Bedarf an kleineren und preiswerten Wohnungen. Die geplanten Wohnungen des Vorhabengebietes können von allen Berufsgruppen, u.a. auch von Beschäftigten in den Bereichen Gastronomie, Beherbergung und Pflege sowie von Auszubildenden ortsansässiger Betriebe gemietet werden. Im Stadtteil besteht nur ein geringes Angebot an kleinen Wohnungen. Die Umsetzung der Planung soll daher insbesondere die Nachfrage nach kleineren Wohnungen bedienen.

3.6 Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2012 und Fortschreibung 2016 sowie Gewerbeflächenbedarfsprognose 2021

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Lübeck klassifiziert das angrenzende Gewerbegebiet „Gneversdorfer Weg“ (ca. 3,7 ha) als höherwertiges Gewerbegebiet bzw. Gewerbepark. Es stellt im Wesentlichen für nicht wesentlich störende, emissionsarme Betriebe einen geeigneten Standort dar. Darüber hinaus wird der Standort im Zusammenhang mit dem zukünftigen Wachstumspotenzial im Bereich der Gesundheitsdienstleistungen genannt.

3.7 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Ziel des im Jahr 2011 von der Bürgerschaft beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes ist die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Konzept bestimmt zwei Nahversorgungszentren (Nordmeerstraße und Gneversdorfer Weg) sowie das Stadtteilzentrum an der Vorderreihe. Die Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Am Dreilingsberg liegen außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche.

3.8 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Stadtlandschaft – Siedlung mit der Wertstufenklasse II (gering) eingestuft. Zum Bodenwasserhaushalt wird folgende Aussage getroffen: Vorratstyp (Geschiebemergel). Eine ausführliche Darlegung erfolgt im entsprechenden Kapitel des Umweltberichts.

3.9 Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck wurde im Jahr 2020 beschlossen und bildet den strategischen Rahmen für eine klimaresiliente Stadtentwicklung. Es enthält sowohl konkrete flächenbezogene Maßnahmen als auch allgemeine stadtweite Empfehlungen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels – insbesondere in den Bereichen Hitzeschutz, Starkregenvorsorge und nachhaltige Flächennutzung. Diese Aspekte sind für gesundheits- bezogene Infrastrukturen wie Krankenhäuser von besonderer Relevanz. Das Konzept benennt hierbei fünf grundlegende Leitlinien:

- Gemeinsam die Stadt anpassen
- Starkregenereignisse puffern
- Hochwasserschutz gewährleisten
- Trockenheit und Erwärmung reduzieren
- Grünräume für Mensch und Natur entwickeln.

Die für das Plangebiet relevanten Karten des Klimaschutzkonzeptes für die Hansestadt Lübeck enthalten für das Plangebiet folgende Darstellungen:

In der Grundlagenkarte 1 zum Thema „Wasserhaushalt und Boden“ wird keine Aussage zur Fläche des Plangebiets getroffen. Die nordwestlich angrenzenden Flächen sind als Flächen mit hoher Versickerungsfähigkeit dargestellt. Die Grundlagenkarte 2 zum Thema „Lebensräume und Pflanzen“ stellt auf der Fläche des Plangebiets „an feuchte Böden angepasste Lebensräume“ dar. In der Grundlagenkarte 3 zum Thema „Gesundheit und Erholung“ wird keine Aussage zum Plangebiet getroffen.

Auf den Blättern zu den Maßnahmen der Klimaanpassung liegt das Plangebiet innerhalb der Maßnahmenflächen M6 und wird als „weitere Fläche mit hoher Bedeutung für das Bioklima der besiedelten Flächen“ dargestellt, welche bei Bedarf schonend entwickelt werden soll (Blatt 2).

3.10 Masterplan Klimaschutz

Der Masterplan Klimaschutz der Hansestadt Lübeck (2023) formuliert das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2040. Zur Erreichung dieser Ziele werden insbesondere Maßnahmen in den Handlungsfeldern „Energie & Bau“, „Mobilität“ sowie „Landnutzung & Boden“ verfolgt. Hierzu zählen unter anderem die Förderung erneuerbarer Energien, eine flächensparende Siedlungsentwicklung sowie die klimagerechte Gestaltung neuer Baugebiete.

Der Bebauungsplan trägt den Zielsetzungen des Masterplans Klimaschutz durch die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten und flächeneffizienten städtebaulichen Entwicklung Rechnung. Darüber hinaus werden die Voraussetzungen für eine energieeffiziente Bebauung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 32.62.00 – Erweiterung Am Dreilingsberg/B75 – und der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gewerbehof und Wohnungen geschaffen werden.

Der städtebauliche Entwurf (siehe Anlage an die Begründung) sieht drei Gebäude vor. Zum einen ist dies ein Gebäude im Norden des Plangebietes, welches für eine gewerbliche Nutzung errichtet wird. Freie Gewerbeflächen stehen in Travemünde aktuell in begrenztem Maße zur Verfügung. Daher ist vorliegend im Plangebiet die Errichtung eines flexiblen Gewerbehofes vorgesehen. Die vorgesehene bauliche Struktur des Gewerbehofes soll innerhalb einer vorgegebenen Kubatur die Anmietung von Betriebsflächen in variablen Größen ermöglichen.

Ein überhöhtes Erdgeschoss soll es dabei ermöglichen, dass die Flächen durch die Gewerbetreibenden auch für Arbeiten genutzt werden, die eine gewisse lichte Arbeitshöhe erfordern. Zudem erleichtert eine höhere Geschosshöhe die Anlieferung durch Kfz. Es könnte auch eine Galerieebene entstehen, in der Büro-, Pausen- oder sonstige Räume untergebracht werden.

Ein Teil des Gewerbehofes soll gemäß aktueller Planung über dem Erdgeschoss ein weiteres Geschoss aufweisen, um dort beispielsweise Büroräume unterzubringen.

Die Anordnung und die Höhen der Gebäudeteile des aktuellen Entwurfes sind im weiteren Verfahren, insbesondere unter Berücksichtigung der prägenden Lage am Ortseingang von Travemünde und den topographischen Gegebenheiten, zu prüfen und ggf. anzupassen.

Ergänzend zu dem Gewerbehof soll am Südrand des Gebiets, im Übergang zu dem bestehenden Alten- und Pflegeheim und in der Nachbarschaft zur bestehenden Tagesklinik, ein Gebäude für weitere nicht-störende Gewerbebetriebe, z.B. Dienstleistungen wie Pflegedienste oder Arztpraxen entwickelt werden.

Am Übergang zu der westlich des Plangebiets entstehenden öffentlichen Parkanlage der Neuen Teutendorfer Siedlung soll ein Baufeld für die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen werden. In diesem Gebäude sollen ca. 130 kleinere Wohneinheiten für Ein- und Zweipersonenhaushalte entstehen. Es sind ausschließlich Mietwohnungen geplant.

Um die Zielgruppe der Mitarbeitenden sowie Auszubildenden in örtlichen Betrieben des Gewerbes, der Gastronomie sowie des Tourismus, die besonders auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, zu unterstützen, wird in Summe die Hälfte der zu errichtenden Wohnungen des Vorhabens vergünstigt angeboten (siehe Punkt 8.1 Städtebaulicher Vertrag). Das setzt sich zum einen zusammen aus dem gemäß Bürgerschaftsbeschluss vorgegebenen Anteil von 30% geförderten Wohneinheiten gemäß Förderrichtlinien des Landes SH.

Die zusätzlichen 20% vergünstigten Wohnungen über den Beschluss der Bürgerschaft hinaus werden entweder ebenfalls als geförderte Wohneinheiten angeboten oder als Kontingent an Travemünder Betriebe gegeben, welche diese zu maximal 80% der ortsüblichen Marktmiete an ihre Mitarbeitenden vermieten dürfen. Auch eine Kombination aus beiden Varianten ist möglich. Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt im weiteren Verfahren.

Betriebe des touristischen Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Der sich für die geplanten Nutzungen ergebende Bedarf an Pkw- und Fahrradabstellplätzen (nach aktuellem städtebaulichen Entwurf ca. 320 Fahrradstellplätze und ca. 220 PKW-Stellplätze) wird vollständig innerhalb des Plangebietes gedeckt werden, durch eine Tiefgarage und-/ oder allein oberirdisch. Im weiteren Verfahren werden die Bedarfszahlen konkretisiert und im Bebauungsplan die entsprechenden Flächen festgesetzt werden.

Eine Begrünung der Stellplatzanlage erfolgt durch Hecken-, Strauch und Baumpflanzungen. Eine begrünte Freifläche für die Wohnnutzungen ist vorzusehen. Eine Dachbegrünung der geplanten Gebäude und Nebenanlagen wird festgesetzt.

Aufgrund der prägenden Lage am Ortsteingang Travemünde ist es Ziel die von der Straße aus sichtbaren Fassaden des Gewerbehofes im Welterbe- und Gestaltungsbeirat zu beraten.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich als Baufläche wird sich die Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts einschließlich Klima sowie auf das Landschaftsbild auswirken.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan dezidiert ermittelt, bewertet und zusammen mit Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich bebauungsplanbedingter Eingriffe in der Begründung zum Bebauungsplan (im Umweltbericht) dargelegt werden.

5.2 Sonstige Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung kann dazu beitragen, Angebote für bestehende Bedarfe an Gewerbeflächen und Wohnraum im Stadtteil Travemünde zu schaffen.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine Verkehrszunahme auf der Straße Am Dreilingsberg und am Knotenpunkt mit dem Gneversdorfer Weg/B75 einhergehen. Die Verträglichkeit der Verkehrsabwicklung, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit des Knotenpunktes und etwaige Anpassungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft. Die durch das angrenzende Wohngebiet „Neue Teutendorfer Siedlung“ entstehenden Verkehre sind in die Prüfung einzubeziehen.

Im weiteren Verfahren ist zudem zu prüfen, wie dem durch die geplante Wohnbebauung steigenden Schulbedarf in Travemünde begegnet werden kann. Es ist zu klären, welche Bedarfe durch dieses und weitere Projekte in Travemünde ausgelöst werden, wo diese abgedeckt werden können und ob ggf. Erweiterungen bestehender Schulen erforderlich werden.

Die Freiwillige Feuerwehr Travemünde sucht einen Ersatzstandort von ca. 2.000 m². In dem geplanten Konzept wird aufgrund der vergleichsweisen geringen Größe des Gebietes und der vorgesehenen Nutzungen kein Potential für einen Standort der Freiwilligen Feuerwehr gesehen.

Es handelt sich um eine Fläche, die bisher nicht archäologisch geprüft wurde. Vor jeder Bautätigkeit sind daher archäologische Untersuchungen erforderlich.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

7. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7).

7.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung
- Entwässerungskonzept bzw. wasserwirtschaftlicher Begleitplan
- Schalltechnische Untersuchung/ lärmtechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten
- Energiekonzept
- Bodenschutzkonzept/Bodenkundliche Baubegleitung

Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes können sich weitere Untersuchungsbedarfe, insbesondere zu den Themen Altlasten und Archäologie ergeben und sind entsprechend durch Fachgutachten zu prüfen.

8. Städtebauliche und sonstige Verträge

Der Bebauungsplan wird durch städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB ergänzt. Die voraussichtlichen Eckpunkte der städtebaulichen Verträge sind folgend aufgeführt:

8.1 Städtebaulicher Vertrag

Der Städtebauliche Vertrag wird zum Auslegungsbeschluss geschlossen.

In diesem sollen u. a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart werden:

- die Sicherstellung der Herstellung der Bezugsfertigkeit der Wohneinheiten im Plangebiet innerhalb angemessener Fristen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes,
- die Sicherstellung der Herstellung der Bezugsfertigkeit des Gewerbehofes im Plangebiet innerhalb angemessener Fristen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes,
- die Errichtung von gefördertem Mietwohnungsbau in einem festzulegenden Anteil (mind. 30%),
- mindestens die Hälfte aller Wohneinheiten werden vergünstigt angeboten (die 30% geförderte Wohneinheiten inbegriffen).
- die weiteren 20 % vergünstigten Wohnungen werden entweder ebenfalls als geförderte Wohneinheiten angeboten oder als Kontingent an Travemünder Betriebe gegeben, welche diese zu maximal 80% der ortsüblichen Marktmiete an ihre Mitarbeitenden vermieten dürfen. Auch eine Kombination aus beiden Varianten ist möglich,

- Beratung der von der Straße aus sichtbaren Fassaden des Gewerbehofes im Welterbe- und Gestaltungsbeirat,
- die Umsetzung der Maßnahmen des Energiekonzeptes.

Vertrag über Maßnahmen zur Regenwasserdrosselung

Der Vertrag über Maßnahmen zur Regenwasserdrosselung auf privaten Baugrundstücken wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen. Gegenstand des Vertrages mit den Entsorgungsbetrieben der Hansestadt Lübeck sowie dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck wird die Sicherstellung des Entwässerungskonzeptes sein. Dieser wird u. a. die private Regenwasserspeicherung auf den Baugrundstücken beinhalten.

Vertrag über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Vertrag wird vom Bereich Umwelt,- Natur- und Verbraucherschutz mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Lübeck, den 27.08.2026

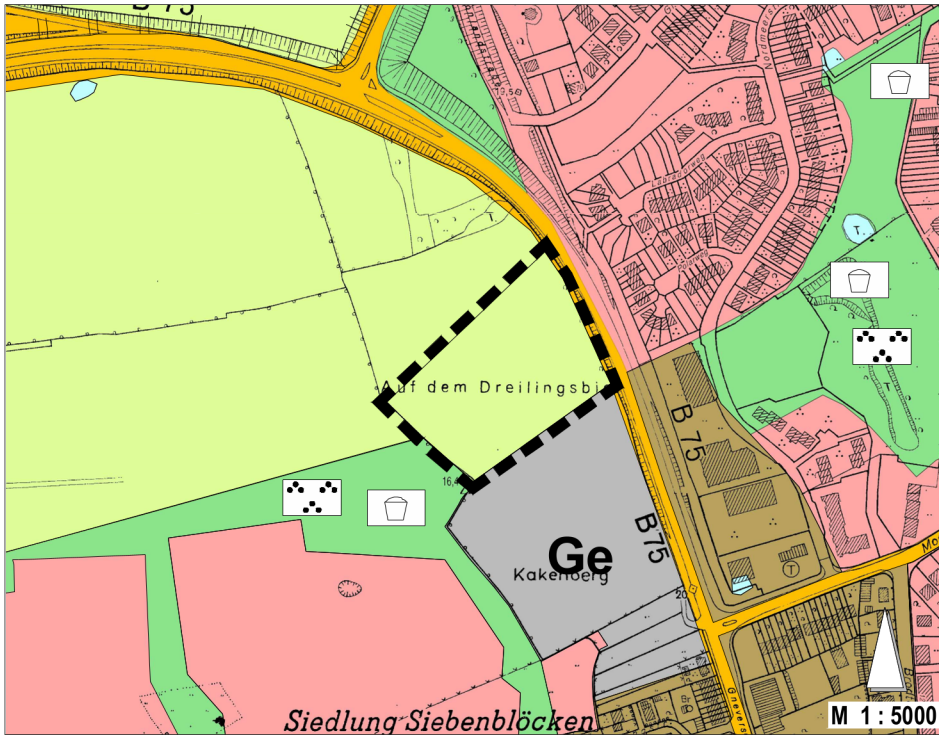
Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Bra
in Zusammenarbeit mit dem Büro clausen-seggelke stadtplaner

Erweiterung Am Dreilingsberg

Städtebaulicher Entwurf

27.08.2026





AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

Für den Teilbereich - Am Dreilingsberg -

Stand: zuletzt geändert durch die 148. Änderung / Berichtigung vom 13.03.2026

Zeichenerklärung:

- Grenze des Änderungsbereiches der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

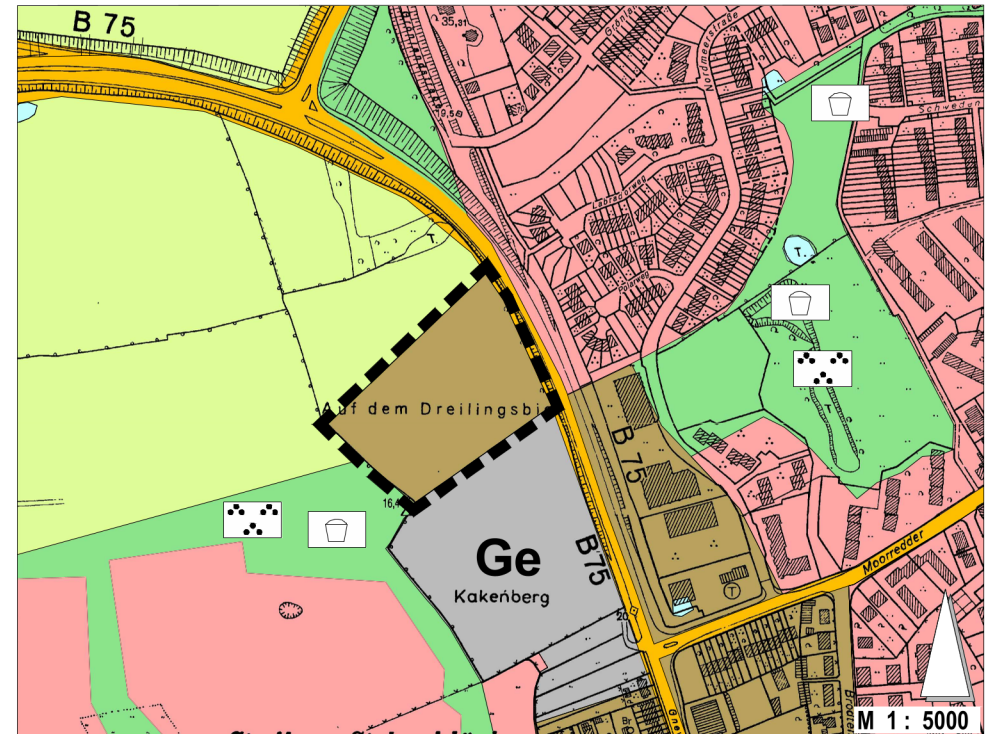
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Spiel- und/oder Bolzplatz
- Parkanlage

Stand: 29.06.2026

Hansestadt Lubeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung

Kartengrundlage:
DGK 5 - Stand 2004



155. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH -Am Dreilingsberg -

Stand: 29.06.2026

Zeichenerklärung:

- Grenze des Änderungsbereiches der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

weitere Darstellung für umliegende Flächen:

- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Spiel- und/oder Bolzplatz
- Parkanlage

Kartengrundlage:
DGK 5 - Stand 2004

Hansestadt Lubeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung

G:\155-CAD-Arbeitsbereich\155-ÄNDERUNG\PLAN-ÄNDERUNG\CAD\03-Änderungen ab 02-2025\Äng-155_Ang