

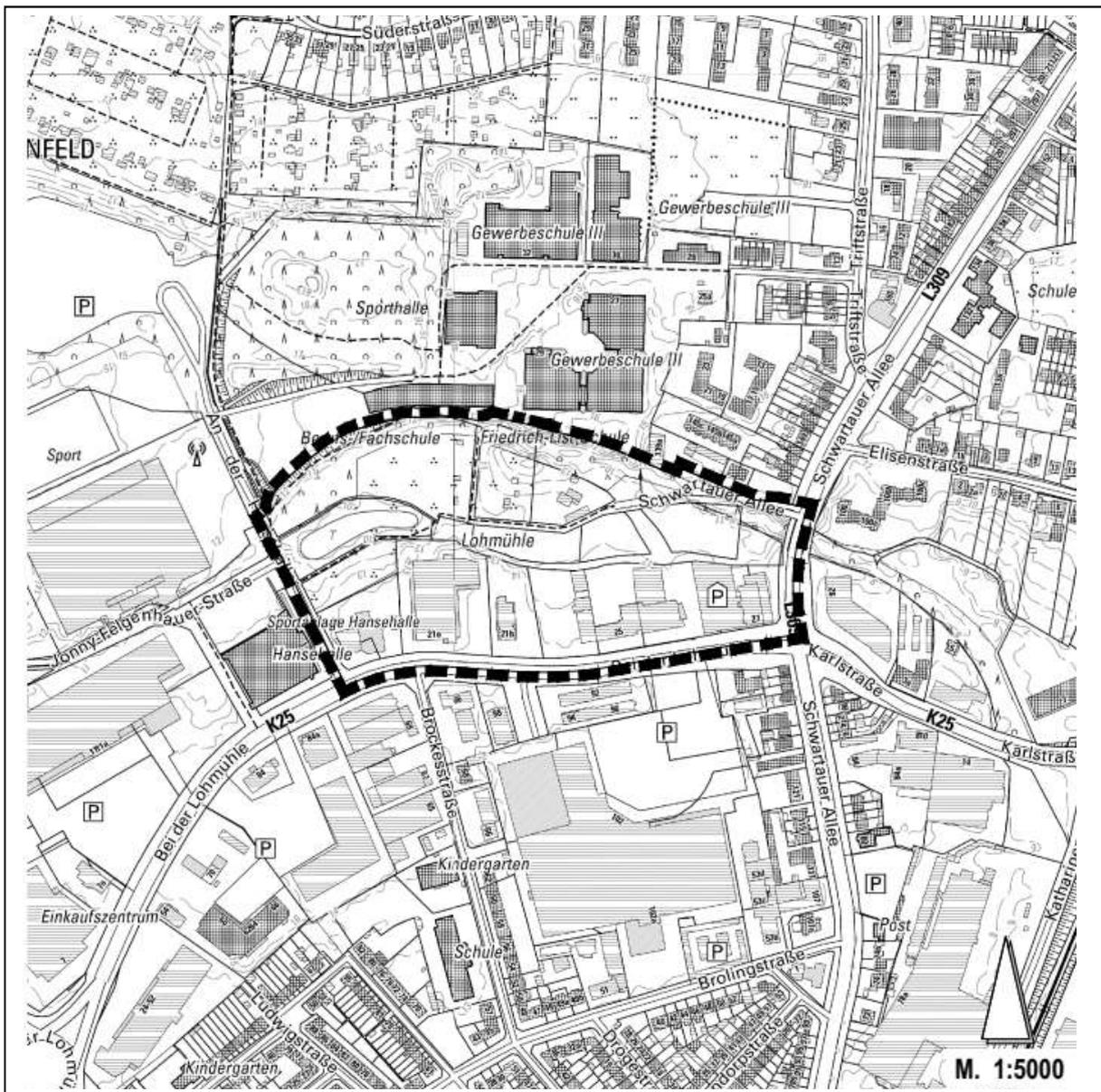
# BEGRÜNDUNG

zum

## Bebauungsplan 04.39.00 - Bei der Lohmühle / Grünzug -

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie  
zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 02.08.2023



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	10
2.5	Bisheriges Planungsrecht	10
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>11</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	12
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	12
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	12
3.6	Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2012	13
3.7	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	13
3.8	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	13
3.9	Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck	14
3.10	Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau	14
3.11	Denkmalschutz und UNESCO Welterbe	15
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	<b>15</b>
5.1	Planungsgrundsätze	15
5.2	Typologien und Nutzung	16
5.3	Private und öffentliche Grünflächen/ Grünraumkonzept	16
5.4	Erschließung	17
5.5	Geförderter Wohnungsbau	17
5.6	Soziale Infrastruktur	17
5.7	Ver- und Entsorgung	18
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
6.1	Finanzielle Auswirkungen	18
6.2	Planfolgekosten	18
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>19</b>
7.1	Bodenordnung	19

---

7.2	Städtebauliche und sonstige Verträge	19
<b>8.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>20</b>
8.1	Verfahrensübersicht	20
8.2	Rechtsgrundlagen	20
8.3	Fachgutachten	20

Plananhang:

Anhang 1: Städtebauliches Konzept.....	21
Anhang 2: Aktuelle Eigentumsverhältnisse und geplante Grundstücksübertragung.....	21

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 04.39.00 – Bei der Lohmühle / Grünzug – liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Holstentor Nord. Es umfasst das Flurstück 139/25 (tlw.) aus der Flur 2, der Gemarkung St. Lorenz; die Flurstücke 56/4, 82/25, 82/20, 86, 79/28, 82/13, 211, 209, 82/10, 37/8, 85/1, 213, 212, 135/48, 219, 218, 220, 205, 82/18 (tlw.), 82/12, 87, 208, 49/15, 210, 49/13, 217, 40/5, 216, 214, 38/31 (tlw.), 32/34 (tlw.), 79/35 (tlw.), 42/1, 42/2, 43/3, 49/16, 56/3, 79/26, 203/46, 79/45, 81/5, 57/9, 215, 204, 79/44, 82/30 (tlw.), 221 (tlw.) aus der Flur 5, der Gemarkung St. Lorenz sowie die Flurstücke 536/38, 230/39, 231/39, 39/62 und 39/97 (tlw.) aus der Flur 5, der Gemarkung Vorwerk.

Begrenzt wird das ca. 8,0 ha große Plangebiet nördlich durch das Schulgelände der Schulen an der Georg-Kerschensteiner-Straße und der Wohnbebauung an der Schwartauer Allee 139, 139 b-c, östlich durch die Schwartauer Allee, südlich durch die Straße Bei der Lohmühle, sowie westlich durch die Straße An der Hansehalle.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung des Areals. Planerisches Ziel ist es, durch eine Neubebauung der Flächen mit Wohn- und Gewerbebauten einen städtebaulichen Übergang zwischen den Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Süden und der Wohnbebauung im Nordosten zu schaffen. Es soll dem Bedarf nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau entsprochen und zudem die vorhandenen Grünflächen im nördlichen Teil des Bebauungsplans zu einer breiteren Grünverbindung mit Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nach § 30 BauGB nicht genehmigungsfähig ist (siehe 2.5). Die aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne setzen u.a. ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe, Lagerflächen sowie Park- und Bahnanlagen fest.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan 04.39.00 - Bei der Lohmühle / Grünzug - soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll dabei nicht verzichtet werden. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung handelt und die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) sowie für zu beachtende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Er ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 05.31.00 – Schwartauer Allee / Wilhelmshöhe – (1966)
- Bebauungsplan 04.36.04 – Bei der Lohmühle/ Stockelsdorfer Straße – (1986)

- Bebauungsplan 04.36.06 – Bei der Lohmühle/ Stockelsdorfer Straße – (6. Änd., 1998)
- Bebauungsplan 04.38.00 – Lohmühle / Sportanlagen / P+R-Platz – (1995)

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

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Derzeit besteht das Plangebiet aus Restaurant- Hotel- und Einzelhandelsnutzungen, einer Tankstelle, untergeordneten gewerblichen Nutzungen und weitläufigen Stellplatzanlagen sowie Lager- und Grünflächen, z.T. in Form von Kleingärten.

Im nördlichen Bereich grenzen an das Plangebiet den Grünzug Wohnnutzungen und Bildungseinrichtungen (berufsbildende Schulen), im Osten Wohn- und Gewerbenutzungen, im Süden Einzelhandels- und Gewerbenutzungen sowie im Westen die Hansehalle sowie das Stadion Lohmühle an.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet orientiert sich zur Straße Bei der Lohmühle. Der Hotelbau am Kreuzungsbereich mit der Schwartauer Allee überragt mit neun Geschossen die umgebende Bebauung. Am mittleren südlichen Rand des Plangebietes schließen sich Gebäude mit fünf bis sieben Geschossen an. Im Südwesten befinden sich ein- bis zweigeschossige gewerbliche Bauten. Die im Plangebiet befindlichen Stellplatzanlagen sind ebenerdig bzw. zweigeschossig. Nördlich der Bebauung schließen sich Stellplatzanlagen und Lagerflächen an. Innerhalb der bestehenden Grünfläche befinden sich einzelne eingeschossige Nebengebäude vor allem innerhalb der Kleingartenanlage.

Das drei- bis viergeschossige Schulzentrum nördlich des Plangebiets, liegt erhöht hinter einem Gehölzstreifen. Die nördlich angrenzende zwei- bis viergeschossige Wohnbebauung stellt sich in unterschiedlicher Gebäudetypologie dar. Östlich der Schwartauer Allee schließen sich Gewerbe und Dienstleistung in drei- bis viergeschossiger Bauweise und ein neugeschossiges Solitärgebäude mit Wohnungen an. Südlich des Plangebiets und der Straße Bei der Lohmühle, befindet sich das Grundstück eines großflächigen Baumarktes sowie weitere Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen. Westlich des Plangebiets grenzen die ca. zwei- bis dreigeschossige Hansehalle sowie der Vorbereich des Stadions Lohmühle mit seinen ebenfalls zwei- bis dreigeschossigen Tribünen und Funktionsbauten. Die Umgebung des Plangebiets zeichnet sich darüber hinaus durch eine zwei- bis viergeschossige Bebauung mit großvolumigen Hallenstrukturen und Solitären aus.

#### Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet besteht ein Antrag auf Umnutzung eines Gebäudes zu einer Kindertageseinrichtung mit fünf Gruppen für Kinder im Krippen- und Elementarbereich.

Aus dem Jahr 2022 besteht ein Bauvorbescheid zur planungsrechtlichen Zulässigkeit für das im städtebaulichen Entwurf als Atriumhaus geplante Büro- und Dienstleistungsgebäude. Darüber hinaus besteht eine gültige Baugenehmigung für den Neubau eines Restaurants aus dem Jahr 2018, welche fristgemäß verlängert aber bisher nicht umgesetzt wurde.

Die benannten Veränderungsabsichten im Plangebiet liegen auf Flächen, die im Zugriff des Vorhabenträgers liegen und stehen den Zielen des Bebauungsplanverfahrens nicht grundsätzlich entgegen.

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist südlich über die Straße Bei der Lohmühle sowie östlich durch die Schwartauer Allee und westlich über die Straße An der Hansehalle verkehrlich an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Der Innenbereich des Plangebiets ist durch private Zufahrten erschlossen. Ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist über die Straßen Bei der Lohmühle/ Stockelsdorfer Straße an die Anschlussstelle Lübeck-Zentrum zur BAB 1 gegeben. Hauptbahnhof und Altstadt befinden sich in ca. 2 km Entfernung.

Für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen ist das Plangebiet über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege entlang der Schwartauer Allee, der Straße Bei der Lohmühle und der Straße An der Hansehalle erschlossen. Durch den Grünzug verläuft darüber hinaus eine Wegeverbindung zwischen der Schwartauer Allee auf der einen und der Straße An der Hansehalle auf der anderen Seite. Dieser Verbindungsweg ist jedoch nicht zusammenhängend ausgestaltet und bietet keine Anbindung an die Straße Bei der Lohmühle. Sie dient als Verbindung zwischen der Innenstadt mit seinem Hauptradverkehrsnetz und dem Stadtteil Stockelsdorf mit seinen Wohngebieten.

Über die Rad- und Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebiets können darüber hinaus die nördlich gelegene Friedrich-List-Schule, die Emil-Possehl-Schule sowie das im Westen angeschlossene Stadion Lohmühle angeschlossen erreicht werden. Zudem sichert die Wegeverbindung eine Erreichbarkeit der Kleingartenanlagen im Norden des Plangebiets. Der Anschluss von Zielen westlich der A1 an die Innenstadt wird über eine Radwegeunterführung parallel zur Stockelsdorfer Straße ausgebildet, die entlang des Stadions Lohmühle auf einen Rad- und Fußweg in Richtung des Plangebiets führt.

### ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen „Karlstraße“ (Linie 1, 3, 8 und 10) im Südosten des Gebiets, und „An der Hansehalle“ (Linie 3) im Südwesten ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die Haltestelle „An der Hansehalle“ wird wochentags von der Buslinie 3 im Halbstundentakt angefahren. Am Wochenende verkehrt sie samstags zwischen 10:00 und 21:00 Uhr halbstündlich und außerhalb dieses Zeitfensters stündlich.

Die Haltestelle „Karlstraße“ wird wochentags von den Linien 1, 3, 8 und 10 angefahren. Dabei verkehrt die Buslinie 1 zwischen 7:00 Uhr und 18:00 Uhr im 15 Minuten Takt, die Buslinien 3 und 10 halten halbstündlich und die Buslinie 8 zwischen 07:00 und 15:00 Uhr einmal pro Stunde. Am Wochenende gelten für die Buslinie 3 ebenfalls die oben beschriebenen Änderungen der Taktung, die Buslinien 1 verkehrt am Wochenende alle 30 Minuten beziehungsweise zwischen 21:00 und 10:00 Uhr nur stündlich, die Buslinie 10 verkehrt alle 30 Minuten bzw. zwischen 21:00 und 08:00 Uhr nur stündlich, die Buslinie 8 verkehrt am Wochenende gar nicht.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich zudem die Bushaltestellen „G.-Kerschensteiner-Straße“ in der Triftstraße im Abstand von etwa 300 m des Gebietes. An der Haltestelle „G.-Kerschensteiner-Straße“ verkehren die Buslinien 3, 8 und 10 wie bereits beschrieben

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

## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topografie

Das Plangebiet weist eine bewegte Topografie zwischen ca. 10 bis 17 m ü.NHN auf. Der Bereich der nördlich gelegenen Grünflächen liegt hierbei tiefer als die überbauten Bereiche in Richtung der Straße Bei der Lohmühle.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass die Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

### Bodenversiegelung

Die bisher als gewerbliche Bauflächen festgesetzten Bereiche sind zu einem hohen Grad versiegelt. Die bisher als Lagerflächen festgesetzten Flächen sind unversiegelt.

Die Böden des Plangebiets sind durch die ehemalige Nutzung überwiegend anthropogen überformt. Gemäß der Karte „Bodenwasserhaushalt“ des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck sind die Böden dem Stautyp Tonmergel zuzuordnen. Die nach bisherigem Planungsrecht möglichen Bauflächen sind überwiegend versiegelt, die bisher als Lagerflächen festgesetzten Flächen sind größtenteils unversiegelt.

Die Flächen des Grünzuges sind überwiegend unversiegelt. Bodenversiegelungen gibt es durch Nebengebäude im Bereich der Kleingartenanlage, und im zentral auf bisher privat genutzten Flächen. Teilflächen im östlichen Bereich des Grünzuges sind durch Stellplatzflächen versiegelt.

Durch das Plangebiet verläuft von Westen nach Osten der verrohrte Struckbach/ Flutgraben als Gewässer 2. Ordnung. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Der Flutgraben verläuft weiter östlich, dann z.T. offen geführt über die Roddenkoppel und mündet dort in der Trave. Der Flutgraben ist aufgrund der bestehenden Auslastung nur eingeschränkt als Vorflut geeignet. Der Verlauf der Kanaltrasse wird von Bebauung freigehalten.

### Vegetationsbestand

Im Plangebiet befindet sich der Grünzug Lohmühle und Struckbachtal nördlich der bestehenden Bau- und Lagerflächen, inklusive der ehemaligen Bahntrasse. Der Grünzug liegt im Verlauf des verrohrten Flutgrabens, der das Plangebiet quert.

Der Vegetationsbestand konzentriert sich im Wesentlichen auf den Norden, Nordosten und Nordwesten des Plangebiets. Der Eckbereich Bei der Lohmühle/ Schwartauer Allee sowie große Teile der straßenbegleitenden Flächen an der Straße „Bei der Lohmühle“ sind gewerblich bebaut und versiegelt. Sie weisen keine bedeutenden Grünstrukturen auf. An der Straße „Bei der Lohmühle“ befindet sich auf mittlerer Höhe eine von Sträuchern bewachsene Brachfläche, die als anthropogen geprägte Ruderalvegetation zu bewerten ist. Im Norden des Plangebiets befindet sich um das stillgelegte Gleisbett zum Teil erhaltenswerter und dichter Baumbestand. Entlang des verrohrten Struckbaches verläuft durch das Plangebiet von Ost nach West eine Grünverbindung mit Ruderalvegetation.

Im Nordwesten des Plangebiets schließen sich Kleingärten mit bestehendem Baum- und Gehölzbestand an. Das im Westen liegende Regenrückhaltebecken ist naturnah gestaltet und stellt damit eine hochwertige Grünfläche. Sie ist umgeben von Strauch- und Baumbestand.

Das Umfeld des Plangebiets wird im Norden von den anschließenden Kleingärten geprägt. In Verbindung mit dem Stadion Lohmühle schließen sich große rasenbestandene Flächen an das Plangebiet an. Der Verlauf der ehemaligen Bahntrasse ist im Osten über das Plangebiet hinaus begleitet von alten Baumbeständen.

#### Altlasten(verdacht)

Im Bebauungsplan 04.36.06 – Bei der Lohmühle/ Stockelsdorfer Straße (6. Änderung) ist der Straßenbereich Bei der Lohmühle gekennzeichnet als Fläche, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist. Der Eckbereich Bei der Lohmühle/ Schwartauer Allee ist hiervon ausgenommen. Die nördlichen und westlichen Grenzen des belasteten Gebiets verlaufen entlang der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 04.36.06.

Aufgrund vorheriger Nutzungen sind Bodenverunreinigungen i.S.v. Altlasten nicht auszuschließen. Der Boden muss hierfür hinsichtlich möglicher Verunreinigungen durch einen Fachgutachter untersucht werden. Darüber hinaus wird eine Abfrage auf eine Luftbildauswertung beim zuständigen Kampfmittelräumdienst eingeleitet.

#### Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden im weiteren Verfahren dargelegt und bewertet. Aufgrund der umfangreichen Baumbestände in der bereits vorhandenen Grünfläche ist nicht auszuschließen, dass es sich hierbei z.T. um schützenswerte Bäume handelt. Ebenfalls können für den vorhandenen Baumbestand Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden. Detaillierte faunistische/ artenschutzrechtliche Untersuchungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Eine Renaturierung des Flutgrabens im Bereich des Grünzuges ist aufgrund der Tiefenlage der Kanaltrasse von z.T. sechs bis sieben Metern voraussichtlich nur mit einem hohen technischen Aufwand möglich. Die Rahmenbedingungen werden im Laufe des Verfahrens geprüft.

### **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
++	+	o	-	--

Die Klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes Bei der Lohmühle für die beabsichtigte Entwicklung als Wohn-, Misch und Gewerbegebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
<b>Flächenrecycling / -aufwertung</b> <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen überplant.
<b>Verkehrsvermeidende Lage</b> <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Eine Kita ist direkt angrenzend an das Gebiet in Planung. Die Julius-Leber-Schule als Grund- und Gemeinschaftsschule sowie das Förderzentrum Schule Wilhelmshöhe befinden sich in je ca. 500 Metern Entfernung. Die berufsbildenden Schulen Emil-Possehl und Friedrich List grenzen direkt an das Plangebiet. Es bestehen gute Busverbindungen.
<b>Verkehrsreduzierende Lage</b> <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	++	Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Es grenzen 2 Haltestellen mit insgesamt 4 Buslinien direkt an das Plangebiet. Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Das Plangebiet ist gut an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angebunden und liegt an einer der Hauptvelorouten. Das Wegenetz innerhalb des Grünzuges ist in sehr mäßigem Zustand.
<b>Gefährdung gegenüber Starkregen</b> <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	-	Große Teile des Grünzuges sind bei Starkregenereignissen gefährdet. Die Vorflut (Flutgraben-Kanal) ist bereits überlastet. Es gibt bereits ein Regenrückhaltebecken im Plangebiet. Ein untergeordneter Teil der geplanten Wohnbauflächen ist von Starkregen betroffen. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen des WBP zu prüfen.
<b>Stadtklimatische Verhältnisse</b> <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	o	Der Grünzug hat eine hohe klimatische Bedeutung und dient als lufthygienisch unbelastete Kaltluftleitbahn. Der Grünzug ist als Erholungsfläche zur klimatischen Entlastung zu sichern und zu

		entwickeln. Die neuen Wohnbauflächen grenzen an diesen Bereich direkt an. Das verrohrte Gewässer ist zur Renaturierung zu prüfen.
<b>Wärmeversorgungspotenziale</b> <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Wärmeleitfähigkeit der Böden ist als mittel bis gut einzustufen. Der Einsatz von Geothermie oder der Anschluss an eine Wärmenetz werden im weiteren Verfahren geprüft.
<b>Besitzverhältnisse</b> <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Flächen befinden sich teils in Privatbesitz und teils in städtischer Hand. Im Rahmen des Verfahrens werden durch Grundstückstausche mit dem Investor zusätzliche Flächen für den Grünzug hinzugewonnen.

Nach der Klimaanalyse der Hansestadt Lübeck hat der Grünzug eine hohe bioklimatische Bedeutung als Ausgleichsraum für die Durchlüftung der angrenzenden, baulich verdichteten und versiegelten Quartiere.

Fazit: Der Standort Bei der Lohmühle ist nach Klimaschutzkriterien als gut einzustufen.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Große Teile des Grünzuges befinden sich in städtischem Eigentum, ebenso sämtliche Straßenverkehrsflächen der bestehenden äußeren Erschließung

## 2.5 Bisheriges Planungsrecht

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 04.39.00 wird die für große Teile seines Geltungsbereiches bisher geltenden Bebauungspläne 05.31.00, 04.36.04, 04.36.06 (6. Änd.) und 04.38.00 im Bereich des Plangebietes ersetzen, da auf deren Grundlage eine Umsetzung der gewünschten Planungsziele nicht möglich ist.

### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.31.00

Für den östlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan 05.31.00 - Schwartauer Allee – Wilhelmshöhe - mit Beschlussfassung von 1966. Er setzt im Südosten (Kreuzungsbereich Bei der Lohmühle/ Schwartauer Allee) ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 sowie eine maximale achtgeschossige Bebauung fest. Zudem sind im nordöstlichen Plangebiet Bahn- und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen festgesetzt.

### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04.36.04

Für den nordwestlichen Teil gilt der Bebauungsplan Nr. 04.36.04 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße - mit Beschlussfassung von 1986. Dieser sieht Bahnflächen sowie

Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten vor. Für die im südwestlichen Bereich durch den B-Plan 04.36.06 überplanten Flächen gelten die Festsetzungen ergänzend fort. Hier ist ein Gewerbegebiet mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung und Firsthöhen von 11,0 bis 14,0 Metern, einer GRZ von 0,6 bis 0,7 und einer GFZ von 1,2 bzw. 1,6 festgesetzt. Die nördlichen gewerblichen Flächen sind als Lagerflächen ohne Baufenster festgesetzt. Entlang der Grenze zum Grünzug besteht eine Anpflanzbindung mit einer Knickstruktur.

#### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04.36.06

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes gilt zudem der Bebauungsplan Nr. 04.36.06 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße - 6. Änderung mit Beschlussfassung aus dem Jahr 1998. Er setzt für den südwestlichen Teil ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe fest. Zudem stellt dieser die planungsrechtliche Umsetzung der Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts von 1996 dar. Ferner ist die Fläche als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altlasten) gekennzeichnet. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 04.36.04 weiter fort, die für den südwestlichen Teil des Plangebietes eine maximale 3- bzw. 7-Geschossigkeit sowie eine GRZ von 0,7 beinhalten.

#### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04.38.00

Für ein Teilstück entlang des westlichen und nördlichen Plangebietes gilt der Bebauungsplan 04.38.00 - Lohmühle/ Sportanlagen/ P+R - mit Beschlussfassung von 1995. Dieser setzt im Westen den Plangebietsteil als Fläche für die Abwasserbeseitigung fest (Regenrückhaltebecken). Im Norden ist im Bereich der Böschung des ehem. St. Lorenz Gleises eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

##### Landesentwicklungsplan 2021

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein von 2021 (LEP) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des umgebenden Verdichtungsraumes und entlang einer der Landesentwicklungsachsen. Weitere Darstellungen für das Plangebiet selbst trifft der LEP nicht. Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung für Schleswig-Holstein ist unter anderem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten, da im Rahmen der Innenentwicklung vorrangig bereits erschlossene Flächen zu bebauen sind. Zudem wird eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt.

Die Entwicklung innenstadtnaher Wohnbauflächen sowie die Nachverdichtung von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung auf bereits erschlossenen und benachbarten Flächen stimmt damit überein mit den Zielen des LEP für das Plangebiet.

##### Regionalplan 2004 – Planungsraum II

Der Regionalplan für den Planungsraum II (2004) stellt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 04.39.00 als zentralen Siedlungsbereich des Oberzentrums Lübeck dar. Ziel der Raumordnung für die Siedlungsentwicklung in der Region Lübeck ist eine nachhaltige

Siedlungsentwicklung mit Konzentration auf die zentralen Orte sowie die baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums. Die Region soll als „grüne“ Dienstleistungs- und Ferienregion entwickelt und erhalten werden. Die Siedlungsachsen sollen durch Grünzäsuren gegliedert werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.39.00 verfolgten Ziele stehen somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

In der derzeit geltenden Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) für die Hansestadt Lübeck ist der südliche Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel / Gewerbe / Auktionshalle“, der südwestliche und südöstliche Teil als Gewerbliche Baufläche und der Grünzug als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die Nachverdichtung mit Wohnnutzung nördlich der gewerblichen Nutzung und südlich des Grünzuges kann nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Im ISEK 2010 sind für den Stadtteil St. Lorenz Nord folgende Handlungsempfehlungen aufgeführt, die für das Plangebiet relevant sein können:

- Entwicklung identitätsstiftender Treffpunkte für die Wohnorte des Stadtteils
- Gestaltung des öffentlichen Raums als Wohnumfeld sowie Ertüchtigen des Landschaftsraums und der Grünflächen
- Zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplätzen
- Verbesserung öffentlicher Wegeverbindungen
- Grünzüge durch Kleingärten

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Bau von Geschosswohnbauten, eine qualitative Aufwertung des Grünzuges sowie eine Verbesserung der Wegestrukturen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen geschaffen werden, so dass Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen entstehen kann. Ebenfalls ist ein Kinderspielplatz Bestandteil des Konzeptes. Das Projekt entspricht damit den Zielen des ISEK.

### **3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030**

Für das Plangebiet trifft das Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ aus dem Jahr 2014 keine Aussage.

### **3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020**

Gemäß aktuellem Wohnungsmarktbericht 2020 (Stand: November 2020), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose vom Oktober 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 um rund 5.300 Haushalte wachsen, sodass ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen entsteht.

Die aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale bieten unter Berücksichtigung der durch die Lübecker Bürgerschaft beschlossenen 30 % - Regelung für öffentlich geförderten Wohnungsbau Raum für rund 1.000 geförderte Wohnungen.

Das Bebauungsplangebiet wird mit den insgesamt geplanten ca. 100 Wohneinheiten zur Deckung des bis 2030 prognostizierten Bedarfs von rd. zusätzlichen 3.500 Wohneinheiten beitragen.

### **3.6 Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2012**

Gemäß Prognose des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 2012 wird die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Lübeck bis zum Jahr 2025 das vorhandene Angebot um voraussichtlich bis zu 56 ha übersteigen. Im Jahr 2016 wurden bereits ca. 17 ha gewerbliche Bauflächen in Genin Süd durch die Überplanung bisheriger Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel geschaffen. Zum Satzungsbeschluss geführt wurde zwischenzeitlich der B-Plan 15.04.00 - Kronsfordter Landstraße südlich BAB 20 -, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 34 ha weitere Gewerbeflächen schaffen soll. Weiteres Potenzial südlich der BAB 20 besteht für weitere ca. 25-30 ha Gewerbeflächen. Bei Umsetzung der o.g. Projekte kann man davon ausgehen, dass somit der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept prognostizierte Gesamtbedarf für den Zeitraum bis 2025 nahezu vollständig gedeckt werden kann.

Der Erhalt und die Nachverdichtung gewerblicher Nutzung in Kombination mit der Überplanung von bisherigen Lagerflächen zu Wohnungsbau stehen somit im Einklang mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept.

### **3.7 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck**

Ziel des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (Zentrenkonzept) ist die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das nächste Stadtteilzentrum befindet sich in ca. 1 km Entfernung im weiteren Verlauf der Schwartauer Allee an der Schwartauer Landstraße. In der Umgebung befinden sich zwei bestehende Nahversorger in ca. 600 m Ecke Matthäistraße/ Schwartauer Allee sowie im weiteren Verlauf Bei der Lohmühle in ca. 400 m Entfernung. Nach dem Zentrenkonzept gilt die wohnungsnah Grundversorgung für einen Haushalt als gewährleistet, wenn in einem Radius von 500 m mindestens ein Lebensmittelmarkt mit einem breiten Grundangebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden ist. Dementsprechend ist die wohnortnahe Grundversorgung der geplanten Wohnnutzung gesichert.

### **3.8 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck beschreibt im Bestand, dass die Straßen Bei der Lohmühle sowie die Schwartauer Allee Grünstrukturen (i.S.v. Alleen) aufweisen. Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich zudem artenreiche Steilhänge, welche gemäß § 25 LNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellen. Für den Stadtteil St. Lorenz Nord stellt der Landschaftsplan ein Defizit an öffentlichen Parkanlagen in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten fest. Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck trifft Aussagen zum Plangebiet hinsichtlich der Einordnung von Siedlungsbiotopen. Das westliche Plangebiet wird als „Industrieflächen und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlagen“, der östliche Rand des Plangebietes als „Grünfläche“ kategorisiert. Der mittlere Bereich wird als „Ruderales/ Halbruderales Gras- und Staudenfluren“ eingeordnet.

Das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept Erholung sieht als Ziel die Herrichtung, Öffnung und Gestaltung diverser Freiflächen für funktionale Nutzbarmachung der Grünflächen. Darüber hinaus sollen Wegeerweiterung innerhalb des Grünzuges im Verlauf der ehemaligen Bahntrasse zu einer verbesserten Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren führen.

### **3.9 Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck**

Die für das Plangebiet relevanten Karten des 2020 von der Bürgerschaft beschlossenen „Klimaanpassungskonzeptes für die Hansestadt Lübeck“ (VO/2020/09071) enthalten für den Geltungsbereich des B-Plans folgende Darstellungen:

In seiner Grundlagenkarte zum Thema „Wasserhaushalt und Boden“ wird das Gebiet heterogen mit sehr unterschiedlichen Eigenschaften dargestellt. Zentral im nördlichen Bereich des Grünzuges sowie im südwestlichen Bereich der gewerblichen Bauflächen gibt es Flächen mit hoher Versickerungsfähigkeit. Weite Teile des Grünzuges sind von Westen her als Senken auf Freiflächen gekennzeichnet, die als Retentionspotenzial dienen können. Die südöstlich an den Grünzug heranreichenden gewerblichen Bauflächen bzw. Lagerflächen sind als Senken auf Siedlungsflächen dargestellt, bei denen Konfliktpotenzial bei Starkregen zu erwarten ist. Darüber hinaus quert relativ mittig ein verrohrtes Fließgewässer das Plangebiet, der Flutgraben - -auch als Struckbach bekannt. Die Grundlagenkarte 2 zum Thema „Lebensräume und Pflanzen“ trifft keine Aussagen zum Plangebiet. Die Flächen werden als Siedlungsgebiet mit teils geringer, teils hoher Dichte dargestellt. Die Grundlagenkarte 3 zum Thema „Gesundheit und Erholung“ stellt die nördlichen Flächen als Grünzug und als Flächen mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung dar. Die angrenzenden gewerblichen Bauflächen sind als Siedlungsflächen mit weniger günstigem Bioklima gekennzeichnet.

Auf den Blättern zu den Maßnahmen der Klimaanpassung wird für den Grünzug die Maßnahmen M4 als Niederung, die von Bebauung freizuhalten ist gekennzeichnet, überlagert mit der Maßnahme M 15, als Erholungsflächen, die zur klimatischen Entlastung gesichert und entwickelt werden sollen. Um den Kreuzungsbereich Bei der Lohmühle / Schwartauer Allee mit Übergang zur Karlstraße wird die Maßnahme M19 dargestellt, die eine wassersensible Straßenraumgestaltung in Bereichen mit besonderer Überflutungsgefährdung bei Starkregenereignissen vorsieht. In Bezug auf die Durchlüftung und die Kaltluftleitbahnen hat das Plangebiet keine gekennzeichnete Bedeutung.

Die resultierenden Belange in Bezug auf den Klimaschutz werden im weiteren Verfahren geprüft, dargelegt und bewertet.

### **3.10 Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau**

In räumlichem Zusammenhang finden aktuell die vorbereitende Untersuchung (VU) nach § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) für die Gesamtmaßnahme Lübeck-Nordwest im Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau statt. Im Bebauungsplangebiet fallen der Grünzug sowie die Flächen des städtebaulichen Entwurfes gemäß Anhang 1 in das Untersuchungsgebiet. Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens und die Ziele des zu erarbeitenden Integrierten Entwicklungskonzeptes werden aufeinander abgestimmt.

### **3.11 Denkmalschutz und UNESCO Welterbe**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des UNESCO Welterbes und dessen Pufferzone. Die Streckensichten Nr. 30, 31, 32, und 34 können potenziell betroffen sein. Die Belange des UNESCO Welterbes werden im weiteren Verfahren dargelegt und bewertet.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.39.00 – Bei der Lohmühle/Grünzug – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes geschaffen werden. Wesentliche Ziele sind die Entwicklung eines Wohnquartieres mit ca. 100 Wohnungen, die Nachverdichtung der gewerblichen Flächen sowie die Nutzbarmachung von Brachflächen. Zudem wird mit der Planung das Ziel der Aufwertung und Gestaltung der Grünverbindung zwischen dem nordwestlichen Stadtgebiet von St. Lorenz und der Trave angestrebt. Damit einher geht die Schaffung einer funktionalen und vielseitigen Freiraumgestaltung und Anbindung des neuen Wohngebietes an bestehende Wegeverbindungen und benachbarte Stadtquartiere. Die Planung berücksichtigt klimaschützende Belange und hält die Trasse des verrohrten Flutgrabens frei.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Planungsgrundsätze**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.39.00 – Bei der Lohmühle/ Grünzug sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung ungenutzter Freiräume und Lagerflächen geschaffen werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es hierbei, ein zusammenhängendes Grünraumkonzept zu entwickeln, welches die geplante Wohnbebauung an die umliegenden Grün- und Freiflächen anschließt und damit Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in direkter Umgebung schafft und darüber hinaus auch für andere Wohngebiete zugänglich macht.

Die Entwicklungspotentiale, insbesondere der ungenutzten Flächen an der Straße Bei der Lohmühle, sollen durch die Planung optimal genutzt werden. Mit dem Bauleitplanverfahren werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Nachverdichtung von Gewerbeflächen bzw. Umnutzung von innerstädtischen Brachflächen durch die Entwicklung von Wohn- und Gewerbebebauung, Umgestaltung von Stellplatzanlagen und Schaffen von Parkplätzen in Tiefgaragen.
- Entwicklung eines weitläufigen, öffentlichen Grünzuges mit qualitativ hochwertigen Grünräumen/ Erholungsflächen/ Freizeitnutzungen
- Anknüpfung an öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen und -netzungen,
- Verknüpfung der neuen Wohnbebauung mit dem neuen Grünzug/ Schaffung neuer Durchwegungen durch das Plangebiet (insbesondere in Nord-Süd Richtung)

Der den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.39.00 – „Bei der Lohmühle/Grünzug“ zugrundeliegende städtebauliche Entwurf für den östlichen Teil des Geltungsbereiches beinhaltet eine Nachverdichtung der untergenutzten Freiräume und Lagerflächen mit Wohnen und Gewerbe sowie ein zusammenhängendes Grünraumkonzept.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straßen bei der Lohmühle und Schwartauer Allee, die innere Erschließung erfolgt über ein privates Wegenetz (Anlage 1).

## 5.2 Typologien und Nutzung

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden die Bestandsbauten an der Straße Bei der Lohmühle in das Baukonzept integriert. Die zur Straße ausgerichtete Bestandsbebauung wird durch ein Atrium-Gebäude mit den Nutzungen Gewerbe und Dienstleistungen ergänzt, dessen Gebäudekanten sich an den bestehenden Raumkanten orientieren. Die Dimensionierung des Gebäudekörpers sowie dessen Gebäudehöhe orientiert sich ebenfalls an den Bestandsgebäuden. Es unterstützt zudem durch seine Stellung den Immissionsschutz der zum Grünzug orientierten Wohnbebauung. Durch das Atrium-Gebäude mit fünf Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss wird eine brachliegende Fläche reaktiviert.

Von der Straße abgewandt, im nördlicheren Teil des Plangebiets, ist eine aufgelockerte Wohnbebauung vorgesehen. Die Wohnbebauung wird in zwei verschiedenen Gebäudetypologien untergebracht. Die im Norden befindlichen fünf quadratischen Einzelhäuser für Wohnnutzungen werden jeweils mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss ausgeführt. Zu den Raumkanten der Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude ausgerichtet ist ein Gebäuderiegel geplant, der durch seine Platzierung im Gebiet eine differenzierte Platzfläche bzw. Innenhof angrenzend mit der bestehenden Gebäudetypologie ausbildet und sich in Richtung Norden zum Grünzug hin öffnet. Dadurch sollen verschiedene grüne Aufenthalts- und Nachbarschaftsräume gebildet werden.

An das Hotel Viva anschließend ist im Norden ein Wohngebäude geplant, das sich der städtebaulichen Form des Hotels anpasst und in Verbindung mit diesem zu einem halboffenen und nach Norden geöffneten U-Komplex vervollständigt. Hierdurch kann ein zum Teil gewerblich geprägter und begrünter Innenhof ausgebildet werden, der zur Straße Bei der Lohmühle geschlossen und in Richtung des neuen Grünzugs geöffnet wird. Der Gebäudekörper passt sich in der Gebäudehöhe mit vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss den benachbarten Gewebetypologien an.

Die nördliche Gebäudetypologie soll in Solitären erfolgen, die die geplante Grünverbindung flankieren. Durch sich abstuftende Gebäudehöhen sowie sich verändernde Gebäudegrundrisse wird eine Verzahnung zwischen dem urbanen gewerbe-, dienstleistungs- und einzelhandelsgeprägten Bereich im Süden und der drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung im Norden hergestellt. Um den Grünzug von der Schwartauer Allee deutlich wahrzunehmen, wird der östlichste Gebäudekörper parallel zum Hotel Vier Jahreszeiten und damit deutlich zurückversetzt von der Straße geplant. Mit seiner etwas längeren Fassade bildet er eine deutliche Einrahmung und damit Eingangssituation des Grünzugs aus. Die aufgelockerte Bebauung und die Höhe der Wohngebäude berücksichtigen die Funktion des Grünzuges als Kaltluftentstehungsgebiet für die angrenzenden Quartiere. Die Gebäude werden mit Gründächern ausgeführt.

## 5.3 Private und öffentliche Grünflächen/ Grünraumkonzept

Das Grünraumkonzept sieht neben belebten Platzgestaltungen mit grünen Freiflächen und Bepflanzung in den Innenhofbereichen grüne Wege mit Vernetzung in den Grünzug vor. Innerhalb des Grünzuges sollen Geh- und Radwegeverbindungen sowohl in West-Ost-Richtung zwischen den Straßen An der Hansehalle und Schwartauer Allee als auch in Nord-Süd-Richtung zwischen den Berufsschulen und der Lohmühle geschaffen werden. Im

nordwestlichen Bereich der Grünfläche ist ein Spielplatz angedacht. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die entstehende Wohnbebauung sollen so geschaffen werden. Zudem bildet die geplante Wohnbebauung eine soziale Kontrolle für den angrenzenden Grünzug. Am Übergang zwischen den Wohntypologien lässt sich der Verlauf des in diesem Abschnitt verrohrten Mühlenbachs ablesen.

Im Süden der drei östlichen Wohnblocks werden private Grünflächen geschaffen und über die Flurstücke des verrohrten Flutgrabens erweitert. In den Zwischenräumen der Wohngebäude entstehen grüne Querungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets, die besonders die Nord-Süd-Durchlässigkeit von der neuen öffentlichen Grünfläche zur bestehender Gewerbebebauung fördern. Diese Durchlässigkeit wird zudem durch die Lücken der Bebauung und eine Anbindung für Fußgänger:innen und Radfahrende vom Grünzug in Richtung der Straßenverkehrsfläche Bei der Lohmühle gestärkt.

Die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche im Norden dient besonders der Ost-West-Wegebeziehung im Plangebiet und der qualitativen Aufwertung. Die Grünfläche erhält einen Kinderspielplatz, der über die anschließenden Wegeverbindungen in die Wohnbebauung und die Grünstrukturen des Plangebiets integriert wird. In Verbindung mit der großen Kleingartenanlage „Sonnenschein“ im Norden und des Stadions Lohmühle im Westen werden über das Plangebiet hinaus großflächige Grünstrukturen verbunden. Diese entfalten in Verbindung mit dem geplanten Grünzug eine direkte, fuß- und fahrradfreundliche Anbindung an die Innenstadt.

#### **5.4 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die südlich gelegene Straße Bei der Lohmühle und die östlich verlaufende Schwartauer Allee erschlossen und verkehrlich angebunden. Innerhalb des Plangebiets wird über die öffentlichen und privaten Grün- und Wegeverbindungen die Anbindung an die Innenstadt sowie an große, benachbarte Grünstrukturen sowie Nachbarschaften gesichert.

Durch die Errichtung von Tiefgaragen unter den geplanten Gebäuden werden in Ergänzung zum oberirdischen Parkraum ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt. Durch die Tiefgaragen wird der ruhende Verkehr weitestgehend in unterirdische Geschosse verlagert und bietet dadurch mehr Platz für qualitativ hochwertige Freiräume und Bepflanzungen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen befinden sich stirnseitig am geplanten Atrium-Gebäude Bei der Lohmühle und an der östlichen Wohnzeile, anschließend an die Schwartauer Allee.

#### **5.5 Geförderter Wohnungsbau**

Gemäß den Bürgerschaftsbeschlüssen vom 28.01.2016 und 28.03.2019 sind in neu aufzustellenden Bebauungsplanverfahren mind. 30 % der Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten. Die konkrete Verteilung und die Bindungsfristen werden mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart.

#### **5.6 Soziale Infrastruktur**

Aufgrund der geplanten Anzahl von ca. 100 Wohnungen im Plangebiet werden mögliche Bedarfe in Bezug auf Kita- und Grundschulplätze im Einzugsgebiet im weiteren Verfahren geprüft.

## **5.7 Ver- und Entsorgung**

### Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Straße Bei der Lohmühle, der Schwartauer Allee vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

### Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der an das örtliche Mischsystem angeschlossen ist. Die Einleitung von zusätzlichem Schmutzwasser ist aufgrund der Mischwasserabschläge in die Vorfluter nicht zulässig. Einer Einleitung kann nur dann stattgegeben werden, wenn das örtliche Kanalsystem durch Beschleunigungsmaßnahmen der EBL (z. B. Umbau in Trennsystem) entsprechende Entlastungen des Mischwassernetzes zugeordnet werden. Die Zuordnung konkreter Maßnahmen im Laufe des Planverfahrens und die Sicherung der Umsetzung bis Erschließungsbeginn sind Voraussetzung für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### Regenwasserbehandlung

Da aufgrund der belasteten Böden und der Bodenbeschaffenheit die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nur eingeschränkt möglich ist, sind besondere Anforderungen an die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Zusätzlich ist das örtliche Entwässerungssystem bereits im Bestand überlastet. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken weitestgehend rückzuhalten bzw. zu drosseln. In Bezug auf die Rückhaltung ist prioritär Verdunstung einzusetzen, da aufgrund einer Altablagerung (Deponie Lohmühle) im Einzugsbereich des oberen Grundwasserleiters Versickerung voraussichtlich nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Zur Bewältigung von Starkregenereignissen sind Maßnahmen für die Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser vorzusehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein detailliertes Konzept zur Oberflächenentwässerung in Form eines Wasserwirtschaftlichen Begleitplans erstellt.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans und Anpassung des Flächennutzungsplans übernimmt der durch die Planung begünstigte Vorhabenträger. Die Umsetzung der Planung einschließlich der nötigen Erschließung sowie der Grün- und Ausgleichsflächen erfolgt ebenfalls durch den Vorhabenträger. Darüber hinaus soll eine Grundstücksübertragung von Grundstücksflächen für die Teilflächen zu einem zusammenhängen Grünzugs an die Hansestadt Lübeck erfolgen. Hierzu werden entsprechende städtebauliche Verträge auf Grundlage des § 11 Baugesetzbuch geschlossen.

### **6.2 Planfolgekosten**

Der Hansestadt Lübeck entstehen mittelbar Kosten für die Pflege nach erstmaliger Herstellung der zu übernehmenden öffentlichen Grünflächen.

## **7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Bodenordnung**

Zur Realisierung der geplanten Verbreiterung des Grünzuges ist die im Abhang 2 dargestellte Grundstücksübertragung privater Grundstücksflächen aus dem Grünzug an die Hansestadt Lübeck erforderlich.

### **7.2 Städtebauliche und sonstige Verträge**

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

Die Umsetzung der Maßnahmen aus den Verträgen wird entweder durch Bürgschaften (z. B. Herstellung der öffentlichen Grünfläche) oder durch Vertragsstrafen (z. B. Bauverpflichtung in der bestimmten Frist, Umsetzung geförderter Wohnungsbau) gesichert.

#### Städtebaulicher Vertrag

Der Städtebauliche Vertrag wird vor dem Auslegungsbeschluss geschlossen. In diesem sollen u. a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart werden:

- die Übernahme notwendiger Planungs- und Gutachter:innenkosten für die Bauleitplanung sowie für die sonstigen erforderlichen Verfahren (ggf. Beteiligung bei der Renaturierung des Flutgrabens),
- die zu erstellenden Fachgutachten (siehe Kap. 8.3 dieser Begründung). Nach Erfordernis können im Verfahren weitere Gutachten / Untersuchungsbedarfe hinzukommen,
- die kostenfreie Übertragung der geplanten öffentlichen Flächen in altlastenfreiem Zustand an die Hansestadt Lübeck,
- die Sicherstellung der Errichtung und Herstellung der Bezugsfertigkeit der Geschosswohnungsbauten im Plangebiet innerhalb einer Frist von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes,
- die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau in Bezug auf 30 % der Wohneinheiten auf ca. 30 % der zulässigen Geschossfläche des Geschosswohnungsbaus,
- die Errichtung von freifinanziertem Mietwohnungsbau auf 30 % der zulässigen Geschossfläche im Geschosswohnungsbau,
- die Sicherstellung der Errichtung und Herstellung der Bezugsfertigkeit der Dienstleistungs- / Gewerbeflächen im Plangebiet innerhalb einer Frist von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes,
- Errichtung eines Spielplatzes im Grünzug
- Maßnahmen zur Qualitätssicherung in Bezug auf die Gestaltung der öffentl. Grünflächen,
- die Umsetzung der Maßnahmen des Energiekonzeptes.

#### Erschließungsvertrag

Der Erschließungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen. Im Erschließungsvertrag werden die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich öffentlicher Wege, öffentlicher Grünanlagen mit Baumpflanzungen und Spielplätzen sowie die Sicherung öffentlicher Wegerechte auf privaten Flächen geregelt. Es werden die Kostenübernahme und die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger und die Übereignung der zukünftig öffentlichen Flächen an die Stadt vereinbart.

## 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.

## **8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **8.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 16.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.39.00 – Bei der Lohmühle / Grünzug - beschlossen.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 06.08.2023 bis einschließlich 04.09.2023 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck mit der Möglichkeit zum Download der Unterlagen über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit sowie per E-Mail besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Darüber hinaus werden in einer öffentlichen Veranstaltung am 29.08.2023 um 18:00 Uhr im Hotel Viva, Bei der Lohmühle 25, 23554 Lübeck die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen erläutert. Der Öffentlichkeit wird hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

#### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil eine konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, nachfolgenden Planungen vorbehalten ist.

### **8.2 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

### **8.3 Fachgutachten**

Für die Bauleitplanung sind nach derzeitigem Stand folgende Fachgutachten zu erarbeiten bzw. zu ergänzen:

- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten bzw. Mobilitätskonzept

- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan
- Energiekonzept
- Boden- / Altlastengutachten (insb. Historische Erkundung)
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung
- Bewertung der Biotopsstruktur / Grünordnerischer Fachbeitrag

Lübeck, den 02.08.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4

in Zusammenarbeit mit dem Büro

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH

**Anhang 1: Städtebauliches Konzept**

**Anhang 2: Aktuelle Eigentumsverhältnisse und geplante Grundstücksübertragung**