



Lübeck, 15.02.2023

Bebauungsplan 26.13.00 Schlutup / Lauer Weg

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

In der Hansestadt Lübeck besteht ein hoher Bedarf an Einfamilienhäusern, insbesondere gibt es eine große Nachfrage von Familien mit Kindern. Um den Wünschen nach dieser klassischen Form des Wohneigentums nachkommen zu können und gleichzeitig den im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen und die vorhandene Infrastruktur bestmöglich auszunutzen, sollen die Wohnbaugrundstücke Lauer Weg 27 bis 41 sowie 24 bis 34 entsprechend nachverdichtet werden. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von sechs freistehenden Einfamilienhäusern und 4 Doppelhäusern (8 WE) geschaffen werden. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Eigentümergemeinschaft abgeschlossen. Die Eigentümergemeinschaft hat sich darin verpflichtet die erforderlichen Gutachten/ Untersuchungen in Abstimmung mit der Stadt zu beauftragen. Das erforderliche Bebauungsplanverfahren führt die Hansestadt Lübeck durch.

Bestehende Nutzung

Die Bereiche beidseits des Lauer Wegs sind durch Gartennutzung geprägt. Westlich der Bestandsgebäude befindet sich eine als Spielplatz genutzte Grünfläche mit größerem Baumbestand. Die Grundstücke sind Teil eines Wohnquartieres welches vorwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Die Wohnbaugrundstücke, die nachverdichtet werden sollen, befinden sich westlich und östlich des Lauer Weges. Die sechs westlichen Grundstücke (Lauer Weg 24 bis 34) sind mit Einzelhäusern bebaut und weisen Grundstücksgrößen von 1.100 bis 1.300 m² auf. Die acht östlichen Grundstücke (Lauer Weg 27 bis 41) sind mit Doppelhäusern bebaut und weisen je Doppelhausgrundstück 900 bis 1.000 m² Fläche auf.

Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht sechs freistehende Einfamilienhäuser westlich des Lauer Wegs vor und östlich davon 4 Doppelhäuser. Die Vorzugsvariante resultiert aus der Lage am Hang, den Erfordernissen der Speicherung und Rückhaltung von Regenwasser, dem Wunsch nach einer möglichst klimaverträglichen Energieversorgung, Realisierung einer kompakten und flexiblen Bauweise und den Abstimmungen mit der Eigentümergemeinschaft. Da sich nicht alle Eigentümer die moderne Bauweise mit Flachdächern vorstellen können, wird die Möglichkeit auch Satteldächer planungsrechtlich zu ermöglichen, noch diskutiert.

Die Häuser sollten so in den Hang gebaut werden, dass möglichst wenig Erdbewegungen erforderlich werden. Die angedachten Flachdächer sollen begrünt und als Retentionsdächer ausgebildet

und mit Solarkollektoren versehen werden. Es können ein bis anderthalb Geschosse (Split-Level) mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss realisiert werden.

Schmutzwasserentwässerung

Im Lauer Weg ist im Abschnitt des Plangebietes kein Entwässerungskanal vorhanden, dieser endet an den Grundstücken Lauer Weg 24 bzw. Lauer Weg 34. Da die Nachverdichtung der Grundstücke durch die Einzeleigentümer in unterschiedlichen Zeithorizonten erfolgen soll, ist die Kostenübernahme durch die Eigentümergemeinschaft für den Neubau eines Schmutzwasserkanals wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher sollen die vorhandenen Kanäle westlich bzw. östlich der Bestandsgebäude genutzt werden. Das erfordert zwar teilweise (Grundstücke Lauer Weg 24 bis 34) die Installation von Hebeanlagen, ermöglicht aber die individuelle Ausnutzung des Baurechtes. Alternativ könnten die nahegelegenen Grundstücke direkt an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.


Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Während des öffentlichen Aushangs des Entwurfs vom 01.03. bis 15.03.2023 im Fachbereich Planen und Bauen, Foyer, Mühlendamm 12 sowie auf den Internetseiten des Bereiches Stadtplanung und Bauordnung <https://www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/stadtplanung/bauleitplanung/bebauungsplaene-im-verfahren.html> , haben Sie die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern. Zusätzlich findet am 08.03.2023 ab 18.00 Uhr in der Willy-Brandt-Schule, Beim Meilenstein 2 eine Informationsveranstaltung statt, zu der Sie herzlich eingeladen sind.

Weiteres Vorgehen

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Bebauungsplanentwurf überarbeitet, dabei wird überprüft inwieweit etwaige von Ihnen angeregte Änderungen in den Bebauungsplan übernommen werden können. Dann wird der Inhalt der Planung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Anschließend wird der Bebauungsplan nach einem Beschluss des Bauausschusses öffentlich ausgelegt. Termin und Ort für die Auslegung können Sie den Bekanntmachungen in den Lübecker Nachrichten oder der Internetseite der Hansestadt Lübeck entnehmen. In dieser Zeit können Sie prüfen, ob Ihre vorgebrachten Wünsche ausreichend berücksichtigt wurden. Sollte dies nicht der Fall sein, oder die Planung aus anderen Gründen auf Ihre Kritik stoßen, so können Sie nochmals Anregungen vorbringen. Über die weitere Berücksichtigung dieser Anregungen wird dann die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck abschließend entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen



Karsten Schröder
Bereichsleiter