



► **Nr. VO/2015/03184**
öffentlich

Lübeck, 13.11.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Stefanie von Klonczynski (E-Mail: stefanie.vonklonczynski@luebeck.de Telefon: 122-6136)

Bebauungsplan 05.30.00 – Schwartauer Allee / Elisenstraße – Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
25.11.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.12.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Stadtteil St. Lorenz Nord nordöstlich der Kreuzung Schwartauer Allee / Elisenstraße gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 05.30.00 – Schwartauer Allee / Elisenstraße - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Flüchtlingswohnen und sonstiges Wohnen geschaffen werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.041 Fachbereichsdienste
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

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

Ja
 Nein

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja
 Zu den mittelbaren Kosten siehe Punkt 5 der Begründung

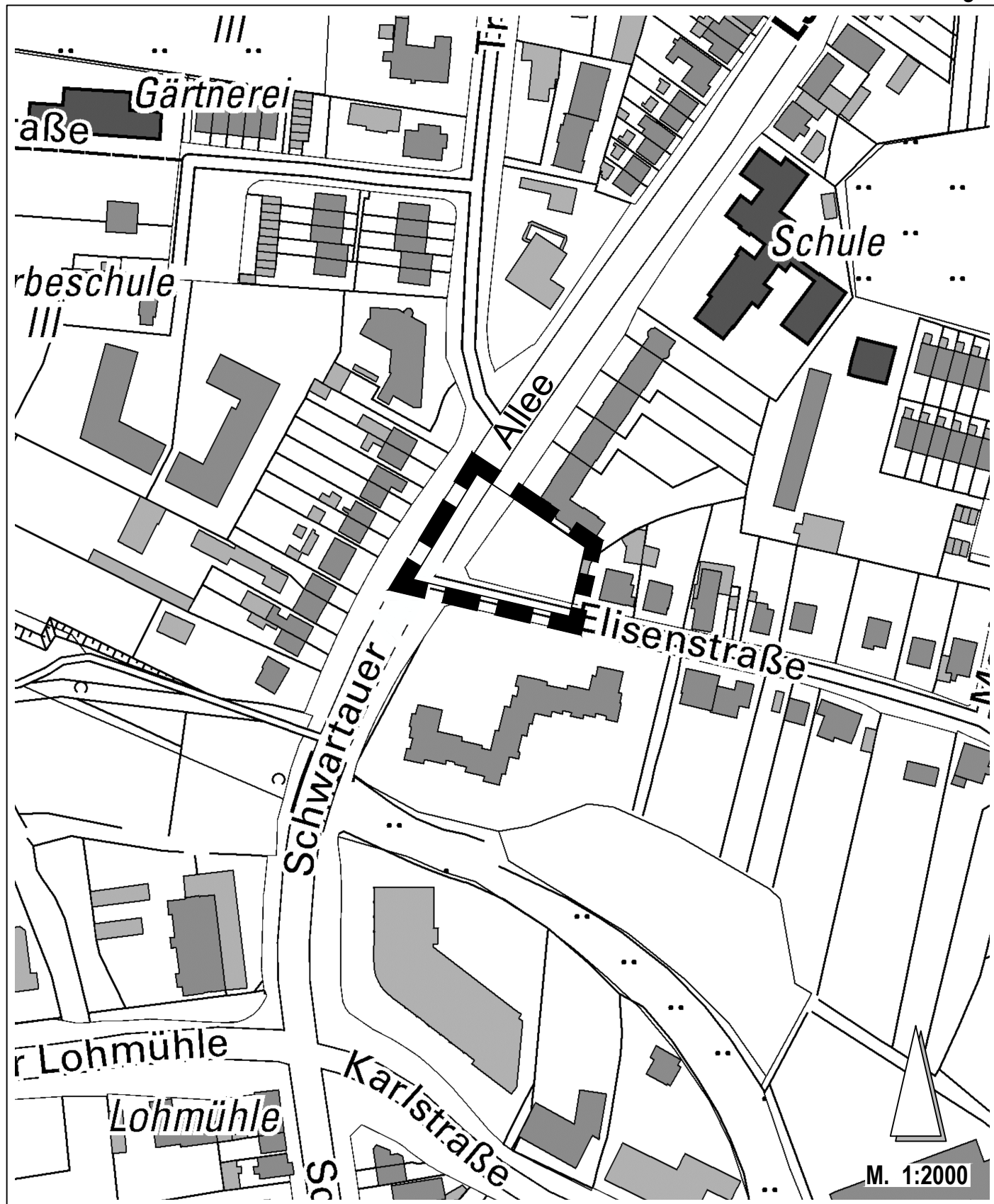
Begründung:

siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN
 BEBAUUNGSPLAN 05.30.00 - SCHWARTAUER ALLEE / ELISENSTRASSE -

----- Plangeltungsbereich

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\05-30-00B-Plan_05-30-00-Aufstellungsbeschluss.dwg-AUFST-BESCHL-B-Plan 15.07.2015 svk\ISN

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 05.30.00 - Schwartauer Allee / Elisenstraße -

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Falkenfeld / Vorwerk. Es umfasst das Flurstück 39/14 aus Flur 22 der Gemarkung St. Lorenz mit der Adresslage Schwartauer Allee 102 sowie partiell die angrenzenden Verkehrsflächen. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Schwartauer Allee im Westen, durch das Grundstück Schwartauer Allee 104/106 (Flurstück 568/39, Flur 22) im Norden, durch das Grundstück Elisenstraße 1 (Flurstück 6/3, Flur 2) im Osten und durch die Elisenstraße im Süden.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes für unterschiedliche Nutzergruppen (Flüchtlingswohnen und allgemeines Wohnen) auf einem brachliegenden Grundstück. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück (Schwartauer Allee 102) als zulässige Art der Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude fest. Eine diesbezügliche Nutzung ist bisher nicht realisiert worden und ein entsprechender Bedarf besteht nicht mehr.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um im Anschluss an die temporäre Nutzung für Flüchtlingswohnen allgemeines Wohnen zu ermöglichen. Insbesondere aufgrund der steigenden Zahl von Flüchtlingen besteht ein akuter Bedarf für entsprechende Unterkünfte.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Da die für das Plangebiet bisher geltenden Regelungsinhalte des Bebauungsplans 05.30.00 - Schwartauer Allee / Elisenstraße - für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes geändert werden müssen, wird für das Plangebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dieser neu aufzustellende Bebauungsplan mit der Bezeichnung 05.30.00 - Schwartauer Allee / Elisenstraße - wird für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans 05.31.00 - Schwartauer Allee / Wilhelmshöhe - vollständig ersetzen.

Der Bebauungsplan 05.30.00 soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Das zu überplanende Grundstück Schwartauer Allee 102 ist lediglich 1.058 m² groß, sodass die Anforderung erfüllt ist.

Aufgrund der Lage zwischen der nördlich anschließenden Wohnbebauung an der Schwartauer Allee und der östlich angrenzenden Wohnbebauung in der Elisenstraße, stellt die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen

Das Plangebiet stellt sich heute als weitgehend ebene Brachfläche mit umlaufendem Gehölzbestand dar. Nördlich schließt sich straßenbegleitend entlang der Schwartauer Allee Geschosswohnungsbau an. Im Osten grenzt ein Wohngebiet an, welches durch überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhausbebauung unterschiedlicher Bauformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser) geprägt ist. Südlich der Elisenstraße schließt eine mehrstöckige Wohnbebauung an. Westlich der Schwartauer Allee liegen dem Plangebiet Wohnnutzungen in Form von Stadthäusern und Mehrfamilienhäusern gegenüber. Die Schwartauer Allee als wichtige Verkehrsachse bildet eine räumliche Zäsur zu den westlich anschließenden Wohnquartieren.

Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet bereits heute durch die direkte Lage sowohl an der Schwartauer Allee als auch an der Elisenstraße. Die Schwartauer Allee ist als Landesstraße L 309 klassifiziert und die überörtliche Verbindungsstrecke von Lübeck über Bad Schwartau, Pansdorf und Pönitz nach Neustadt. Die Elisenstraße dient im Wesentlichen der Erschließung des angrenzenden Wohngebietes. Aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten, ist einer Erschließung des Grundstückes von der Elisenstraße aus der Vorzug zu geben.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes, sowohl in Bezug auf Regenwasser als auch auf Schmutzwasser, soll aufgrund der topografischen und technischen Vorbedingungen über die Elisenstraße erfolgen.

ÖPNV-Anbindung

Durch die direkte Lage zur Schwartauer Allee mit städtischen und regionalen Busverbindungen (Haltestellen: Karlstraße, Georg-Kerschensteiner-Straße und Josephinenstraße) zum ZOB und zum Lübecker Hauptbahnhof ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

Altlastenverdacht / Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Boden- und Altlastenkataster keine Hinweise für den Geltungsbereich vor, die eine Einstufung als Altlastverdachtsfläche ergeben.

Munitionsfunde bzw. Kampfmittelfunde auf dem Grundstück können nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die betreffenden Flächen daher auf das mögliche Vorliegen von Kampfmitteln zu prüfen bzw. zu untersuchen.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Für die Entwicklung des Grundstückes mit der Adresslage Schwartauer Allee 102, soll das Flurstück an einen Investor veräußert werden. Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung vom 24.09.2015 der Vorlage VO/2015/02945 zum *Verkauf von drei Grundstücken in St. Lorenz und Moisling*

zur Errichtung von kommunalen Flüchtlingsunterkünften zugestimmt. Das Grundstück Schwartauer Allee 102 ist eines dieser drei Grundstücke.

2.3 Bisheriges Planungsrecht

Beplanter Innenbereich gemäß § 30 BauGB

Für das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 05.30.00 gilt bisher der 1967 in Kraft getretene Bebauungsplan 05.31.00 - Schwartauer Allee / Wilhelmshöhe -. Dieser Bebauungsplan setzt das Grundstück Schwartauer Allee 102 als Fläche für bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude fest. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gibt der Bebauungsplan im Bestand eine eingeschossige offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 vor. Das zurzeit bestehende Baufeld wird wesentlich durch Baugrenzen bestimmt, die parallel bzw. im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie zur Schwartauer Allee verlaufen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt im Kern des dicht besiedelten Stadtteils St. Lorenz Nord des Oberzentrums Lübeck. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil sowie der Nähe zur Altstadt und zum Hauptbahnhof stellt die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet mit direktem Zugang zum ÖPNV eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und steht als solche im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Landesplanung. Auch die Schaffung von Wohnraum für die verschiedenen Nutzergruppen insbesondere für Flüchtlinge steht im Einklang mit der landesplanerischen Funktionszuweisung Lübecks als Oberzentrum. Insofern berücksichtigen die Ziele und Inhalte der Bauleitplanung in vollem Umfang die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Ziele des Bebauungsplanes stimmen folglich mit den Zielen des FNP überein.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK 2010 beinhaltet für den Bereich Schwartauer Allee die Zielsetzung der Verbesserung des Wohnumfeldes durch Bündelung von Verkehren und die Ergänzung des straßenbegleitenden Baumbestandes entlang der Schwartauer Allee. Die Ziele des künftigen Bebauungsplanes stehen somit den Vorgaben des ISEK nicht entgegen.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsplan im Siedlungsbereich. Südlich des Plangebietes verläuft in relativer Nähe der Grünzug „Lohmühle und Struckbachtal“. Die Ziele des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zur Darstellung des Landschaftsplanes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 05.30.00 soll vor allem die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes geschaffen und das bestehende allgemeine Wohngebiet ergänzt werden. Ziel ist es, Wohnraum für Flüchtlinge bereit zu stellen und nachfolgend allgemeines Wohnen zu ermöglichen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan entstehen der Hansestadt Lübeck keine Kosten.

Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Durch die Überplanung bisheriger Gemeinbedarfsflächen als Wohnbauflächen wird planungsbedingt eine Bodenwertsteigerung generiert. Da sich die betreffenden Flächen in städtischem Eigentum befinden, kommen die Einnahmen durch den Verkauf des Grundstücks Schwartauer Allee 102 der Hansestadt Lübeck zugute.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Schalltechnische Berechnung
- wasserwirtschaftliches Konzept in Bezug auf die Oberflächenentwässerung

Lübeck, den 09.11.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / SvK