



► **Nr. VO/2016/03319**
öffentlich

Lübeck, 13.01.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Rasmus Zamory (E-Mail: rasmus.vonzamory@luebeck.de Telefon: 122-6125)

Bebauungsplan 04.41.00 – Schwartauer Allee /Katharinenstraße – Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.02.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den zwischen der Schwartauer Allee und der Katharinenstraße im Stadtteil St. Lorenz Nord gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 04.41.00 – Schwartauer Allee / Katharinenstraße- als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.41.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes auf dem ehemaligen Schlachthofgelände geschaffen werden. Zudem soll eine langfristige Erweiterung des Wohngebietes durch eine Umwandlung der südlich an das ehemalige Schlachthofgelände angrenzenden Gewerbenutzungen zu Wohnnutzungen geprüft werden. Zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung soll die Ansiedlung eines Nahversorgers bzw. die Erweiterung des bestehenden Nahversorgers untersucht werden. Zu den sonstigen Zielen der Planung siehe Pkt. 4 der beiliegenden Begründung.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB soll erfolgen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
 - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
 - 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
 - 3.700 Entsorgungsbetriebe
 - 4.401 Schule und Sport
 - 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
 - 5.660 Stadtgrün und Verkehr
 - 5.691 Lübeck Port Authority
- Zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Ergebnis:

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. 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.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Die mittelbaren finanziellen Auswirkungen der Planung für die Hansestadt Lübeck können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden (siehe Begründung Pkt. 5)

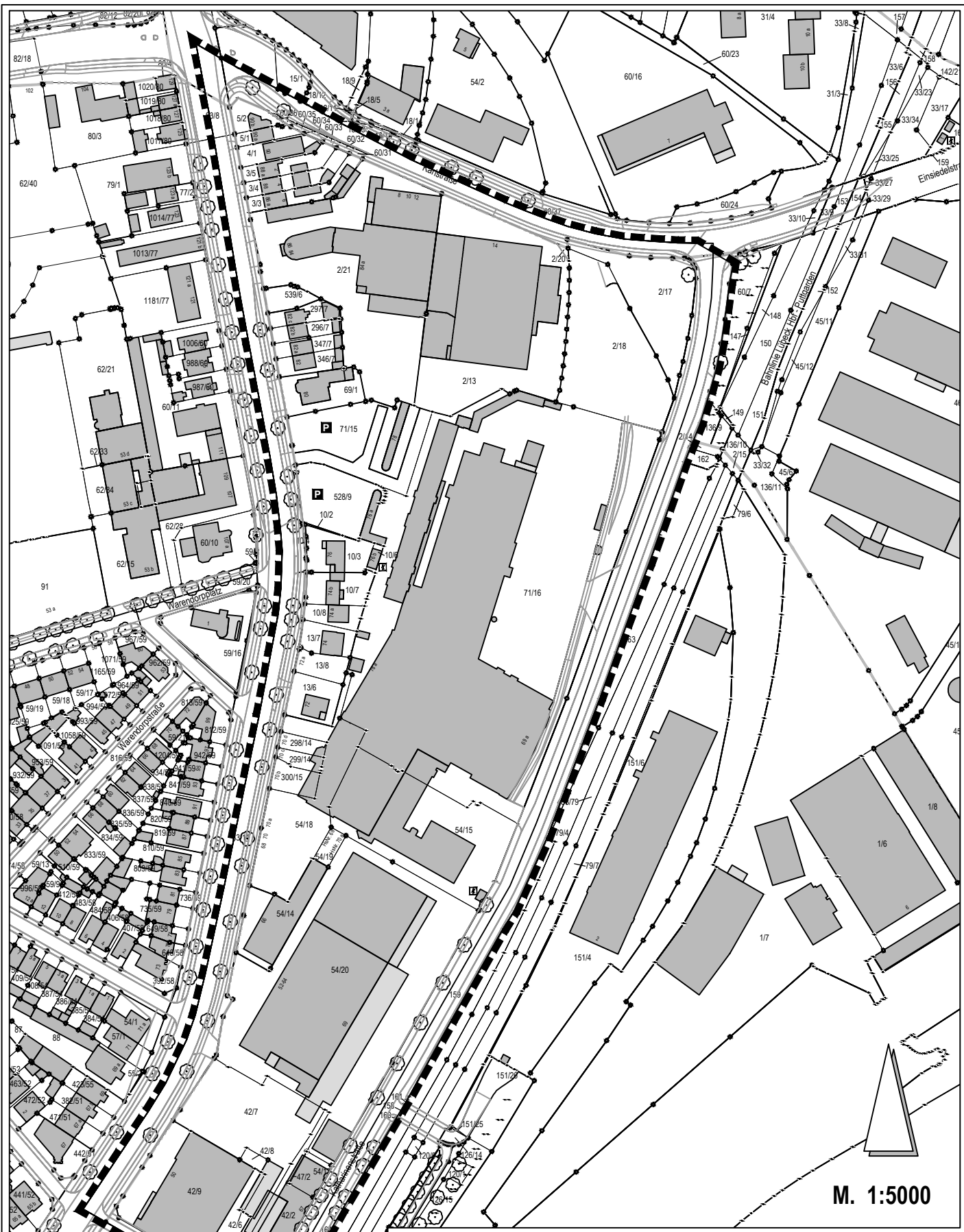
Begründung:

siehe Anlage 2

Anlagen:

1. Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
2. Begründung zum Aufstellungsbeschluss
3. Varianten Nutzungskonzept

Senator F. - P. Boden



M. 1:5000

ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DES BEBAUUNGSPLANES 04.41.00 -
 SCHWARTAUER ALLEE / KATHARINENSTRASSE

■■■■■ PLANGELTUNGSBEREICH

11.12.2015 von Zamory/Stoldt G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\04-41-00\CAD\04-41-00- Aufstell-Beschl.dwg-AUFST-BESCHL

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 04.41.00 – Schwartauer Allee/ Katharinenstraße -

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Holstentor Nord. Es umfasst die Flurstücke 47/2, 10/2, 42/6, 10/6, 42/8, 54/19, 299/14, 298/14, 54/17, 10/8, 13/8, 42/3, 300/15, 13/7, 10/7, 13/6, 10/3, 42/2, 528/9, 54/14, 71/15, 54/18, 42/7, 42/9, 54/15, 54/20, 71/16, 2/20, 5/1, 539/6, 347/7, 296/7, 5/2, 297/7, 346/7, 3/5, 4/1, 3/4, 3/3, 69/1, 2/17, 2/18, 2/13, 2/21 sowie Teile der Flurstücke 458/37, 159 aus Flur 3, die Flurstücke 60/36, 60/31, 60/32, 60/33, 60/34, 60/35 sowie Teile der Flurstücke 139/25, 60/37 aus Flur 2 und Teile der Flurstücke 83/8 und 83/11 aus Flur 4 jeweils in der Gemarkung St. Lorenz Nord.

Begrenzt wird das ca. 8,7 ha große Plangebiet durch die Karlstraße im Norden, die Katharinenstraße im Osten, die Matthäistraße im Süden und die Schwartauer Allee im Westen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Reaktivierung einer bestehenden Gewerbebrache auf dem ehemaligen Schlachthofgelände zwischen der Schwartauer Allee und der Katharinenstraße. Seit der Nutzungsaufgabe des Schlachthofs im Jahr 2006 steht dieser leer und bildet einen erheblichen städtebaulichen Missstand. Aufgrund der städtebaulichen integrierten Lage und der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum soll auf dem ehemaligen Schlachthofgelände ein Wohngebiet entwickelt werden. Das Plangebiet geht über die Fläche des ehemaligen Schlachthofes hinaus, um im Bauleitplanverfahren die erforderliche Konfliktbewältigung zu gewährleisten, da das geplante Wohngebiet an vorhandene gewerbliche Nutzungen heranrückt. Zudem soll eine langfristige Erweiterung des Wohngebietes durch eine Umwandlung der südlich an das ehemalige Schlachthofgelände angrenzenden Gewerbenutzungen zu Wohnnutzungen geprüft werden. Zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung für das geplante und die angrenzenden Wohngebiete, soll im Bauleitplanverfahren die Ansiedlung eines zusätzlichen Nahversorgers bzw. die Erweiterung des bestehenden Nahversorgers untersucht werden. Deswegen wird das Plangebiet um das Grundstück des bestehenden Nahversorgers Ecke Matthäistraße/ Schwartauer Allee erweitert.

Zur Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes liegt ein Konzeptvorschlag eines privaten Investors vor. Der Investor plant entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung eine Wohnnutzung auf dem ehemaligen Schlachthofgelände. Abweichend von dieser Zielvorstellung ist zusätzlich ein Verbrauchermarkt mit einem Getränkemarkt und kleinen Ladeneinheiten mit insgesamt 3.800 m² Verkaufsfläche vorgesehen, welcher den größten Teil der Fläche einnimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, da die städtebauliche Zielvorstellung nach dem bestehenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden kann.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 04.41.00 – Schwartauer Allee/ Katharinenstraße soll als Angebotsbebauungsplan nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

aufgestellt werden. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kommt hier in Betracht, da die Überplanung eines brachliegenden Grundstücks bzw. eine städtebauliche Neuordnung im Bestand eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches darstellt.

Der Bebauungsplan wird voraussichtlich eine zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² festsetzen, weswegen eine Vorprüfung im Einzelfall nach Anlage 2 BauGB durchzuführen ist. Falls bei der Vorprüfung im Einzelfall ermittelt wird, dass durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, muss das weitere Verfahren im normalen Bauleitplanverfahren fortgeführt werden.

Aufgrund der Ansiedlung des zusätzlichen Nahversorgers bzw. der Erweiterung des bestehenden Nahversorgers ist ggf. eine Vorprüfung im Einzelfall nach Anlage 2 UVPG durchzuführen, um auszuschließen, dass ein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegt. Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter ist auszuschließen.

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

Das Plangebiet liegt an der Schwartauer Allee, der Haupteinfahrtsstraße aus Bad Schwartau in Richtung Lübecker Altstadt. Die Lübecker Altstadt liegt Luftlinie nur rd. 750 m entfernt. Westlich der Schwartauer Allee grenzt ein gründerzeitliches Wohnquartier an das Plangebiet, in dem sich Kindergärten, Schulen und weitere soziale Einrichtungen befinden. An der Schwartauer Allee, am Rande des Gründerzeitquartiers, befindet sich der Warendorpplatz. Zurzeit werden die Gebäude der ehemaligen Tankstelle sowie die Freiflächen durch einen Wohnmobil- und Caravan-Händler genutzt.

Im Osten des Plangebietes, parallel zur Katharinenstraße, verläuft die Bahnlinie Lübeck – Puttgarden in einer Troglage. Die Bahnlinie bildet eine räumliche Barriere zu dem Gewerbegebiet Roddenkoppel. Zwischen Roddenkoppel und Lübecker Altstadt befindet sich die nördliche Wallhalbinsel.

In der Mitte des Plangebietes liegt die ca. 3,16 ha große Fläche des ehemaligen Schlachthofgeländes. Das ehemalige Schlachthofgelände befindet sich im Eigentum der VION Food Hamburg AG (VION AG) und wurde bis zur Schließung des Schlachthofes im Jahr 2006 zu diesem Zwecke genutzt. Seit der Nutzungsaufgabe stehen die ehemaligen Betriebshallen und – gebäude leer und befinden sich größtenteils in einem schlechten baulichen Zustand, welches das Erscheinungsbild der Schwartauer Allee in diesem Teilabschnitt negativ prägt.

Die südlich an das Schlachthofgelände angrenzende rd. 1,36 ha große gewerblich genutzte Fläche befindet sich im Eigentum der Nordfrost Kühl- und Lagerhaus GmbH & Co. KG (Nordfrost GmbH), welche den Standort auch entsprechend als Kühl- und Lagerhaus nutzt. Ein Teil der Fläche, die im Eigentum der Nordfrost GmbH liegt, ist von den Entsorgungsbetrieben Lübeck gepachtet und wird als Recyclinghof genutzt.

Südlich an die Flächen der Nordfrost GmbH, an der südlichen Grenze des Plangebietes, befindet sich ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m². Der Lebensmittelmarkt übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion für die angrenzenden

Wohngebiete. Entlang der Schwartauer Allee ostseitig befinden sich vereinzelt Wohnnutzungen.

Der Bereich nördlich des ehemaligen Schlachthofes entlang der Karlstraße ist durch eine Gemengelage von gewerblichen und vereinzelt Wohnnutzungen geprägt. Zudem befindet sich an der Ecke Karlstraße/ Katharinenstraße eine Spedition.

Konzept des Investors

Das Konzept eines privaten Investors sieht auf dem ehemaligen Schlachthofgelände einen Verbrauchermarkt inklusive angegliederten Einzelhandelsnutzungen mit rd. 3.800 m² Verkaufsfläche, rd. 130 Wohneinheiten und einen Grünzug vor. Bereits im Jahr 2011 hatte dieser Investor ein vergleichbares Konzept vorgelegt und die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Damals hatte der Investor zusammen mit der Verwaltung ein städtebauliches Verträglichkeitsgutachten bei der CIMA Beratung + Management GmbH beauftragt. Das Verträglichkeitsgutachten bescheinigte, dass das Planvorhaben städtebaulich verträglich wäre und die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept gegeben sei. Diese Beurteilung wurde von der Verwaltung nicht geteilt. Der Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens wurde von dem damaligen Bauausschuss abgelehnt, insbesondere weil die nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche geschwächt würden und der städtebaulich besser eingebundene Nahversorger Ecke Matthäistraße/ Schwartauer Alle schließen würde.

Ein überarbeitetes Konzept und ein aktualisiertes Verträglichkeitsgutachten (im Auftrag des Investors) wurden am 05.10. und am 16.11.2015 im Bauausschuss vorgestellt und hierzu von Seiten der Verwaltung sowohl schriftlich als auch mündlich Stellung bezogen.

Nach Auffassung der Verwaltung ist an dem Standort weiterhin keine Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes erforderlich, da die wohnortnahe Grundversorgung des geplanten und der vorhandenen Wohngebiete durch den Nahversorger an der Ecke Matthäistraße/ Schwartauer Alle sowie durch die Stadtteilzentren Ziegelstraße Ost und Schwartauer Landstraße gesichert ist. Zudem sind die Verkaufsflächengröße und der daraus resultierende Einzugsbereich des Verbrauchermarktes weiterhin für ein potentiell Nahversorgungszentrum überdimensioniert. Die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept ist deswegen weiterhin abweichend von der Beurteilung im Verträglichkeitsgutachten nicht gegeben (siehe dazu auch Vorlage - VO/2015/03113).

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung der Grundstücke wird im Norden über die Karlstraße, im Osten über die Katharinenstraße, im Süden über die Matthäistraße und im Westen über die Schwartauer Allee gewährleistet. Für die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes sind zusätzliche Erschließungsstraßen erforderlich, wobei aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Schwartauer Allee eine Anbindung über die Katharinenstraße favorisiert wird.

Der Standort und die Verkaufsflächendimensionierung des Nahversorgers werden im weiteren Verfahren vertiefend geprüft, so dass die Ausgestaltung der verkehrlichen Erschließung zu diesem Zeitpunkt noch nicht für alle Varianten der Nutzungskonzepte konkretisiert werden kann (siehe dazu Punkt 4 und Anlage 3). Nur für das Nutzungskonzept des Investors liegt ein Verkehrsgutachten vor. Dieses Gutachten ergab, dass die Zu- und Ausfahrt der Einzelhandelsnutzung durch die Installation einer Signalanlage an der Schwartauer Allee in Kombination mit einer koordinierten Schaltung der Signalanlage

Nordtangente/ Schwartauer Allee umsetzbar wäre. Diese Signalanlage würde auch den Fuß- und Radverkehr entlang der Schwartauer Allee über die Zu- und Ausfahrt der Einzelhandelsnutzung regeln. Für das weitere Verfahren müsste das bestehende Gutachten auf Grundlage aktueller Verkehrsdaten und des in Teilen geänderten Konzeptes des Investors überarbeitet werden. Für die anderen Nutzungskonzepte wären eigenständige Verkehrsgutachten anzufertigen. Ob die verkehrliche Erschließung einer potentiellen Einzelhandelsnutzung auf dem ehemaligen Schlachthofgelände auch über eine straßenverkehrsrechtliche Regelung „rechts rein und rechts raus“ geregelt werden kann, ist ebenfalls zu prüfen. Es ist anzumerken, dass straßenverkehrsrechtliche Regelungen, wie z.B. bei Ein- und Ausfahrten „rechts rein und rechts raus“, unabhängig von der Bauleitplanung von der unteren Straßenverkehrsbehörde auf Grundlage der StVO getroffen werden.

Es besteht eine Wegeverbindung parallel zu den Bahnschienen von der Katharinenstraße in Richtung Lübecker Altstadt. Die Überquerung der Bahnlinie Lübeck- Puttgarden wird für Fußgänger und Radfahrer durch die Bahnweg Brücke ermöglicht. Zurzeit besteht jedoch keine Möglichkeit das Plangebiet von der Schwartauer Allee in Richtung Katharinenstraße direkt zu durchqueren, so dass die Anbindung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete in Richtung Lübecker Altstadt erschwert wird. Deswegen sind fußläufige Wegeverbindungen zur Querung des neuen Quartiers in Höhe der Drögestraße und des Warendorplatzes sinnvoll, da Anbindungen über die Schwartauer Allee bzw. die Bahnweg Brücke vorhanden sind.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist an eine Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs in der Schwartauer Allee an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

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

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt, sodass ein natürliches Landschaftsbild nicht mehr erkennbar ist. Nur die Schwartauer Allee und der südliche Teil der Katharinenstraße sind beidseitig mit Bäumen bepflanzt.

Das westlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet weist die höchste Bevölkerungsdichte innerhalb der Hansestadt Lübeck auf. Gleichzeitig existieren kaum Grünflächen für die Naherholung der Anwohner innerhalb oder am Rande des Wohngebietes. Die vorgesehene Überplanung des Bereiches zwischen Katharinenstraße und Schwartauer Allee bietet im Rahmen einer städtebaulichen Inwertsetzung die einmalige Chance, das ermittelte Defizit an öffentlichen Grünflächen zu verringern.

Von der Katharinenstraße bestehen Sichtbeziehungen auf die Silhouette des UNESCO Welterbes „Lübecker Altstadt“ sowie auf die davor gelegenen Hallen der Roddenkoppel und der nördlichen Wallhalbinsel.

Boden, Wasser, Altlasten

Der Boden im Plangebiet ist weitestgehend versiegelt. Durch Abriss, Entsiegelung und Neubebauung der Brachfläche kann die Versiegelung erheblich minimiert werden.

Im Boden- und Altlastenkataster werden nahezu alle Grundstücke im Plangebiet zumindest als potenziell altlastenverdächtig geführt (sogenannte Prüflistenfälle des Boden- und Altlastenkatasters). Deswegen muss im Rahmen der Altlastenbearbeitung zunächst eine historisch-deskriptive Aufarbeitung der Nutzungsgeschichte des Schlachthofgeländes und des näheren Umfeldes erfolgen, damit bei der nachfolgenden Altlastenerkundung gezielte Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt werden können. Sanierungsrelevante Grundwasser- und Bodenbelastungen sind dann im weiteren Verfahren auf Grundlage der Gutachten mit den zuständigen Fachbehörden abzuklären.

Aufgrund der vermuteten Altlasten ist mit Restriktionen bei der Versickerung des anfallenden Regenwassers zu rechnen. Das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann jedoch grundsätzlich in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden. Da im öffentlichen Bereich um das Plangebiet das Schmutzwasser noch nicht getrennt vom Niederschlagswasser abgeleitet wird, ist die Kanalisation überlastet. Daher muss im weiteren Verfahren geprüft werden, in welcher Form Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen getroffen werden müssen.

In dem Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen, weswegen gemäß Kampfmittelverordnungen SH das Plangebiet vor Erdarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen ist.

Immissionen

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Schwartauer Allee und im Osten an die Bahnlinie Lübeck - Puttgarden. Zudem wird das geplante Wohngebiet an vorhandene gewerbliche Nutzungen heranrücken.

Nach den Zielsetzungen der EU- Umgebungslärmrichtlinie ist neuen Lärmbetroffenheiten entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen. Die Schwartauer Allee wurde als eine Hauptverkehrsstraße mit mehr als 8.000 Fahrzeugen pro Tag in den Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck (vom 20.12.2013) gemäß den §§ 47a-f BImSchG aufgenommen. Die Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden wurde mit mehr als 160 Zugbewegungen pro Tag ebenfalls in den Lärmaktionsplan (als Haupteisenbahnstrecken) vom 06.10.2010 aufgenommen.

Folglich muss dem Lärmschutz im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine erhöhte Beachtung geschenkt werden, damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Natur- und Artenschutz

Die vorhandenen Gebäude und Gehölze können Quartiere von Fledermäusen und Nistplätze von Vögeln besonders geschützter Arten aufweisen. Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden, sind die Betroffenheiten von Tieren besonders geschützter Arten und die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines Artenschutzgutachtens zu untersuchen.

Auf Grund der Bestandssituation und der rechtlichen Einschätzung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB ist mit Eingriffen in die Natur voraussichtlich nicht zu rechnen.

2.3 Archäologische und denkmalpflegerische Belange

Archäologische Kulturdenkmale und Fundstellen sind zurzeit in dem betreffenden Gebiet nicht bekannt. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind allerdings archäologische Fundstellen bekannt. Hierbei handelt es sich um Einzelfunde aus der jüngeren Steinzeit, die auf eine entsprechende Nutzung hinweisen können. Ebenso befindet sich das Gebiet im Vorfeld der Lübecker Altstadt. Es kann daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Kulturdenkmälern gerechnet werden, die mit ihrer Erfassung als Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz SH behandelt werden müssen.

Im Plangebiet ist als einziges Denkmal das ehemalige Pastorat in der Schwartauer Allee 80, welches aktuell zu Wohnzwecken genutzt wird, erfasst. Die Abteilung Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck prüft aber, ob die noch vorhandenen Gebäudeteile des Schlachthofes als auch deren Anordnung und Beziehung zueinander als Baudenkmale bzw. Sachgesamtheit anzuerkennen sind und demnach nach Denkmalschutzgesetz SH unter Schutz gestellt werden.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das ca. 8,7 ha große Plangebiet liegt im Wesentlichen im privaten Eigentum, nur die öffentlichen Verkehrsflächen und eine kleinere Teilfläche im nord- östlichen Randbereich des Plangebietes sind im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitestgehend um einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im nördlichen Bereich des Plangebietes (nördlich der Fläche des ehemaligen Schlachthofes) entlang der Karlstraße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 05.31.00 – Schwartauer Allee/ Wilhelmshöhe. Der Bebauungsplan 05.31.00 setzt an der Ecke Schwartauer Allee/ Karlstraße ein Mischgebiet fest. An der Ecke Karlstraße/ Katharinenstraße wurden Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Zwischen diesen Nutzungen setzt der eigenständige Bebauungsplan 05.31.02 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Serumstation“ fest. Nur in dem als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich des Bebauungsplanes 05.31.00 entsprechen die heutigen Nutzungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Serumstation“ ist ein Logistikbetrieb angesiedelt und auf den Flächen für Bahnanlagen befindet sich die Stellplatzanlage dieses Betriebes.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Nach §1 Abs.3 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Da im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Ansiedlung bzw. die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgers geprüft wird, sind folgende Ziele des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten:

Zentralitätsgebot:

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot).“

Beeinträchtungsverbot:

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“

Kongruenzgebot:

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).“

Integrationsgebote:

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).“

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als weitestgehend gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Schwartauer Alle stellt der Flächennutzungsplan teilweise eine gemischte Baufläche dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept wird die Reaktivierung der bestehenden Gewerbebrache auf dem ehemaligen Schlachthofgelände als zentraler Baustein für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils St. Lorenz Nord angesehen.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck macht für das Plangebiet, bis auf die im Sinne des §25 LNatSchG SH dargestellten Baumreihen/ Alleen in der Katharinenstraße und Schwartauer Allee, keine Entwicklungs- und Schutzgebietsaussagen. Der ebenfalls von der Bürgerschaft beschlossene Teillandschaftsplan „St. Lorenz-Nord / Vorwerk“ weist lediglich die aktuellen Nutzungen und Bebauungen aus.

Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ stellt die gesamte Katharinenstraße sowie die Karlstraße als Rad- und Wanderweg (Ergänzungsstrecke) dar. Der erholungsrelevante Grünzug „Stadtgraben“ grenzt über den Bahnweg direkt an das Plangebiet.

3.5 Wohnungsmarktbericht 2015

Die Abteilung Statistik und Wahlen der Hansestadt Lübeck hat die aktuelle Haushaltsprognose 2015 -2030 vorgelegt und eine Zunahme der Haushalte bis in das Jahr 2025 prognostiziert. Aus dieser Haushaltsprognose lässt sich ein zusätzlicher Bedarf von rd. 4.000 Wohneinheiten ableiten. Wie bereits das Konzept Lübeck 2030 aufzeigt, sind die Flächen für den Wohnungsbau in städtebaulich integrierten Lagen begrenzt. Die ehemalige Schlachthoffläche bildet aufgrund der Nähe zur Innenstadt sowie zu den bestehenden sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen einen optimalen Standort für einen Wohnungsbau im Sinne der Innenentwicklung.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

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.

Zwischen den Stadtteilzentren Schwartauer Landstraße und Östliche Ziegelstraße stellt das Zentrenkonzept im Bereich St Lorenz Nord – Schwartauer Allee auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes ein weiteres mögliches Nahversorgungszentrum als zu prüfen dar. Der bestehende Nahversorger Ecke Matthäistraße/ Schwartauer Allee ist als solitärer Nahversorgungsstandort eingezeichnet.

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 auf dem ehemaligen Schlachthofgelände kein zusätzliches Nahversorgungszentrum zwingend erforderlich, da die wohnortnahe Grundversorgung des geplanten und der vorhandenen Wohngebiete durch den bestehenden Nahversorger an der Ecke Matthäistraße/ Schwartauer Allee sowie durch die Stadtteilzentren Ziegelstraße Ost und Schwartauer Allee gesichert ist.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll jedoch die Ansiedlung eines zusätzlichen Nahversorgers bzw. die Erweiterung des bestehenden Nahversorgers geprüft werden. Aus den Leitsätzen 1, 3, 4 und 7 des Zentrenkonzeptes lassen sich die wesentlichen Anforderungen für eine Neuansiedlung oder die Erweiterung des bestehenden Nahversorgers im Plangebiet ableiten:

Leitsatz 1:

„[...] Die Versorgungsfunktion eines Zentrums darf nicht durch überdimensionierte Ansiedlungen in übergeordneten oder benachbarten gleichrangigen oder niedrigeren Zentren gefährdet werden. Die Verkaufsflächengröße von Ansiedlungen und die Art der angebotenen Sortimente müssen der Versorgungsfunktion der jeweiligen Zentrenart entsprechen. Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung ist zu berücksichtigen.“

Leitsatz 3:

„Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden. (Ausnahmen siehe Leitsatz 4)

In Stadtteil- und Nahversorgungszentren soll grundsätzlich die Nahversorgung im Vordergrund stehen. [...] Leitsatz 1 ist zu beachten. [...] Das zentrenrelevante Randsortiment (sogenannte Aktionsware) ist bei Lebensmittelmärkten auf max. 10 % der Verkaufsfläche und höchstens 120 qm der Verkaufsfläche begrenzt.“

Leitsatz 4:

Leitsatz 4: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann zur Sicherung eines dichten Nahversorgungsnetzes auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden [...]. Voraussetzung ist, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen aber in städtebaulich integrierten Lagen sollen zugelassen werden, wenn dadurch bislang unterversorgte Wohngebiete besser nahversorgt werden und die zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Die Verkaufsflächengröße soll sich an der städtebaulichen Struktur des direkten Umfeldes orientieren. Einzelhandelsagglomerationen dürfen nicht entstehen. Das zentrenrelevante Randsortiment (sogenannte Aktionsware) ist bei Lebensmittelmärkten auf max. 10 % der Verkaufsfläche und höchstens 120 qm der Verkaufsfläche begrenzt.

Leitsatz 7:

„Bei der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben ist sicherzustellen, dass sich das jeweilige Vorhaben in seiner baulichen Gestaltung einschließlich der Gestaltung der Stellplatz- und sonstigen Freiflächen in die Stadtstruktur einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. [...]“

Da nicht alle Anforderungen des Leitsatzes 1 im Zentrenkonzept abschließend definiert wurden, folgt eine kurze Erläuterung. Die Beurteilung, ob die Versorgungsfunktion eines anderen Zentrums „gefährdet“ wird kann durch ein städtebauliches Verträglichkeitsgutachten erfolgen. Das Gutachten gibt darüber Aufschluss, ob durch ein Vorhaben mehr als nur unwesentliche städtebauliche Auswirkung bestehen. Würden diese Auswirkungen bestehen, wäre das Vorhaben unabhängig von dem Widerspruch zum Zentrenkonzept auch planungsrechtlich nicht umsetzbar.

Zusätzlich wird die Anforderung formuliert, dass das Sortiment und die Verkaufsfläche eines Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentrums entsprechen müssen. Der Nahversorger muss somit ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen. Im Zentrenkonzept wird jedoch keine maximale Verkaufsflächengröße für die Ansiedlungen eines Nahversorgers in einem Nahversorgungszentrum definiert. Als Orientierungshilfe, ob die Verkaufsflächengröße der Zentrenart entspricht kann das Einzugsgebiet des Vorhabens herangezogen werden. Nahversorgungszentren übernehmen laut Zentrenkonzept eine Versorgungsfunktion auf Bezirks- oder Quartiersebene. Ein dieser Zentrenart entsprechender Nahversorger sollte dieses Einzugsgebiet nicht wesentlich überschreiten. Das Einzugsgebiet eines Vorhabens kann ebenfalls in einem städtebaulichen Verträglichkeitsgutachten definiert werden. Zur weiteren Orientierung können auch die bestehenden Nahversorger in den Nahversorgungszentren der Hansestadt Lübeck herangezogen werden. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der bestehenden Nahversorger in den Nahversorgungszentren liegt bei rd. 1.200 m², wobei der Größte eine Verkaufsfläche von 1.800 m² aufweist.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.41.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes auf dem ehemaligen Schlachthofgelände geschaffen werden. Zudem soll eine langfristige Erweiterung des Wohngebietes durch eine Umwandlung der südlich an das ehemalige Schlachthofgelände angrenzenden Gewerbenutzungen zu Wohnnutzungen geprüft werden. Zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung, soll die Ansiedlung eines Nahversorgers bzw.

die Erweiterung des bestehenden Nahversorgers untersucht werden. Ziel ist weiterhin die Schaffung eines Naherholungsangebotes sowie eine verbindende Grünfläche, welche über die Schwartauer Allee direkt an den Wardendorpplatz anknüpft. Die Durchquerung des geplanten Wohngebietes soll für die westlich angrenzenden Wohngebiete gesichert werden, um die Anbindung für Fuß- und Radfahrer in Richtung Lübecker Altstadt zu optimieren.

Für das Plangebiet wurden verschiedene Nutzungskonzepte erarbeitet, welche Varianten für eine langfristige Entwicklung darstellen. Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen in der Lage sowie in der Dimensionierung der Verkaufsfläche des Nahversorgers.

Variante A:

Das gesamte Plangebiet wird langfristig als urbaner Wohnstandort mit rd. 500 Wohneinheiten entwickelt. Es wird eine verdichtete Bebauung mit bis zu 100 Wohneinheiten pro ha angestrebt. Auf dem ehemaligen Schlachthofgelände können davon rd. 310 Wohneinheiten umgesetzt werden. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Schwartauer Allee als auch entlang der Katharinenstraße bilden eine klare Raumkante und fassen den Straßenraum. Die Gebäudehöhen orientieren sich mit drei bis vier Geschossen an dem Bestand entlang der Schwartauer Allee. Das Baufeld des bestehenden Nahversorgers Ecke Matthäistraße /Schwartauer Allee wird erweitert, um eine der Nahversorgungsfunktion entsprechende Verkaufsflächenerweiterung auf 1.500 m² und ein vergrößertes Stellplatzangebot zu ermöglichen. Weitere kleinteilige Einzelhandelnutzungen sind entlang der Schwartauer Allee zulässig. Wegeverbindungen zwischen der Schwartauer Allee und Katharinenstraße gliedern das Wohngebiet und ermöglichen eine Durchquerung. Eine der Wegeverbindungen wird als großzügiger Grünzug ausgebildet und knüpft an den Wardendorpplatz an.

Variante B:

Die Grundkonzeption von Variante B ist mit Variante A vergleichbar. Der wesentliche Unterschied liegt in der Lage des Nahversorgers. Der Standort des Nahversorgers liegt am nörd- östlichen Rand des Plangebietes. An dem Standort des bestehenden Nahversorgers Ecke Schwartauer Allee/ Matthäistraße ist eine Umwandlung zu Wohnzwecken vorgesehen. Es könnten ebenfalls rd. 500 Wohneinheiten auf dem Plangebiet errichtet werden, wobei rd. 210 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Schlachthofgelände verwirklicht werden können.

Variante C:

Variante C stellt das städtebauliche Konzept des Investors vereinfacht dar. Abweichend von den anderen Varianten wird nur die Konzeption des Investors für die Fläche des ehemaligen Schlachthofes aufgezeigt. Es wird keine langfristige Entwicklungsperspektive für die angrenzenden Flächen dargestellt, sondern nur die Bestandsnutzungen. Das städtebauliche Konzept greift im Hinblick auf die Anordnung der geplanten Wohnbauflächen und des begleitenden Grünzuges die städtebauliche Zielvorstellung auf. Das Konzept sieht auf rund ein Drittel der Fläche Wohnnutzungen vor. In Abhängigkeit der Wohnungsgrößen resultieren daraus laut Konzept ca. 130 Wohneinheiten. Den größten Anteil der Fläche soll der Verbrauchermarkt mit angegliederten Einzelhandelnutzungen mit rd. 3.800 m² Verkaufsfläche inklusive Stellplatzanlage einnehmen.

Variantenvergleich:

Von Seiten der Verwaltung wird Variante A favorisiert. Das bestehende Potential als Wohnstandort wird optimal genutzt. Die wohnortnahe Grundversorgung wird durch den bereits bestehenden Nahversorger gewährleistet. Perspektivisch wird eine der

Versorgungsfunktion entsprechende Erweiterung des Nahversorgers ermöglicht. In Bezug auf die Wohnnutzung wird in Variante B das Potential ebenfalls genutzt. Der Nahversorger weist hingegen keine optimale städtebauliche Einbindung auf, wodurch sich die fußläufige Erreichbarkeit im Vergleich zum Status Quo und zur Variante A verschlechtern wird. In Variante C wird das Potential als Wohnstandort aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme der Einzelhandelsnutzung nicht ausgeschöpft. Zudem ist der Verbrauchermarkt aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung und dem daraus resultierenden Einzugsbereich nicht mit dem Zentrenkonzept vereinbar.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen der Planung für die Hansestadt Lübeck können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden. Sämtliche entstehenden Planungs- und Erschließungskosten sollten soweit möglich über städtebauliche Verträge auf die Planungsbegünstigten übertragen werden.

In einem am 25.10.2006 geschlossenen Vertrag mit der VION Food Group wurde eine finanzielle Beteiligung an einer Weiterveräußerung der Grundstücke des ehemaligen Schlachthofgeländes zugunsten der Hansestadt Lübeck vereinbart. Der Vertrag wurde im Rahmen der Einstellung des Schlachthofbetriebes zwischen der Hansestadt Lübeck und der VION Food Group zur Absicherung der Beschäftigten ausgehandelt. Der Anteil der Hansestadt Lübeck liegt bei 40 % des Mehrerlöses abzüglich einer Einmalzahlung an die Hansestadt Lübeck für nachlaufende Personalkosten in Höhe von 1,2 Mio €. Aufgrund des Vertrages ist nicht auszuschließen, dass in Abhängigkeit von dem erzielten Kaufpreis Einnahmen für die Hansestadt Lübeck generiert werden können. Zum aktuellen Zeitpunkt ist kein Kaufpreis bekannt.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund § 2 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 folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

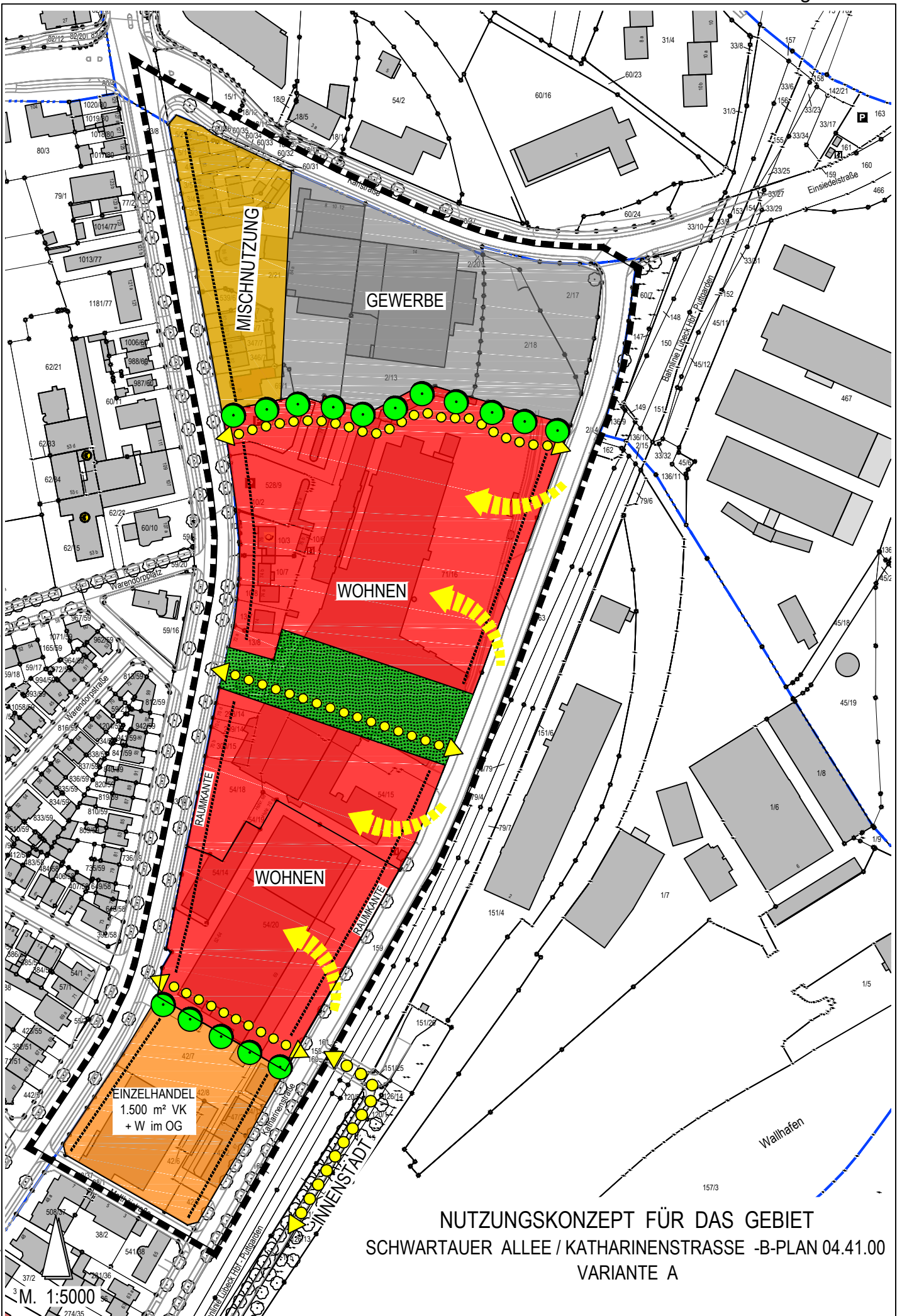
- Schalltechnische Prognose/ lärmtechnische Untersuchung;
- Altlastengutachten;
- Versickerung/ Hydrologisches Gutachten;
- Verkehrsgutachten;
- Artenschutzgutachten

Lübeck, den 10.12.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.0 + RvZ

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\04-41-100\CAD\04-41-100-Nutzungskonzept-Variante A.dwg-NUTZUNGSKONZEPT A

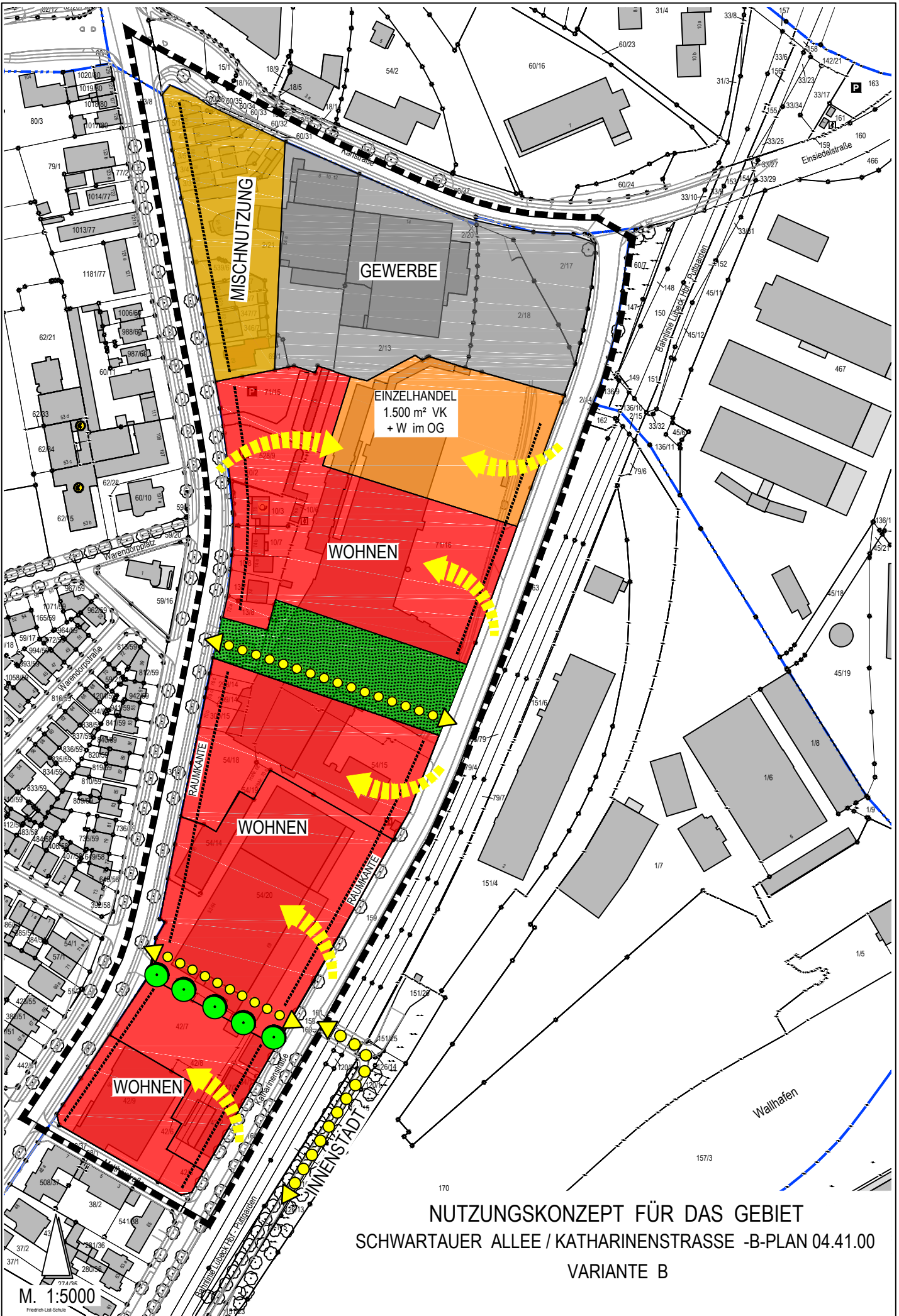
11.12.2015 von Zamory/Stoldt



NUTZUNGSKONZEPT FÜR DAS GEBIET
SCHWARTAUER ALLEE / KATHARINENSTRASSE -B-PLAN 04.41.00
VARIANTE A

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\04-41-00-Nutzungskonzept-Variante B.dwg-NUTZUNGSKONZEPT B

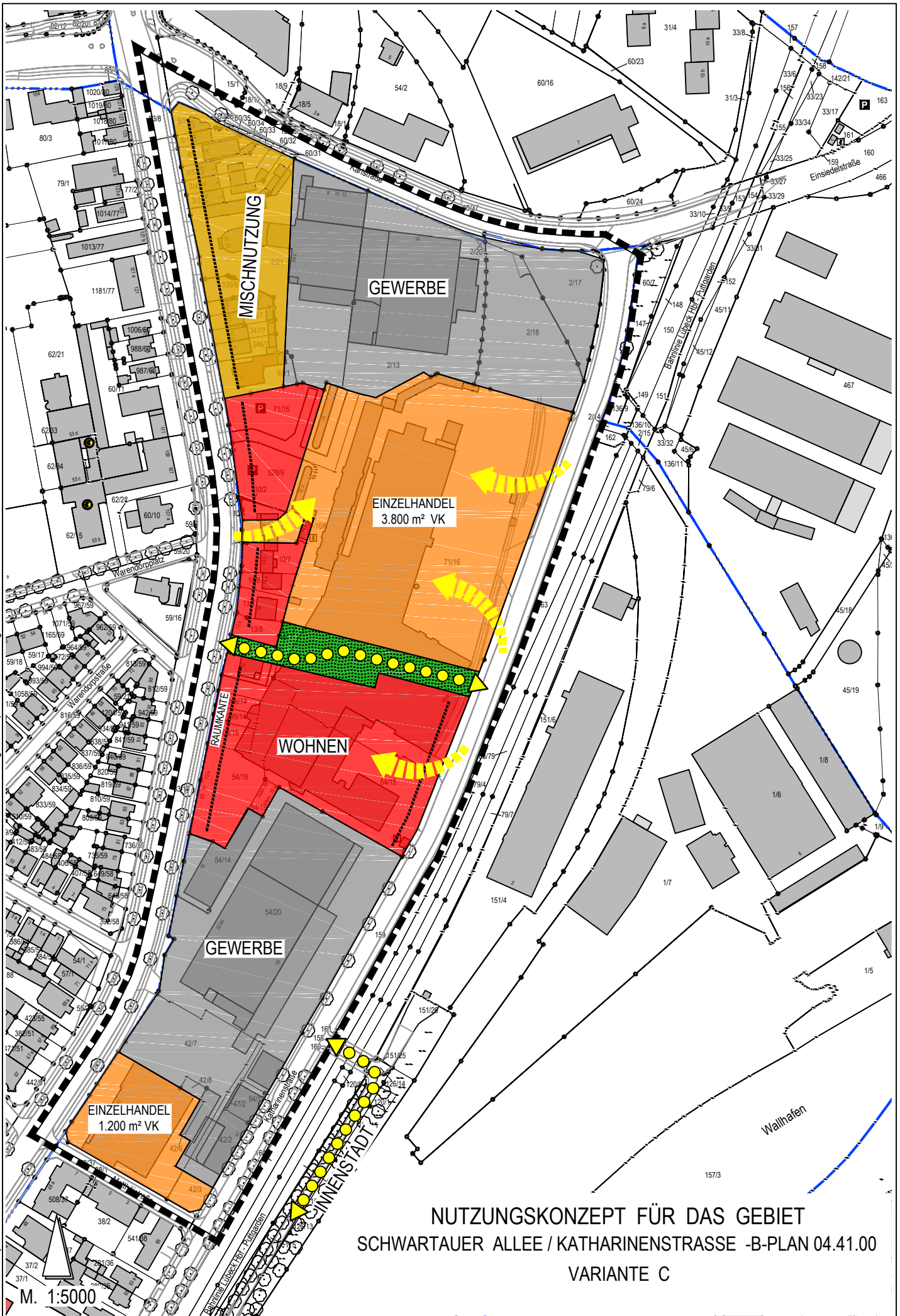
11.12.2015 von Zamory/Stoldt



M. 1:5000

Friedrich-Liss-Schule

NUTZUNGSKONZEPT FÜR DAS GEBIET
SCHWARTAUER ALLEE / KATHARINENSTRASSE -B-PLAN 04.41.00
VARIANTE B



NUTZUNGSKONZEPT FÜR DAS GEBIET
SCHWARTAUER ALLEE / KATHARINENSTRASSE -B-PLAN 04.41.00
VARIANTE C