



Lübeck, 10.04.2017

## Vorlage

**Verantwortliche Bereiche:**  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

**Bearbeitung:** Friederike Cosack (E-Mail: [Friederike.Cosack@luebeck.de](mailto:Friederike.Cosack@luebeck.de) Telefon: 122-6114)

## **Änderung zu VO/2016/03319** **- Bebauungsplan 04.41.00 – Schwartauer Allee /Katharinenstraße –** **Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (5.610)**

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.04.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.05.2017	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 Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.41.00 sollen gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 26.01.2017 (vgl. VO/2017/04559) auf dem ehemaligen Schlachthofgelände die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung eines „Sondergebiets großflächiger Einzelhandel“ für einen Verbrauchermarkt, einen Getränkemarkt und ergänzende Ladenflächen auf insgesamt 3.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der dazugehörigen Stellplatzanlage sowie zur Entwicklung eines kleineren Wohngebietes geschaffen werden. Zudem soll eine langfristige Erweiterung des Wohngebietes durch eine Umnutzung der südlich an das ehemalige Schlachthofgelände angrenzenden Gewerbenutzungen zu einer Wohnbaufläche geprüft werden.
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
  - 3.820 Stadtwald
  - 4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
  - 4.401 Schule und Sport
  - 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
  - 5.631 Bauordnung und Statikprüfung
  - 5.660 Stadtgrün und Verkehr
  - 5.691 Lübeck Port Authority
- Überwiegend 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)

Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt.5 der Begründung VO/2016/03319

**Begründung:**

Gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 26.01.2017 (siehe VO/2017/04559) wird dem Bauausschuss eine geänderte Fassung des Aufstellungsbeschlusses B-Plan 04.41.00 - Schwartauer Allee/ Katharinenstraße - zum Beschluss vorgelegt. Gemäß dem Beschluss der Bürgerschaft soll ausschließlich die Variante des Investors zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes, eines Getränkemarktes und weiteren kleineren Ladeneinheiten auf insgesamt 3.800 qm Verkaufsfläche im Bauleitplanverfahren weiterverfolgt werden.

Der Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2016 (siehe VO/2016/03319) sah vor, im Sinne des § 3 Abs.1 BauGB mit drei sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Eine der drei Varianten stellt das städtebauliche Konzept des Investors dar. Die alternativen Varianten setzten entsprechend der ermittelten Bedarfe den Fokus auf den Wohnungsbau. Wie im aktuellen Wohnungsmarktbericht 2016 aufgezeigt wird, 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 techni-

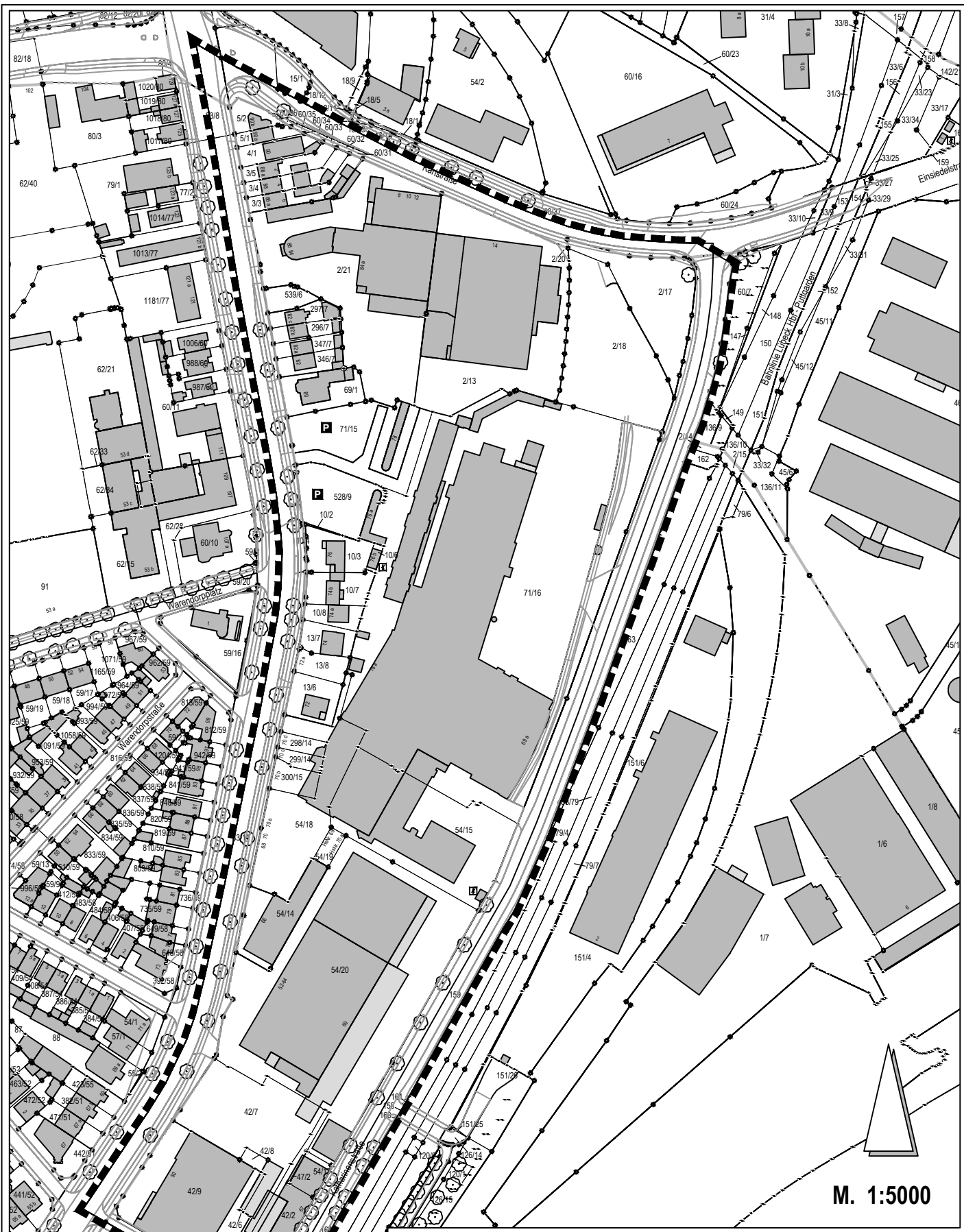
schen Infrastruktureinrichtungen einen gut geeigneten Standort für einen Wohnungsbau im Sinne der Innenentwicklung.

Darüber hinaus wird im Hinblick auf den Antrag aus der Bürgerschaft nochmals darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit insgesamt 3.800 qm Verkaufsfläche nicht mit den Zielen und Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes, welches die Bürgerschaft im Mai 2011 beschlossen hat, vereinbar ist (siehe VO/2016/04014). In dem Verträglichkeitsgutachten vom Juni 2016 kommt der Gutachter Lademann und Partner zu dem Schluss, dass durch die Ansiedlung negative städtebauliche Folgewirkungen nicht auszuschließen sind. Wirkungsverschärfend kommt hinzu, dass der Bauausschuss am 15.02.2016 (siehe dazu VO/2016/03449 & VO/2016/03448) mit mehrheitlichem Beschluss der Bürgerschaft empfohlen hat, einen kleinen Nahversorger an dem Standort Bei der Lohmühle 84 anzusiedeln. Die Bürgerschaft ist der Empfehlung des Bauausschusses gefolgt und hat beschlossen, dass die Verwaltung eine entsprechende Beschlussvorlage in den Bauausschuss einbringt. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss (VO/2017/04846) liegt dem Bauausschuss parallel in dieser Sitzung zur Entscheidung vor.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss

Senator Sven Schindler



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