



Lübeck, 29.04.2019

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ulrike Schröder (E-Mail: ulrike.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-6126)

Bebauungsplan 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
15.05.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.06.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den an der Straße Marie-Juchacz-Weg zwischen Schwartauer Allee, Elisenstraße, Josephinenstraße und Hochstraße im Stadtteil St. Lorenz Nord gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dringend benötigte Kindertagesstätte und einen öffentlich zugänglichen Park für Kinder und Erwachsene geschaffen werden. Alternativ wird als Variante B im weiteren Verfahren die Möglichkeit untersucht, im östlichen Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen einhergehend mit einer Verkleinerung der Parkfläche auszuweisen.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer Erörterungsveranstaltung und eines zweiwöchigen Aushanges durchgeführt werden.
4. 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
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Am 06.02.19 wurde ein Auftaktgespräch durchgeführt.

Ergebnis:

zustimmend

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 Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen. Jedoch soll eine entsprechende Beteiligung im Zuge der Projektplanungen durch den zukünftigen Träger in Abstimmung mit der Stadt erfolgen.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

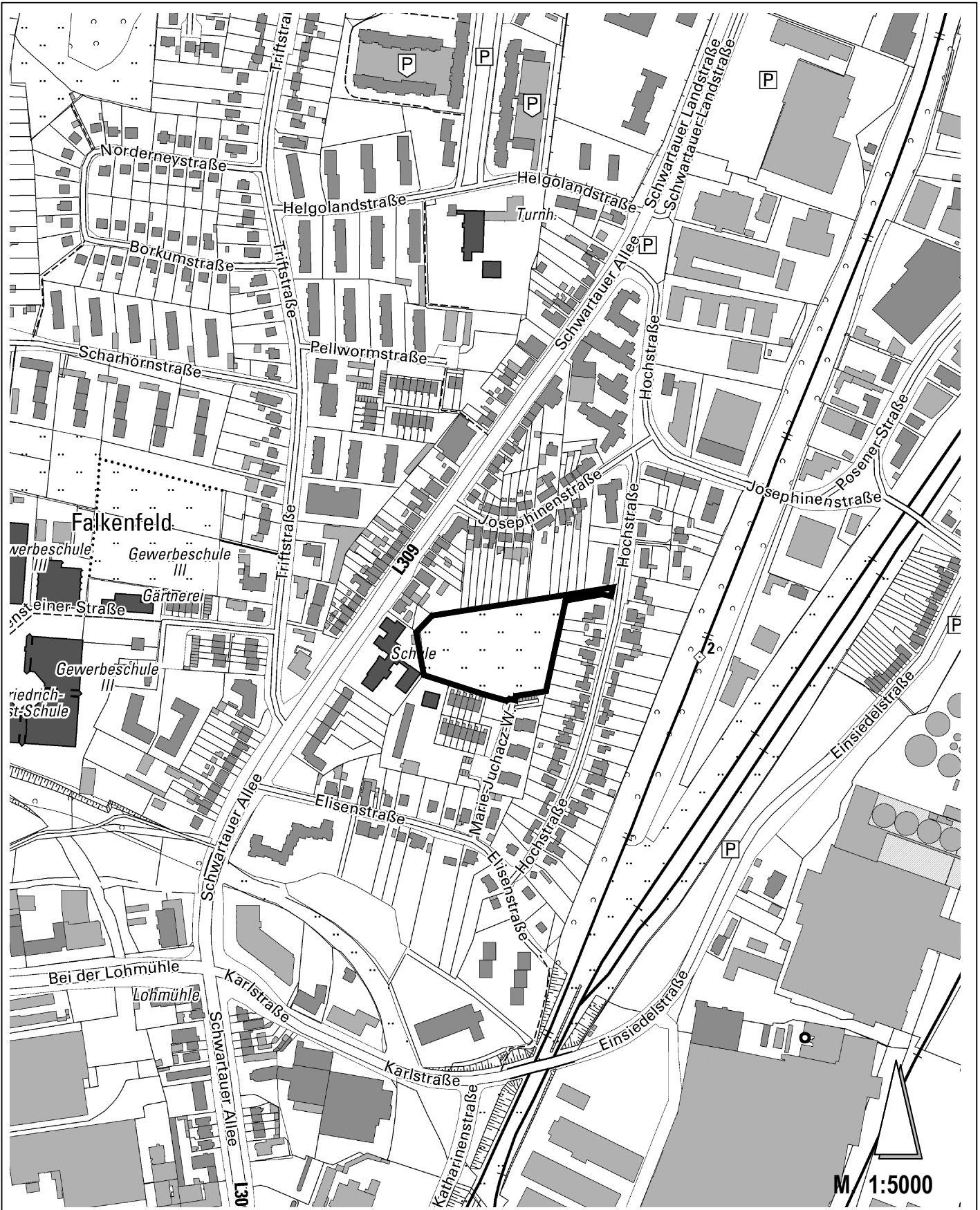
Nein
Ja (s. Anlage 2, Pkt. 5)

Begründung:
siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss
- 3 Variante A zum Aufstellungsbeschluss
- 4 Variante B zum Aufstellungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\05.49.00\05-49-00_Aufstellungsbeschlüß.dwg-AUFST-BESCHL-B-PLAN

24.01.19 Schrr/SN

ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES 05.49.00 - MARIE-JUCHACZ-WEG

Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - gem. § 13 a BauGB)

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz, Stadtbezirk St. Lorenz Nord. Es umfasst die Flurstücke 40/76 und 609/40 aus Flur 22 der Gemarkung St. Lorenz.

Begrenzt wird das ca. 1,06 ha große Plangebiet im Norden durch die Wohngrundstücke der Josephinenstraße 2 bis 26 und das Wohngrundstück der Hochstraße 41-51; im Westen durch das Schulgrundstück der Schule Wilhelmshöhe an der Schwartauer Allee 104-120 und 132-134 und das Flurstück 40/4; im Süden von einem Teil des Schulgrundstücks, den Wohngrundstücken Marie-Juchacz-Weg 25-39 und den Flurstücken 40/62, 40/ 64 und 40/63 und im Osten durch die Wohngrundstücke der Hochstraße 21 bis 39.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das dringende Erfordernis einer 3-4 zügigen Kindertageseinrichtung (KITA) auf einer Fläche von ca. 2500 m². In der Variante A soll arrondierend eine öffentlich nutzbare ca. 1800 m² große Park- und Freifläche für Kinder und Erwachsene geschaffen werden. Alternativ soll vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsmangels in einer Variante B die Ausweisung von Wohnbauflächen auf der östlichen ca. 3000 m² großen Fläche des Plangebietes untersucht werden. Diese bietet sich für eine nördliche Ergänzung der Bebauung (2-geschossige Mehrfamilienhäuser plus Dach) auf der Ostseite des Marie-Juchacz-Weges an. Die Parkfläche der Variante A reduziert sich entsprechend zu einem öffentlichen Spielplatz.

Die dringend erforderliche bis zu vierzügige KITA ist das Kernvorhaben der im weiteren Verfahren zu untersuchenden Varianten A und B. In der Variante A wird die KITA durch einen großen diese arrondierenden Park oder Bauspielplatz ergänzt. Kommt die Variante B zum Tragen sind zwei Teilbebauungspläne erforderlich, da für die Wohnnutzung des II. Teils erst später Planungsrecht geschaffen werden kann. Inhalte der Variante B sind im I. Teil des Bebauungsplanes die KITA, ein diese ergänzender öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich und der Erhalt des östlichen Bereiches als Rasenspielfläche. Für diesen angrenzenden Teilbereich wird das Bebauungsplanverfahren im II. Teil mit dem Ziel ein „Allgemeines Wohngebiet“ für zwei bis drei Mehrfamilienhäuser auszuweisen fortgeführt, sobald absehbar ist, dass für die geplante Wohnbebauung eine Schmutzwasserentsorgung zeitnah in Aussicht gestellt werden kann. Mit den auszuweisenden Wohnbauflächen der Variante B, 2. Teil, soll Baurecht für zzt. dringend nachgefragte Wohnungen, insbesondere Sozialwohnungen, geschaffen werden. Die Voraussetzungen hierfür können erst in ca. 5 Jahren geschaffen werden. Die oben dargestellten Varianten sind im weiteren Bauleitplanverfahren mit ihren Vor- und Nachteilen zu untersuchen und zu bewerten.

Das übergeordnete Ziel der Bauleitplanung soll die zeitnahe Erlangung von Baurecht für die KITA sein, deren Erstellung am Standort Marie-Juchacz-Weg aufgrund fehlender anderer Flächen im Quartier Wilhelmshöhe alternativlos ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplanten Vorhaben der Varianten A und B nach dem geltenden Bebauungsplan (BP) 05.31.03 - Schwartauer Allee/

Wilhelmshöhe - von 1997, der die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfläche“ festsetzt, nicht zulässig sind. Der westliche Teil dieser Fläche (ca. ein Viertel) wurde bereits der Schule Wilhelmshöhe als potentielle Erweiterungsfläche zugeschlagen, sie wird in die Planung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ miteinbezogen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Da die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 05.31.03 - Schwartauer Allee/ Wilhelmshöhe (private Grünfläche) - für die geplanten Entwicklungen kein Baurecht bieten, wird für das Plangebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dieser neu aufzustellende Bebauungsplan mit der Bezeichnung 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg (Wilhelmshöhe) – wird in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes 05.31.03 vollständig ersetzen.

Der Bebauungsplan 05.49.00 – Marie-Juchacz-Weg soll als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des aufzustellenden BPs bei beiden Varianten weniger als 20.000 m² betragen wird. Die im zzt. gültigen BP 05.31.03 festgesetzte Grünfläche Wilhelmshöhe wird im Rahmen der Innenentwicklung überplant werden, um die im Stadtquartier benötigte KITA und die sie arrondierenden Frei- und Grünflächen realisieren zu können. Die KITA ist u.a. zur Bedarfsdeckung des neu entwickelten Wohngebietes mit 125-130 Wohneinheiten im Quartier westlich der Schwartauer Allee an der Triftstraße notwendig geworden.

Auch 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. Im Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es handelt sich hier um eine sog. „Andere Maßnahme der Innenentwicklung“, damit sind alle Maßnahmen der Innenentwicklung umfaßt, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Die Fläche ist als private Grünfläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der für den Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ darstellt, wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Flächennutzungsplan-Berichtigung angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Bis Mitte des 19. Jh. befanden sich im Bereich St. Lorenz hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Nach 1870 breitete sich die Stadt an der Westseite der Trave aus. Es entstand die Vorstadt Wilhelmshöhe, mit der noch heute vorhandenen Schule, an deren Gelände der zu überplanende Bereich grenzt.

Das Plangebiet hat eine Insellage inmitten eines gewachsenen Wohnquartiers. Die Fläche ist im zzt. rechtsgültigen Bebauungsplan 05.31.03 – Schwartauer Allee/ Wilhelmshöhe als

private Grünfläche im Eigentum der Hansestadt Lübeck mit der Zweckbestimmung „Rasenspielfläche“ ausgewiesen und war der Schule Wilhelmshöhe zugeordnet. 2011 hat die Schule den überwiegenden Teil dieser Fläche an den Bereich Liegenschaften zurückgegeben. Etwa ein Viertel der Rasenspielfläche, die direkt an das Schulgelände grenzt, wurde der Schule als potentielle Erweiterungsfläche zugeschlagen. Die übrige Grünfläche ist als solche entbehrlich.

Verkehrliche Erschließung

Die Fläche ist über den Marie-Juchacz-Weg, der von der Elisenstraße nach Norden abbiegt, erschlossen. Eine weitere Erschließung im Nordosten kann über die 5 m breite städtische Liegenschaft, die als vorhandene Wegeparzelle direkt vom Rasenspielplatz zur Hochstraße führt, geschaffen werden. Diese potentielle Erschließungsfläche ist jedoch eingezäunt und dient im Moment nicht der Erschließung. Das Gebiet ist auch hierüber an das vorhandene Verkehrsnetz, insbesondere an das Fuß- und Radwegenetz angebunden. Im weiteren Verfahren sollte neben der Schaffung der Erschließung in Richtung Nordosten zur Hochstraße auch eine fußläufige Anbindung an die Schwartauer Allee über das Grundstück der Schule Wilhelmshöhe untersucht werden. Es ist bekannt, dass eine solche Verbindung eine unüberwindbare Abgrenzung (Zaun/ Mauer) zum Schulgelände erhalten muss.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen Josephinenstraße in der Schwartauer Allee sowie die Haltestelle Schwartauer Allee/ Ecke Hochstraße ist das Plangebiet ausreichend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Wegeentfernungen von den Haltestellen Josephinenstraße und der Haltestelle Ecke Hochstraße betragen jeweils ca. 300 m zu den entsprechenden Zugängen. Damit genügt die ÖPNV-Erschließung den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Landschaftsbild und Erholung

Der Rasenspielplatz hat in seiner derzeitigen Gestalt als Grünfläche keine Bedeutung im Naherholungskonzept St. Lorenz Nord.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen sind im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

BP 05.39.03 Schwartauer Allee/ Wilhelmshöhe von 1997, Festsetzung: private Grünfläche/ Rasenfläche.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt im Kern des dicht bebauten Stadtteils St. Lorenz Nord des Oberzentrums Lübeck. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil sowie der Nähe zur Altstadt und zum Hauptbahnhof (ca. 3,5 km) stellt die Entwicklung des Plangebietes sowohl in der Variante A mit einer sozialen Einrichtung und einem „Park der Kinderrechte“, der wie die bereits in

Kücknitz/ Roter Hahn und Eichholz betriebenen Bauspielplätze im Quartier erweiterte Angebote für Kinder und Jugendliche schaffen soll, als auch in der Variante B mit einer ergänzenden Wohnbebauung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, die mit den vorhandenen guten ÖPNV-Verbindungen als solche im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Landesplanung steht. Die Schaffung einer Kita mit einem diese arrondierenden Park der Kinderrechte für verschiedene Nutzergruppen im Quartier ggf. arrondiert durch eine ergänzende Wohnbebauung, steht im Einklang mit der landesplanerischen Funktionszuweisung Lübecks als Oberzentrum. Insofern berücksichtigen die Ziele und Inhalte der Bauleitplanung 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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Ziel: Unter Berücksichtigung des Planungsziels, das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche zu entwickeln, von der ein wesentlicher Teil als Grün- und Freifläche im Sinne eines Parks der Kinderrechte genutzt werden soll, erfolgt eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und der jeweiligen Zweckbestimmung bzw. im Falle der Variante B im östlichen Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche. Die Anpassung des FNP für den Teilbereich Marie-Juchacz-Weg wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK 2010 konstatiert für den Stadtteil St. Lorenz Nord und hier insbesondere für die Quartiere Holstentor Nord und Falkenfeld/ Vorwerk, dass viele Haushalte von Armut betroffen sind und in Falkenfeld/ Vorwerk der MigrantInnenanteil mit weiter ansteigender Tendenz überdurchschnittlich hoch ist. Dazu werden die hier fehlenden Naherholungsbereiche als Mangel herausgestellt.

Das ISEK 2010 beinhaltet für den Bereich Schwartauer Allee zudem 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 mit den Zielen des ISEK im Einklang.

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“. Auch im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck ist die Grünfläche nicht belegt.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zur Darstellung des Landschaftsplanes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 05.49.00 - Marie-Juchacz-Weg - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer bis zu 4-zügigen KITA mit einem „Park/ Spielplatz der Kinderrechte“ des Lübecker Kinderschutzbundes geschaffen werden. Diese Einrichtungen für soziale Zwecke sollen die fehlenden Bedarfe mit abdecken. Dazu ist es vorgesehen diese Flächen dem Lübecker Kinderschutzbund als Träger der Einrichtungen

zu verkaufen bzw. ihm dieses im Rahmen eines Erbbaurechtes zu übertragen. Das westliche Viertel des Plangebietes wurde bereits der Schule Wilhelmshöhe zugeschlagen und soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt werden.

Im östlich angrenzenden Plangebiet ist entsprechend der Nutzung die Festsetzung Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte mit hohem Grünanteil“ geplant. Diese geplante Gemeinbedarfsfläche grenzt dann direkt an die Gemeinbedarfsfläche der Schule Wilhelmshöhe im Westen; im Norden, Süden und Osten wird das Plangebiet durch Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung begrenzt.

Optional zu der Variante A wird im weiteren Verfahren die Variante B geprüft. Hierzu sind im weiteren Verfahren die Rahmenbedingungen, insbesondere der notwendigen Erschließung, hier insbesondere die Schmutzwasserentsorgung, zu untersuchen und abzustimmen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen Kosten für Planung und Bau der nordöstlichen Erschließung in Richtung Hochstraße. Diese ist für den Kfz-Verkehr erforderlich, wenn die ausschließliche Erschließung über den Marie-Juchacz-Weg aufgrund des gegebenen Querschnitts für die geplante Bebauung als nicht ausreichend beurteilt werden sollte. Die öffentliche Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist hier in jedem Fall erforderlich. Darüber hinaus können Kosten für die Anlage des Parks bzw. eines öffentlichen Spielplatzes entstehen, für den Fall dass der Träger nicht in der Lage ist diesen auf eigene Kosten zu finanzieren. Konkrete Aussagen sind erst im weiteren Verlauf des Planverfahrens möglich.

Im Fall der Variante B mit einer Wohnbebauung im östlichen Plangebiet sind Planungs- und Baukosten für die notwendige Erschließungsstraße zwischen Hochstraße und Marie-Juchacz-Weg, ggf. verbunden mit dem erforderlichen Ausbau des M.-Juchacz-Weges, zu finanzieren. Diese Erschließungsmaßnahmen könnten hier aus dem Erlös der Grundstücksverkäufe finanziert werden.

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 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

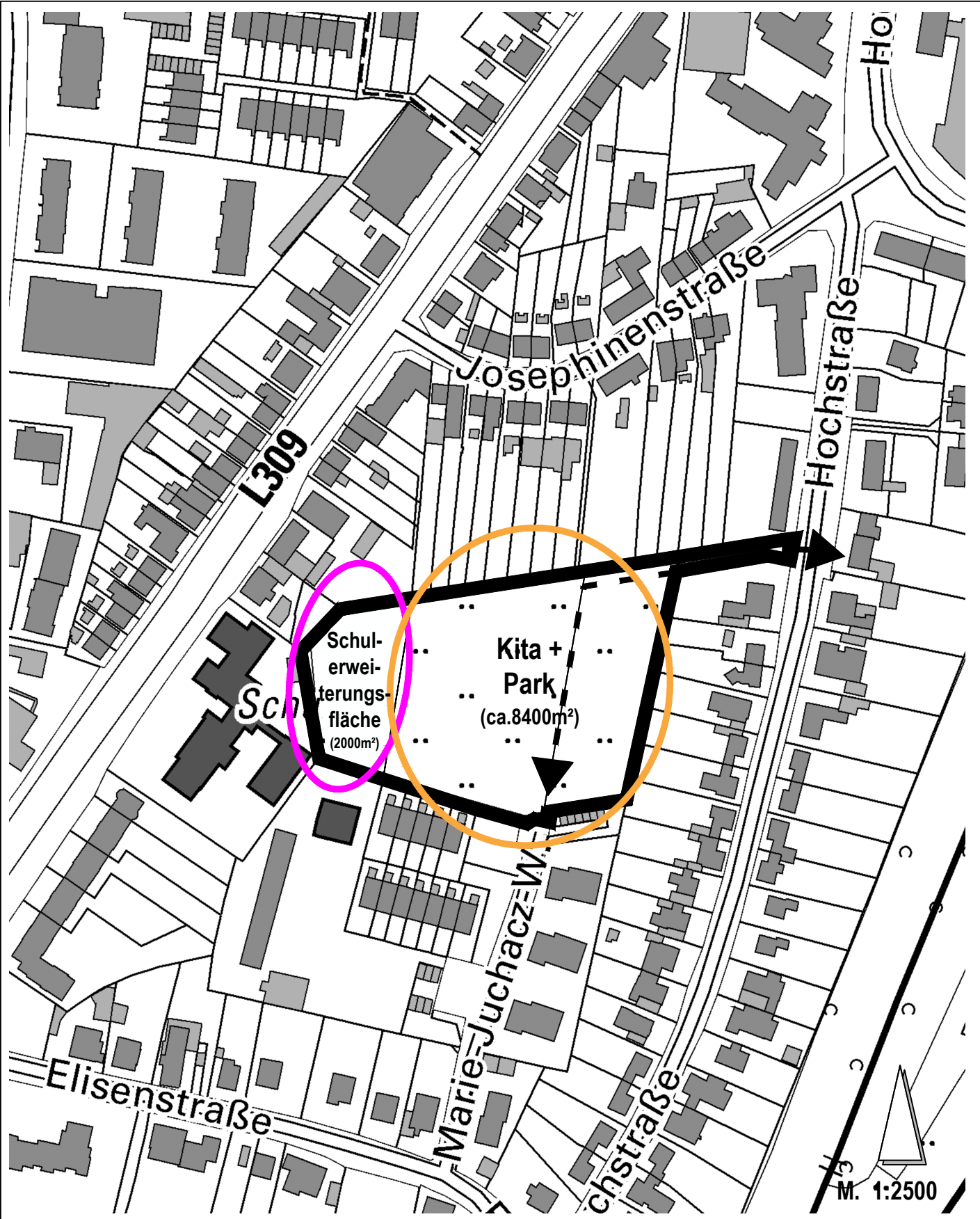
6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Grünordnerischer Fachbeitrag/ Fachbeitrag Naturschutz;
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung;
- wasserwirtschaftliches Konzept in Bezug auf die Oberflächenentwässerung
- Verkehrsgutachten
- Altlastengutachten.

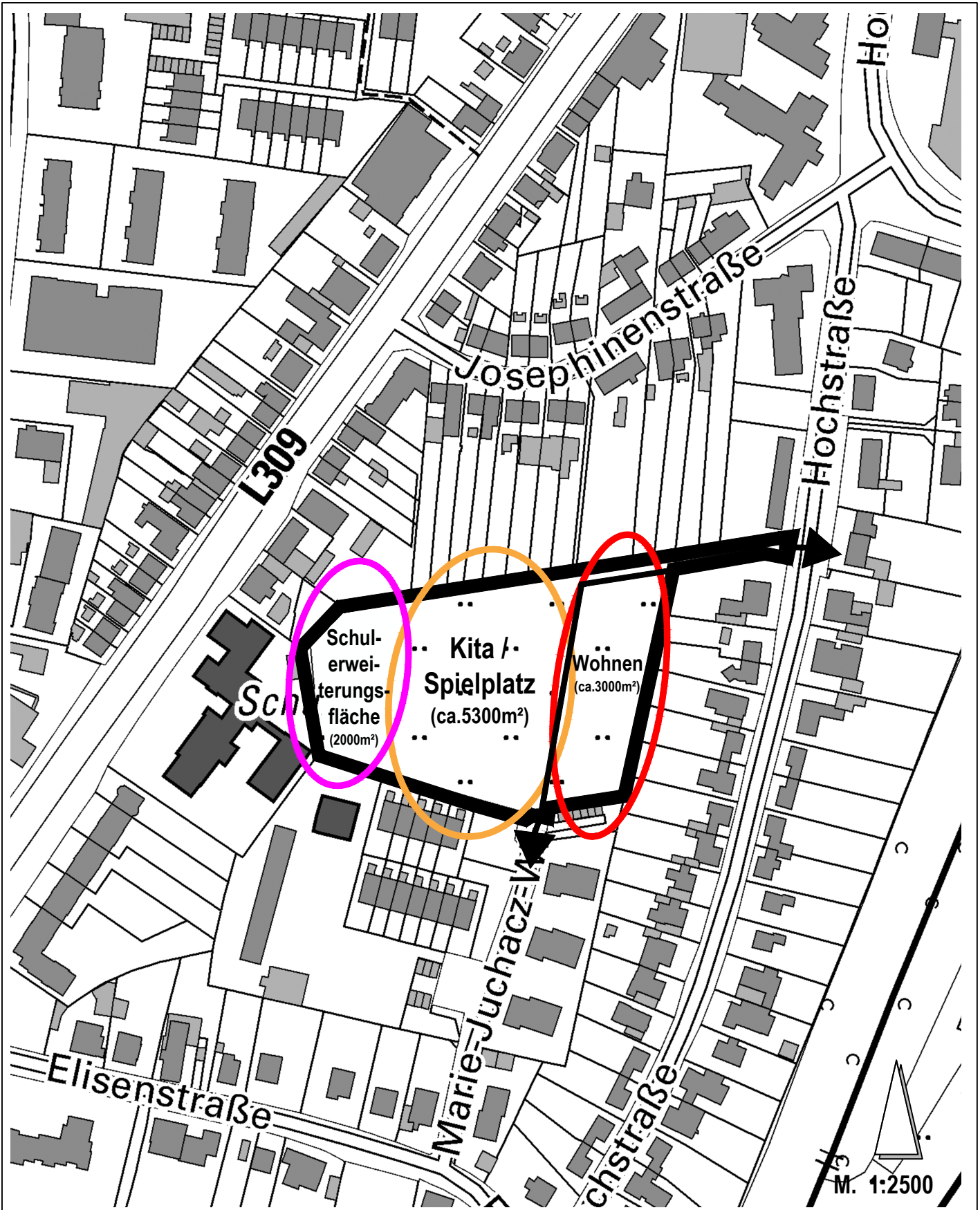
Lübeck, den 24.04.2019

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610 / Schr



VARIANTE A ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DES BEBAUUNGSPLANES 05.49.00 - MARIE-JUCHACZ-WEG

 Plangeltungsbereich



VARIANTE B ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DES BEBAUUNGSPLANES 05.49.00 - MARIE-JUCHACZ-WEG

 Plangeltungsbereich