

B-Plan-Verfahren 04.41.00 - Schwartauer Allee/ Katharinenstraße - Städtebauliches Konzept





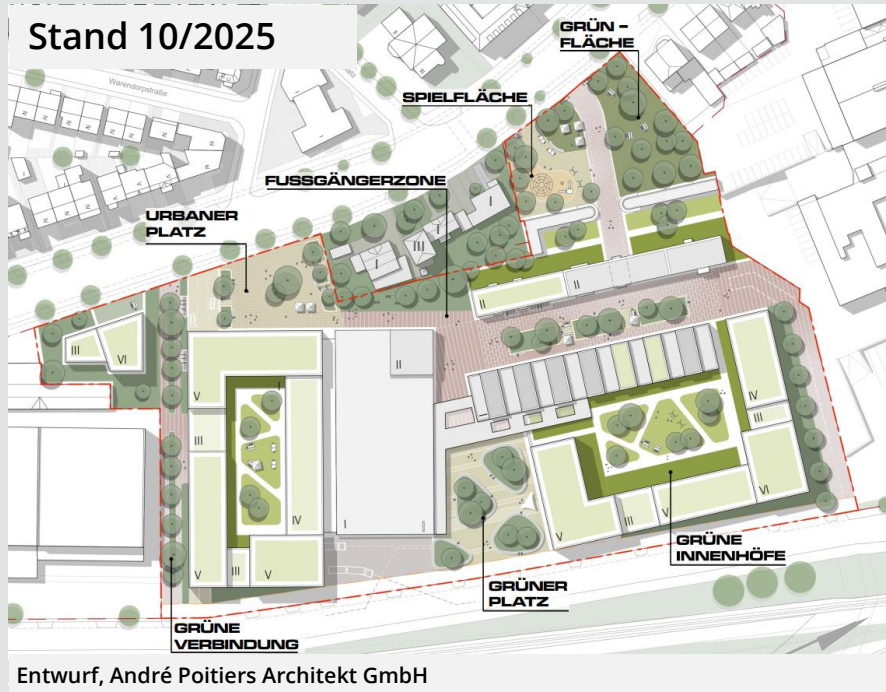
Beschluss Politik 08/2019

- mind. 250 WE
- bis zu 2.900 m² Verkaufsfläche für Kaufland, bis zu 250 m² VK für Konzessionäre
gesamt 3.150 m² VK
- 40% geförderte WE (= 100 WE von 250 WE)
- Grünverbindung zwischen St. Lorenz Nord und Roddenkoppel, Naherholungsflächen
- Nachnutzung der Denkmale, insbesondere Verwaltungsbau und Großviehschlachthalle

Aktueller Entwurf 10/2025

- ca. 320 WE (plus ca. 70 WE)
- 3.850 m² Verkaufsfläche (plus ca. 1.000 qm), 250 m² VK für Konzessionäre
gesamt 4.100 m² VK
- 30% geförderte WE (= 96 WE von 320 WE)
- Grünverbindung und Grünfläche sind Teil des Konzepts
- Umgang mit Denkmalen mit Denkmalpflege abgestimmt

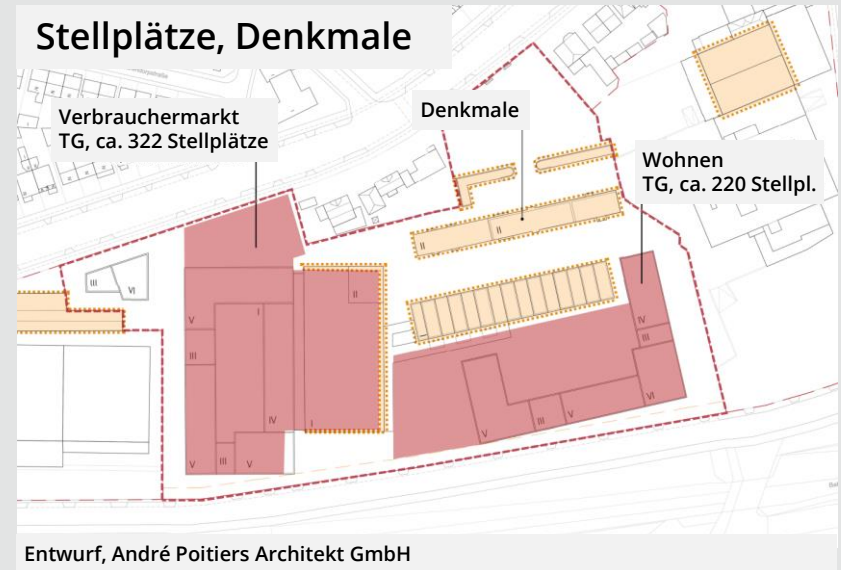
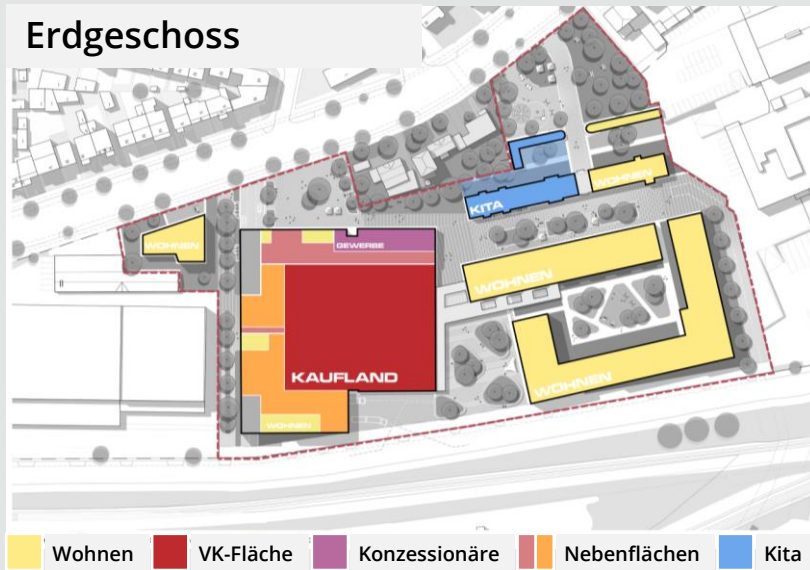
Aktuelles städtebauliches Konzept



Nutzungen:

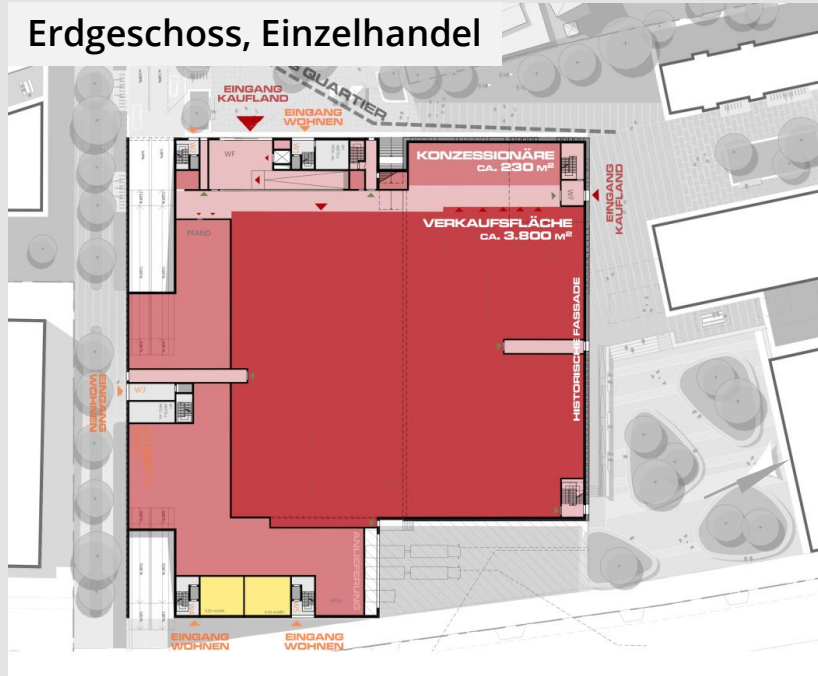
- Einzelhandel auf 4.100 qm Verkaufsfläche
- Wohnen
- Stellplätze in Tiefgaragen für Einzelhandel und Wohnen
- Kita
- Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz
- Öffentliche Wegeverbindung zwischen Schwartauer Allee und Katharinenstraße und weitere Durchquerungsmöglichkeiten

Nutzungen städtebauliches Konzept

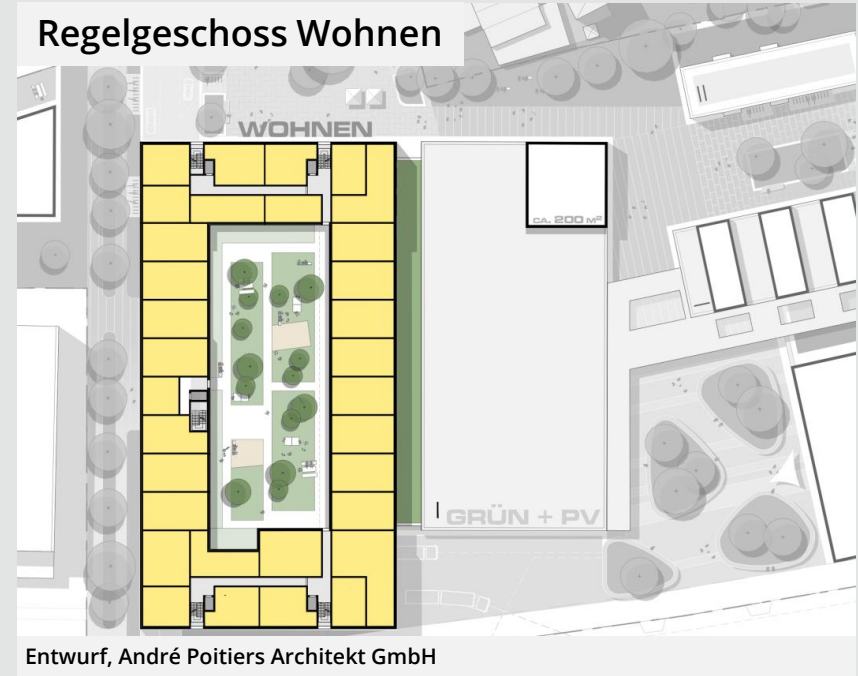


Verbrauchermarkt und Wohnen im Bereich Kleinvieherschlachthalle

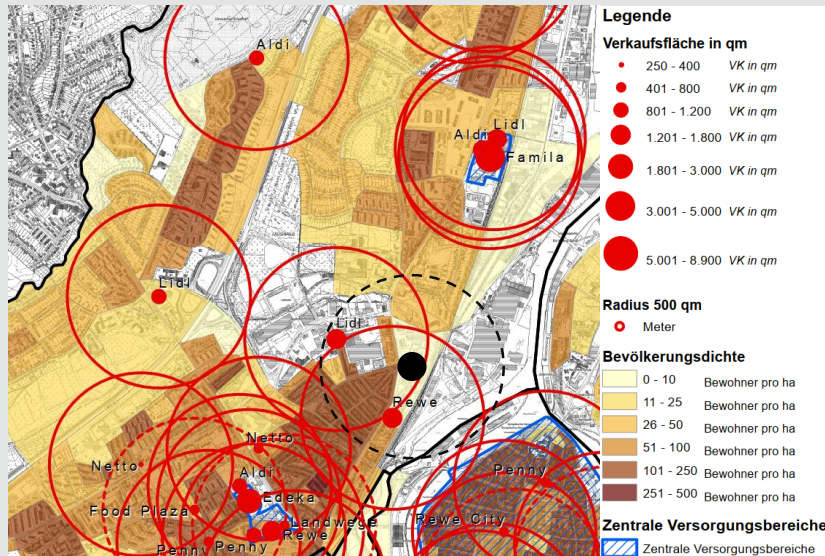
Erdgeschoss, Einzelhandel



Regelgeschoss Wohnen



Nahversorgungssituation im Stadtbezirk



Nahversorgung für Holstentor Nord und Falkenfeld/Vorwerk:

- mehr als ausreichende sowie nahezu flächendeckende Nahversorgung → **es besteht keine Versorgungslücke**
 - sehr hohe Zentralität mit 133 % im periodischen Bedarfsbereich (Stand 2015), weiter gesteigert durch Erweiterungen Aldi/ Lidl in der Schwartauer Landstraße/ Ansiedlung Lidl Bei der Lohmühle → **Überbesatz im Bestand**
 - das Zentrenkonzept stellt ein Nahversorgungszentrum in Prüfung dar (größter Nahversorger der HL in einem NVZ hat eine VK von max. 1.800 qm) → **Vorhaben überdimensioniert**
- **Ansiedlung eines Marktes in der Größenordnung von rd. 4.100 qm VK (davon 3.850 qm Verbrauchermarkt) wird nicht befürwortet**

Empfehlung Verwaltung für weiteres Vorgehen:



- Reduzierung der Verkaufsfläche auf insgesamt 3.150 qm
- Verzicht auf den per Beschluss geforderten städtebaulichen Wettbewerb:
 - Das gezeigte und mit Stadtplanung und Denkmalpflege im Kern abgestimmte städtebauliche Konzept liegt vor
 - Empfehlung zur Qualitätssicherung: Mehrfachbeauftragungen für Gebäudefassaden und Freiflächengestaltung