



► Nr. VO/2012/00023  
öffentlich

Lübeck, 14.12.2012

## Vorlage

Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Horst-Dieter Gust (E-Mail: horst-dieter.gust@luebeck.de Telefon: 122-6136)

## Bebauungsplan 22.01.03 - Korvettenstraße/Stadtteilzentrum Auslegungsbeschluss

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.01.2013	Senat	Nichtöffentlich	Senatsberatung
14.01.2013	Bauausschuss	Öffentlich	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB durchzuführen.

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die Bereiche und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Ergebnis:

Zustimmend, es wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

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

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Begründung:

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

— hinausgehende, besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist zunächst nicht vorgesehen, da durch die bloße Flächensicherung für eine Kindertagesstätte die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht in besonderem Maße berührt werden.

Bei Realisierung und Betrieb von Kindertagesstätte und Familienzentrum ist eine Beteiligung von Kinder und Jugendlichen vorgesehen.

Die Maßnahme ist:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/>            | neu   |
| <input type="checkbox"/>            | freiwillig  |
| <input type="checkbox"/>            | vorgeschrieben durch:   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Die Maßnahme ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde nach dem BauGB. |

Finanzielle Auswirkungen:

- |                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <input type="checkbox"/> | Unmittelbar: keine |
| <input type="checkbox"/> | Mittelbar: keine   |

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

**Begründung:**

siehe Anlage

**Anlagen:**

22-01-03 Begründung

22-01-03 Planzeichnung, Teil A

22-01-03 Text, Teil B

Senator/in Franz-Peter  
Boden

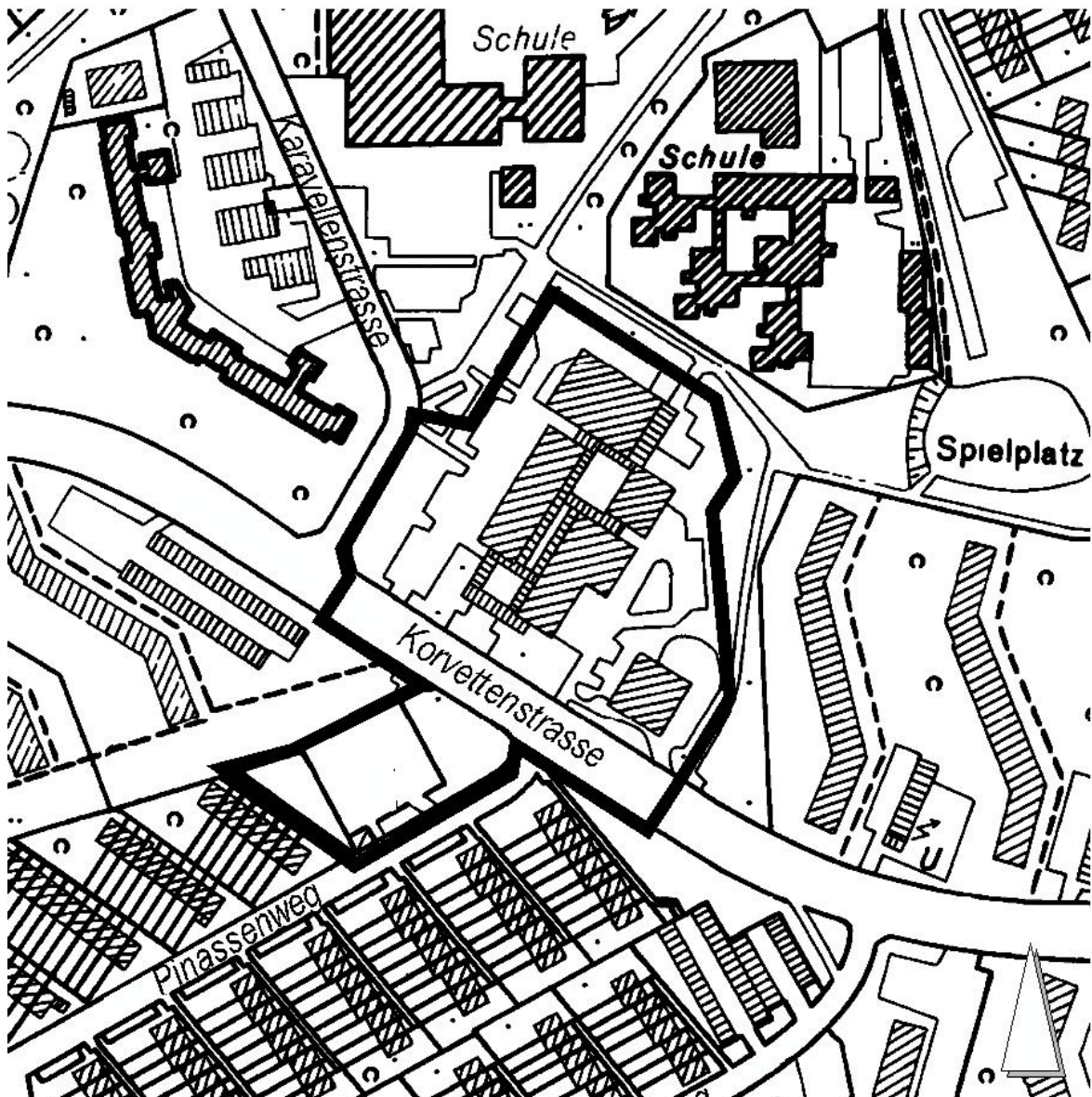
# BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan 22.01.03-Korvettenstraße/Stadtteilzentrum-**

Verfahrensstand: § 3 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom 14.12.2012



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Bisheriges Planungsrecht	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	8
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	8
4.	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.	Inhalt der Planung	10
5.1	Flächenbilanz	10
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	10
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.3	Erschließung	10
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	11
5.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	11
5.3.4	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Grün, Natur und Landschaft	11
5.4.1	Grünflächen	11
5.4.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	12
5.5	Hinweise	12
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	12
6.1.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	12
6.1.2	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	12
7.	Finanzielle Auswirkungen	12

8.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	13
8.1	Verfahrensübersicht	13
8.2	Rechtsgrundlagen	13

Anlagen:

Anlage 1: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan

Anlage 2: 110 Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung für den Teilbereich Buntekuh

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Ein gemeinnütziger Verein sucht seit dem Jahr 2010 bisher erfolglos einen Standort für ein Familienzentrum mit Kindertagesstätte (Kita) in Buntekuh. Nachdem der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan (B-Plan) gefasst wurde, hat eine Prüfung ergeben, dass die Fläche südlich der Korvettenstraße für dieses Vorhaben besonders geeignet ist. Daher wurde der Geltungsbereich des B-Planes um diese Fläche erweitert. Die Kita ist im Kindertagesstättenbedarfsplan der Hansestadt Lübeck verzeichnet und für den Stadtteil dringend erforderlich. Die Finanzierung ist gesichert.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Buntekuh. Es umfasst die bebauten Grundstücksflächen Korvettenstraße 69-77, Pinassenweg 2 und 2a. Es erfasst die Flurstücke 15/18, 16/29, 16/28, 16/102 tlw., 16/16, 16/338 und 16/339 der Flur 19 in der Gemarkung St. Lorenz.

Begrenzt wird das 1,9 ha große Plangebiet durch:

- die Baltic Schule im Nordosten
- den die Siedlung gliedernden Grünzug im Osten
- die Straße „Pinassenweg“ im Südwesten
- die Reihenhausgrundstücke „Pinassenweg“ Nr. 4 – 4 g im Süden
- die private Grünfläche, die zwischen den Reihenhäusern und dem Geschosswohnungsbau im Westen liegt und
- die Karavellenstraße im Nordwesten

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Aktueller Anlass, die bestehende Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zu korrigieren, ist der Antrag für eine Umnutzung von derzeit leerstehenden Ladenflächen im Einkaufszentrum in zwei Spielhallen. Diese Flächen sollen zur Stärkung des Zentrums als Ladenflächen erhalten werden.

Für die beantragte Nutzungsänderung müsste nach der für den B-Plan geltenden BauNVO von 1962 eine Genehmigung erteilt werden. Deshalb ist die Aufstellung des B-Planes erforderlich.

Zusätzlich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass ein freier Träger der Jugendhilfe auf dem Grundstück südlich der Korvettenstraße eine Kindertagesstätte mit Familienzentrum realisieren kann. In Verbindung mit den in der Nähe vorhandenen Einrichtungen wie Einkaufszentrum, Schule, Ärztehaus bzw. „Stadtteiltreff“ wird

eine städtebauliche und funktionale Aufwertung der Stadtteilmitte und eine wohnungsnahe Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen erzielt.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan bereitet unmittelbar bevorstehende Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor und dient auch der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnfolgeeinrichtungen.

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann entfallen. Von der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden.

Da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die bauliche Entwicklung ist im Wesentlichen abgeschlossen. Zuletzt ist im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt“ im Gebäude Korvettenstraße Nr. 77 ein „Stadtteiltreff“ entstanden. Neben Arztpraxen haben sich mehrere soziale/kulturelle Einrichtungen mit unterschiedlichen Angeboten für den Stadtteil (Seniorentreff, mobile Jugendarbeit, ehrenamtlicher Familienentlastungsdienst, sozialpädagogische Hilfen) niedergelassen.

Das Einkaufszentrum dient der wohnungsnahen Grundversorgung. Die großflächigen Läden werden von einem Discounter und einem Verbrauchermarkt genutzt. Im Einkaufszentrum wird ein leerstehendes Ladengeschäft zur Zwischennutzung als „Kulturladen für Freizeit-, Ferienaktivitäten, Bildungsangebote und zur interkulturellen Begegnung“ genutzt. In zwei weiteren Ladenflächen wird zur Stabilisierung und Aufwertung von Infrastruktur, Bildung und Beschäftigung die Begegnungsstätte „buntekauf“ als Projekt des ESF-Bundesprogramms "Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ) umgesetzt.

Lediglich die Fläche südlich der Korvettenstraße wurde bislang nicht genutzt, die dort festgesetzten Nutzungen für Garagen und eine Tankstelle wurden nicht realisiert. Die Fläche wird zwischenzeitlich als Marktstandort mit einer geringen Zahl von Marktständen genutzt.

Für Fußgänger besteht eine Signalanlage zur Querung der Korvettenstraße. Längs der Korvettenstraße sind auf beiden Seiten straßenbegleitende 1-Richtung-Radwege vorhanden. Die Einbeziehung/Ausweisung der Korvettenstraße als Tempo-30-Zone stand/steht bisher ihre zu große Fahrbahnbreite von 7,50 m entgegen.

#### Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Das Stadtteilzentrum von Buntekuh soll auch künftig für die Nah- und Stadtteilversorgung zur Verfügung stehen. Das wird insbesondere dadurch dokumentiert, dass der beantragten Nutzungsänderung von zwei Ladenflächen in Spielhallen aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden soll.

Die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte mit Familienzentrum trägt zur funktionalen Stärkung und dauerhaftem Funktionserhalt der Stadtteilmitte bei.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen, Korvettenstraße und Karavellenstraße, gesichert. Sie garantieren auch den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

In den beiden Straßen befinden sich die Haltestellen des ÖPNV.

#### ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2. RNVP-HL 2004-2009)

#### Parken

Auf einem 2,10 m breiten Parkstreifen auf beiden Seiten der Korvettenstraße besteht die Möglichkeit zum Längsparken. Zum Radparken stehen Fahrradbügel schräg gegenüber der Einmündung Karavellenstraße zur Verfügung.

## **2.2 Natur und Umwelt**

#### Topographie

Das Gelände ist insgesamt geringfügig bewegt. Die Sieldeckelhöhen in den umliegenden Straßen liegen auf einer Höhe von über 11 m über NHN. Das Ausbreitungshochwasser der Trave erreicht 3,87 m über NHN. Die Höhenlage des Plangebietes erfordert keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

### Bodenversiegelung

Die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes ist nahezu abgeschlossen. Die Fläche für die geplante Kita wird temporär als Markt- und Veranstaltungsfläche genutzt und ist teilversiegelt. Es muss nicht mit neuen wesentlichen Bodenversiegelungen gerechnet werden.

### Vegetationsbestand

Parallel mit der baulichen Realisierung des 1969 rechtskräftig gewordenen B-Planes ist die Durchgrünung des Baugebietes vollzogen worden, insbesondere durch die Anlage von den die Großsiedlung gliedernden Grünzügen. Das Siedlungsgebiet ist somit in den Jahren seit seinem Bestehen mit einem sich zum Großgrün entwickelten Baumbestand durchgrünt

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Alle Baugrundstücke sind Privateigentum.

Die Straßenverkehrsfläche der Korvettenstraße ist im städtischen Eigentum.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

### Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne. Nördlich der Korvettenstraße sind Teilflächen des B-Planes 22.01.00-Buntekuh, Teilbereich I, der hier ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO 1962 festgesetzt hat.

Südlich der Korvettenstraße sind Teilflächen des B-Planes 22.02.00-Buntekuh, TB II, der überwiegend Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festsetzt. Das überplante Grundstück hat die Zweckbestimmung Fläche für Garagen und Tankstelle. Beide Nutzungen sind nicht verwirklicht worden.

### Geltende Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck in ihrer Sitzung am 30.08.2012 eine Veränderungssperre beschlossen.

Die Geltungsdauer endet am 02.09.2013.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Durch die Übereinstimmung der Planung mit dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck werden keine Ziele der Raumordnung berührt.

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und trat am 08.10.1990 in Kraft

Der geltende Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dar. Er wird als 110. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept nennt für das Stadtquartier Buntekuh unter anderen Zielen die Imageaufwertung. Dieses Ziel ist insbesondere durch diese B - Planänderung erreichbar.

#### **3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Der beschlossene Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck trifft keine Aussagen zu den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

### **4. Ziel und Zwecke der Planung**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 24.02.2011 das Zentrenkonzept für die Ansiedlung von Einzelhandel beschlossen.

Danach ist das vorhandene Einkaufszentrum schützenswert, da es eine wichtige Funktion für die Nahversorgung der Bevölkerung hat. Mit den bisherigen Festsetzungen zum Kerngebiet können die Ziele des Zentrenkonzeptes nicht erreicht werden. Andere, nicht einem Stadtteilzentrum dienenden Vorhaben, beeinträchtigen seine Funktion. Um die Ziele zu erreichen und das Nahversorgungszentrum nicht mit kerngebietstypischen Einrichtungen zu überfordern, empfiehlt sich die Festsetzung eines Sondergebietes „Stadtteilzentrum“ gemäß § 11 BauNVO 1990. Mit dieser Festsetzung werden Spielhallen unzulässig.

Die Spielhallen, von denen jede für sich eine kerngebietstypische Größe hätte, sind mit den Wohngebieten und den Schulen in unmittelbarer Nachbarschaft stadtplanerisch nicht vereinbar. Sie stehen auch der Erreichbarkeit der Ziele des beschlossenen Zentrenkonzeptes entgegen. Die beantragten Spielhallen sind nicht nur unverträglich für die nähere Umgebung, sondern würden für eine signifikante Schwächung („trading-down-Effekt“) des Nahversorgungszentrums sorgen.

Die Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgt, da sich großflächige Ansiedlungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken.

Die Flächenbegrenzung zentrenrelevanter Sortimente bei Lebensmittelmärkten erfolgt, um eine ausreichende Nahversorgung zu gewährleisten und einen stadtteilbezogenen Facheinzelhandel zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita soll dazu beitragen, die unterdurchschnittliche Versorgungssituation in Buntekuh zu verbessern. Am Standort ist eine Einrichtung für fünf Gruppen geplant.

Vor dem Hintergrund des Rechtsanspruches auf Betreuung für Kinder unter drei Jahren ab August 2013 sind gemäß den Zielsetzungen der städtischen Jugendhilfeplanung hier auch 30 neue Krippenplätze geplant.

In Buntekuh werden aktuell nur 76 % der Kinder im Kindergartenalter von drei Jahren bis zum Schuleintritt versorgt (stadtweit  $\varnothing$  85 %). Von den in Buntekuh lebenden Kindern unter drei Jahren finden 18 % einen Betreuungsplatz in ihrem Wohnumfeld (stadtweit  $\varnothing$  29 %).

Die erforderlichen Festsetzungen sind in der Planzeichnung, Teil A und im Text, Teil B, enthalten.

Der durch die Kita-Planung entfallende Marktstandort wird durch einen Marktbetrieb auf dem Vorbereich der Kita, der sich zur Korvettenstraße ausrichtet, ersetzt. Die erforderliche Infrastruktur (Strom- und Wasseranschlüsse, Toilettenbenutzung) werden im Gebäude vorgehalten.

Als abschließende Maßnahme des laufenden Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt Buntekuh“ soll eine Umgestaltung des Straßenraumes der Korvettenstraße im Bereich zwischen Einkaufszentrum und Kita erfolgen. Diese Umgestaltung basiert auf einem umfassenden Beteiligungsverfahren zur „Neuen Mitte“ 2006/2007 („Stadtumbau West“ / „Soziale Stadt“) und soll in angepasster Planungskonzeption zu einer Aufwertung der Stadtteilmitte beitragen und die Verbindungsfunktion zwischen Familienzentrum und dem Einkaufszentrum Buntekuh verbessern.

Da voraussichtlich ab 2013 straßenbegleitende Radwege nicht mehr benutzungspflichtig sein werden, soll mit der Planung versucht werden, auf die Kfz-Geschwindigkeiten einzuwirken, um zukünftig eine gefahrlose Mitbenutzung der Fahrbahn für Radfahrer zu ermöglichen.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Flächenbilanz**

Bebauungsplangebiet	ca. 19.045 m <sup>2</sup>
davon:	
Sondergebiet	ca. 13.282 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 3.697 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.066 m <sup>2</sup>

### **5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung**

#### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes sind die zulässigen Nutzungen im Interesse des Nahversorgungszentrums besser steuerbar als im Kerngebiet.

Eine bauliche Entwicklung ist ausschließlich auf der unbebauten Fläche südlich der Korvettenstraße vorgesehen. Das Stadtteilzentrum wird um eine Kindertagesstätte (Kita) mit Familienzentrum erweitert. Die aktuell vorhandene Einrichtung des Trägers des Familienzentrums im Stadtteiltreff an der Korvettenstraße 77 werden mit der neuen Kitanutzung zusammengeführt und schaffen so Platz für neue bzw. andere Einrichtungen.

#### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Es ist nur eine geringfügige bauliche Entwicklung vorgesehen. Daher ist es ausreichend, das Maß der baulichen Nutzung aus dem B-Plan 22.01.00 - Buntekuh, TB I, zu übernehmen.

### **5.3 Erschließung**

#### **5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist ausreichend und die Erschließung über die Korvettenstraße und Karavellenstraße gesichert. Sie garantieren auch den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Hupterschließung von Kita und Familienzentrum erfolgt über die Korvettenstraße.

Die bestehenden Straßenflächen der Korvettenstraße sind angesichts einer Verkehrsbelastung von nur ca. 3.000 Kfz/24 Std. (Zählung aus dem Jahr 2007) deutlich überdimensioniert und begünstigen dadurch hohe sowie z. T. überhöhte Kfz-Geschwindigkeiten. Eine Umgestaltung des Straßenraumes der Korvettenstraße im Geltungsbereich des B-Planes wird die Maßnahmen der „Sozialen Stadt Buntekuh“ abschließen. Dabei sollen die vorgenannten Fakten berücksichtigt werden.

### **5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)**

Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich in der Korvettenstraße und der Karavellenstraße. Die Erschließungsstandards genügen dem 2. Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

### **5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze**

Die Parkplätze, Stellplätze und Garagen des Einkaufszentrums sind im Zuge der realisierten Bebauung hergestellt und vorhanden. Somit besteht für den Bestand kein Regelungsbedarf im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens.

Für die Kita werden die erforderlichen Kfz-Stellplätze und die Fahrradstellplätze gemäß LBO-SH auf dem Baugrundstück untergebracht.

### **5.3.4 Ver- und Entsorgung**

Alle Leitungen sind in den vorhandenen Straßen verlegt und können für den Anschluss des neuen Gebäudes genutzt werden.

## **5.4 Grün, Natur und Landschaft**

Im beschleunigten Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung gelten gemäß § 13 a (2) 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig.

### **5.4.1 Grünflächen**

Parallel mit der baulichen Realisierung des 1969 rechtskräftig gewordenen B-Planes ist die Durchgrünung des Baugebietes vollzogen worden, insbesondere durch die Anlage von die Großsiedlung gliedernden Grünzügen.

Das Siedlungsgebiet Buntekuh ist seit den Jahren seines Bestehens mit einem sich zum Großgrün entwickelten Baumbestand durchgrünt.

## **5.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Für die nicht zu erhaltenden Gehölze auf dem Kitagrundstück können mit der Realisierung des Planvorhabens Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück der Kita vorgenommen werden.

## **5.5 Hinweis**

### Potenzielle Kampfmittel

Da Lübeck in der Kampfmittelverordnung vom 19. Januar 2010 als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen gelistet ist, enthält der Text, Teil B, einen Hinweis zur Vorgehensweise bei Erdarbeiten (III. Hinweis).

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der Bau der Kita mit Familienzentrum komplettiert die Wohnfolgeeinrichtungen und dient auch der Erfüllung des ab August 2013 geltenden Rechtsanspruches für Kinder unter drei Jahren auf einen Betreuungsplatz. In Verbindung mit den im Stadtteilzentrum vorhandenen Einrichtungen wird ein weiterer Beitrag zur funktionalen Aufwertung geschaffen.

Die Nutzungsteuerung im Nahversorgungszentrum trägt wesentlich zu seiner Stärkung bei.

## **6.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

In diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **6.1.2 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Die Sieldeckelhöhen in den umliegenden Straßen liegen auf einer Höhe von über 11 m über NHN. Das Ausbreitungshochwasser der Trave erreicht 3,87 m über NHN. Somit liegen die Bauflächen außerhalb des Überschwemmungsbereiches. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind nicht erforderlich.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen keine Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die geplante Umgestaltung der Korvettenstraße innerhalb des Geltungsbereiches soll als Maßnahme des laufenden Städtebauförderungsprogramms "Soziale Stadt Buntekuh" erfolgen.

Die dafür erforderlichen Mittel sollen aus dem bestehenden Treuhandvermögen "Soziale Stadt Buntekuh" aufgebracht werden, in das der Eigenanteil der Hansestadt Lübeck eingebracht wurde.

## **8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **8.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 05. September 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes 22.01.03 – Korvettenstraße / Stadtteilzentrum - beschlossen.

Durch die Aufstellung im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (3) BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan bedarf keiner Änderung im Parallelverfahren, da er im Wege der Berichtigung angepasst wird. Dann ist der B-Plan aus dem F-Plan entwickelt.

#### Erlass einer Veränderungssperre und ihre Geltungsdauer

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat in ihrer Sitzung am 30.08.2012 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich nördlich der Korvettenstraße beschlossen.

Die Geltungsdauer endet am 02.09.2013.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 19. September 2011 bis einschließlich 30. September 2011 durch Aushang im I- Punkt der Bauverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Während der Aushangszeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

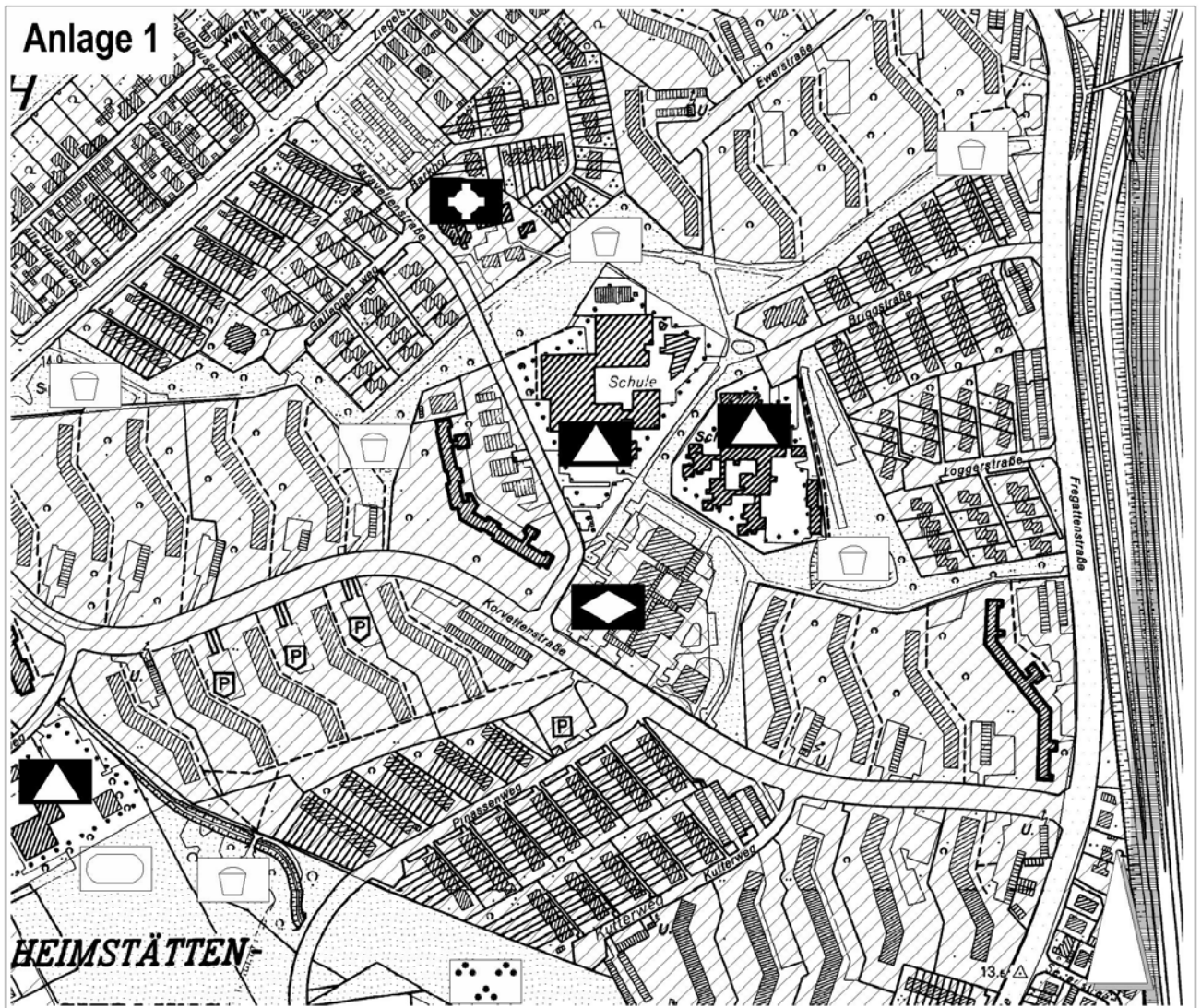
Es wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben

### **8.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)

Lübeck, den 14.12. 2012

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung 5.610.3 / hdg












M. 1 : 5000

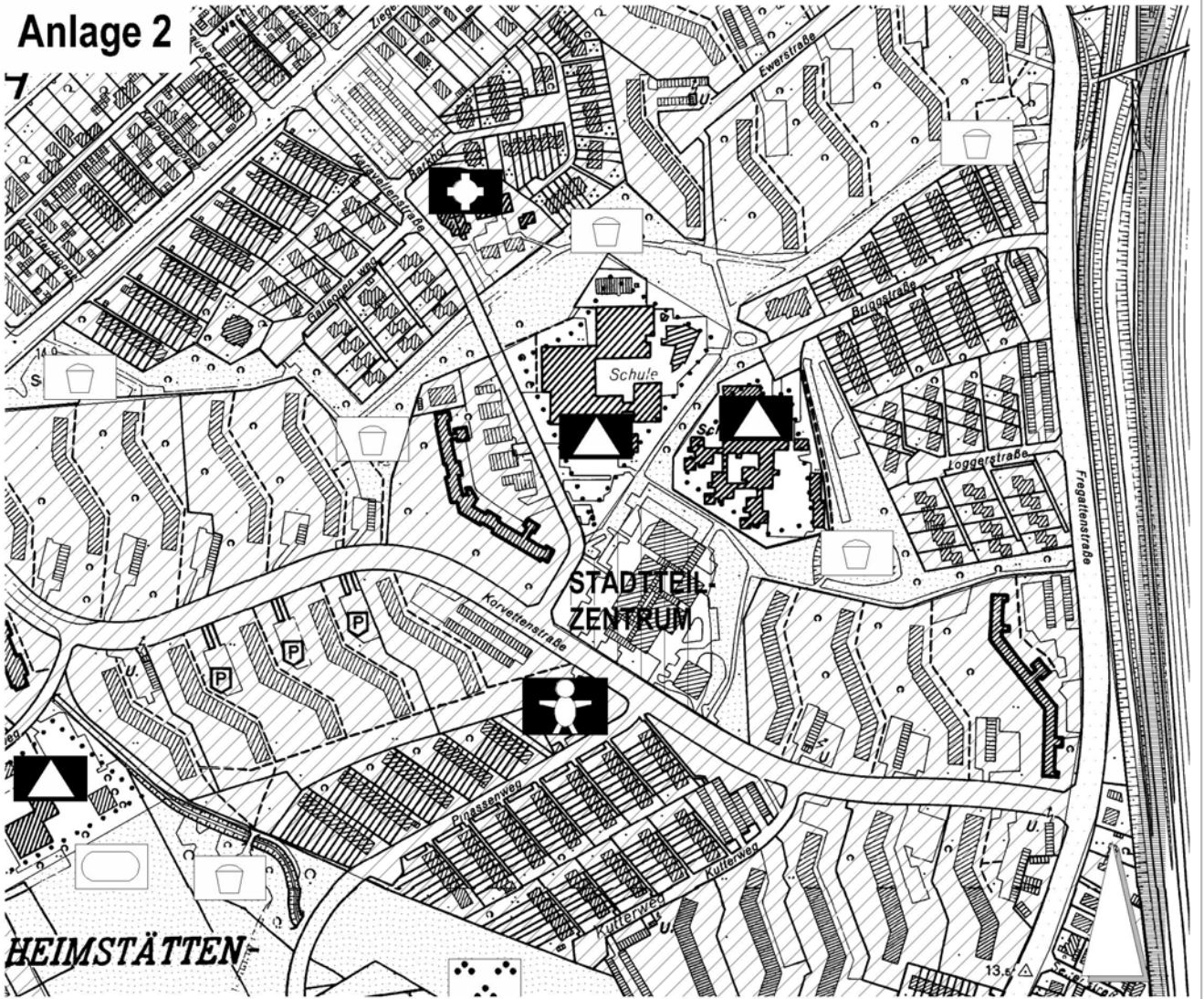
## AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.01.03 -  
Korvettenstraße/Stadtteilzentrum

### Zeichenerklärung:

	Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO		Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO		Parkanlage, Spiel-/Bolzplatz
	Flächen für Gemeinbedarf § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB		Bahnanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Markt, Schule		Verkehrsflächen § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 110. Flächenutzungsplanänderung

# Anlage 2



M. 1 : 5000

## 110. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.01.03 -  
Korvettenstraße/Stadtteilzentrum  
durch Berichtigung gemäß § 13 a (2) 2 BauGB

### Zeichenerklärung:



Wohnbauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



Sonderbaufläche  
§ Abs. 1 Nr.4 BauNVO



Flächen für Gemeinbedarf  
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Kindertagesstätte



Bahnanlagen  
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB



Grünflächen  
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



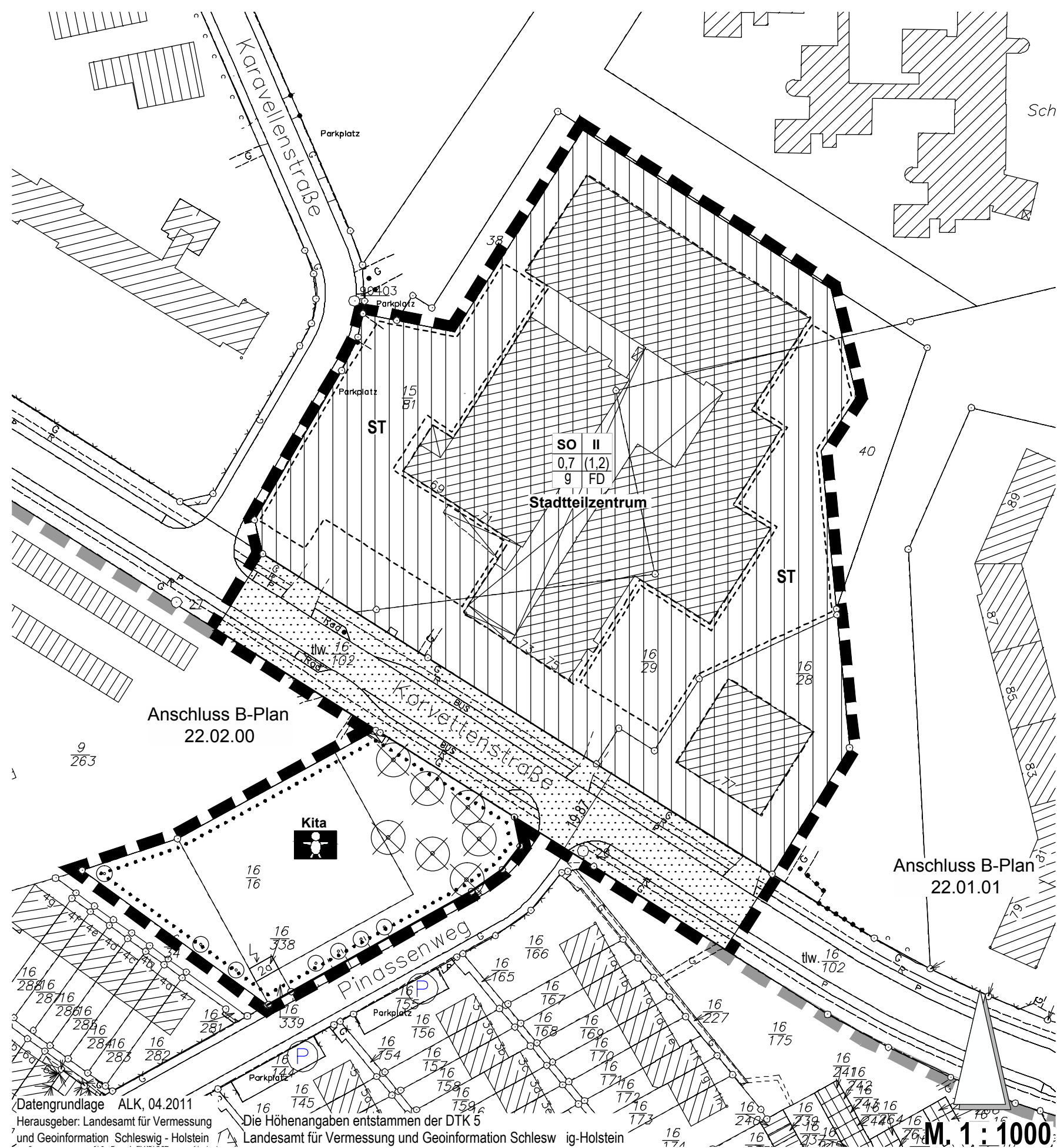
Parkanlagen, Spiel-/Bolzplätze



Grenze des Geltungsbereiches der  
112. Flächennutzungsplanänderung

22.01.03

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Datengrundlage ALK, 04.2011  
 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein  
 Die Höhenangaben entstammen der DTK 5  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein  
 M. 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO Sondergebiet, Stadtteilzentrum
- Gemeinbedarf, Kindertagesstätte
- Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,7 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

- g geschlossene Bauweise
- FD Flachdach
- Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfächen

Naturschutz und Landschaftspflege

- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- künftig entfallende Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

ST Stellplätze

Planunterlage

- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- Flurgrenzen
- Flurstücksnummern, tw. = teilweise
- Grenze eines anschließenden Bebauungsplanes
- G Gehweg
- R Radweg
- P Parkstreifen

TEIL B - Text siehe Anlage

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am ... erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom ... bis einschließlich ... durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lübeck, den  
 Hansestadt Lübeck  
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich Planen und Bauen  
 Bereich Stadtentwicklung  
 Im Auftrag Im Auftrag  
 L. S. Franz-Peter Boden Karsten Schröder  
 Bausenator Bereichsleiter

7. Der katasteramtliche Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den  
 L. S. Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
 Schleswig-Holstein

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lübeck, den  
 Hansestadt Lübeck  
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich Planen und Bauen  
 Bereich Stadtplanung  
 Im Auftrag

09. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

L. S. Karsten Schröder  
 Bereichsleiter

10. Ausfertigung  
 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

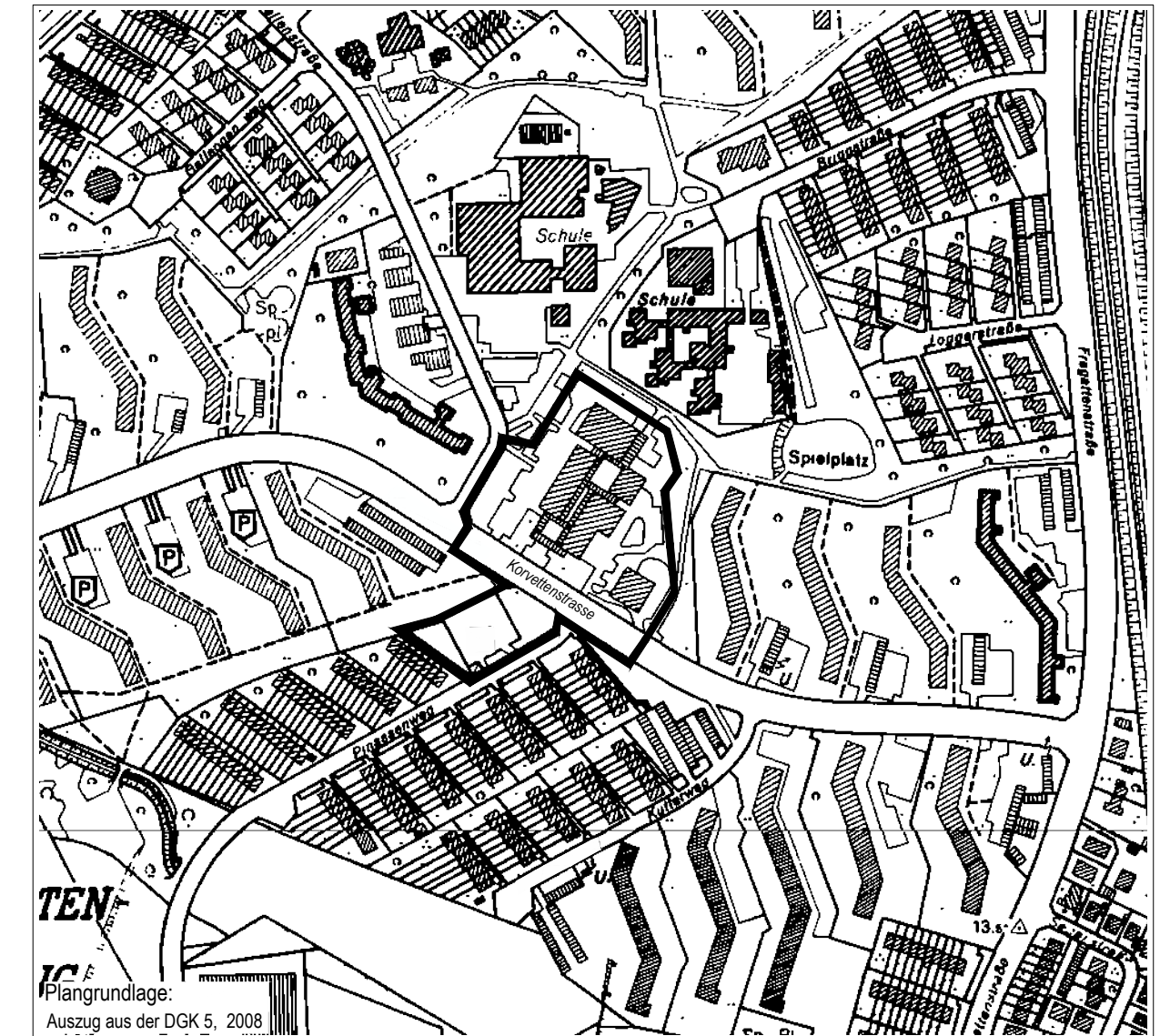
Lübeck, den  
 L. S. Bernd Saxe  
 Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Lübeck, den  
 Hansestadt Lübeck  
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich Planen und Bauen  
 Bereich Stadtplanung  
 Im Auftrag  
 L. S. Karsten Schröder  
 Bereichsleiter

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22.01.03, Korvettenstraße / Stadtteilzentrum, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 22.01.03 KORVETTENSTRASSE / STADTTEILZENTRUM



Stand des Verfahrens : Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. (2) BauGB

Hansestadt LÜBECK  
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
 Bereich 5.610 Stadtplanung



# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEXT, TEIL B

### 22.01.03 – Korvettenstraße/Stadtteilzentrum

Fassung vom 14.12.2012

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Stadtteilzentrum – dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nah- und Stadtteilversorgung.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1, die Bestandteil dieser Satzung ist, bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2, die Bestandteil dieser Satzung ist. Das zentrenrelevante Randsortiment (sogenannte Aktionsware) ist bei Lebensmittelmärkten auf max. 10 % der Verkaufsfläche aber höchstens 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.
- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Räume für freie Berufe mit stadtteilbezogener Versorgungsfunktion zur Deckung des täglichen Bedarfs.
- Schank- und Speisewirtschaften mit stadtteilbezogener Versorgungsfunktion

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 3, die Bestandteil dieser Satzung ist.
- Büros und Räume für sonstige freie Berufe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### 3.2 Stellplätze

3.1 im SO Stadtteilzentrum sind Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig

3.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind die Stellplätze und Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück unterzubringen

. § 12 (6) BauNVO

## **II. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne 22.01.00 – Buntekuh, TB I – und 22.02.00 – Buntekuh, TB II – , beide Satzungen vom 16.07.1969, außer Kraft.

## **III. Hinweis**

### **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Munitionsreste gefunden werden, ist das **Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel** zu benachrichtigen.

## **Anlage 1**

### **Zentrenrelevante Sortimente**

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

## **Anlage 2**

### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

## **Anlage 3**

### **Nichtzentrenrelevante Sortimente**

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Lübeck, 14.12.2012

5 Fachbereich Planen und Bauen

5.610.3 Stadtplanung / hdg