



► **Nr. VO/2013/00150**
öffentlich

Lübeck, 22.01.2013

Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Katharina Belchhaus (E-Mail: katharina.belchhaus@luebeck.de Telefon: 122-6110)

Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 05.33.02 - Schwartauer Landstraße / Havelstraße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.02.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.03.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
19.03.2013	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.03.2013	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Satzung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 05.33.02 – Schwartauer Landstraße / Havelstraße – in der als Anlage beigefügten Fassung wird beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 Recht – keine rechtlichen Bedenken
Ergebnis: 5.631 – zustimmend

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

Ja
 Nein

Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Satzung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

neue
freiwillig
vorgeschrieben durch: Baugesetzbuch

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Begründung:

Siehe Anlage

Anlagen:

Begründung

Satzung

Geltungsbereich

Senator/in F. - P. Boden

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 05.33.02 – Schwartauer Landstraße / Havelstraße.

Er liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Bezirk Falkenfeld / Vorwerk und umfasst im Einzelnen die Flurstücke 54/15, 20/19, 20/20, 20/18, 20/13, 19/28, 19/18, 19/30, 19/29, 23/116, 23/112, 23/12, 23/92, 23/103, 23/93, 23/84, und 23/89 der Gemarkung St. Lorenz der Flur 22. Die Straßenflächen im Geltungsbereich betreffen die folgenden Flurstücke: Havelstraße tlw. 54/16, Josephinenstraße tlw. 41/141, Hochstraße tlw. 48/19, Schwartauer Landstraße tlw. 52/26 und tlw. 86/12.

Begrenzt wird das ca. 80.000 qm große Plangebiet im Norden durch die Havelstraße, im Osten durch die Bahnlinie, im Süden durch die Josephinenstraße und im Westen durch die Schwartauer Landstraße und durch die Hochstraße.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich Einzelhandelsbetriebe. Der Teilbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 05.33.01 - Schwartauer Landstraße / Neissestraße als „Sondergebiet „Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbegebiete“ festgesetzt.

Insgesamt sind am Standort 17 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 9.400 qm Verkaufsfläche vorhanden, hierzu gehören die folgenden Magnetbetriebe: Familien-Verbrauchermarkt, Lidl-Markt, Aldi-Markt, Kik-Textilfachmarkt und Takko-Textilfachmarkt.

Weiterhin ist ein geringfügiges Angebot an Dienstleistungen vorhanden. Der Standort ist durch zwei Zufahrten von der Schwartauer Landstraße erschlossen, die Kundenstellplätze sind gemeinsam nutzbar bzw. durch interne Fahrgassen verbunden.

Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (Zentrenkonzept) ist der Standort als zentraler Versorgungsbereich – Stadtteilzentrum ausgewiesen. Das Stadtteilzentrum dient insbesondere der Versorgung des Bezirks Falkenfeld / Vorwerk.

Südlich angrenzend an diesen Standort befinden sich Gewerbebetriebe. Der Teilbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 05.33.01 - Schwartauer Landstraße / Neissestraße als Gewerbegebiet festgesetzt, in welchem Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe bis 700 qm Verkaufsfläche zulässig sind.

3. Planungsrechtlicher Bestand

Der rechtskräftige Bebauungsplan 05.33.01 – Schwartauer Landstraße / Neißestraße (1. Änderung) von 1998 ist ein einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und ohne GRZ- und GFZ-Festsetzungen. Für das Sondergebiet „Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbegebiete“ ist eine maximale BGF pro Einzelhandelsbetrieb von 1.800 qm festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe bis 700 qm Verkaufsfläche zulässig.

Ziel des einfachen Bebauungsplans war, auf der einen Seite den Urplan dahingehend zu ändern, dass er im Gewerbegebiet die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben einschränkte, indem er an die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1990 angepasst wurde. Die Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO) regelt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in Sonder- oder Kerngebieten zulässig sind. Die Großflächigkeit beginnt bei 700 qm Verkaufsfläche (Auslegung 1980er und 1990er Jahre) und seit den 2000er Jahren bei 800 qm Verkaufsfläche. Der einfache Bebauungsplan hat diese Regelung der BauNVO mit der Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet bis 700 qm Verkaufsfläche umgesetzt.

Auf der anderen Seite wurden die bereits vorhandenen Einzelhandelsansiedlungen im nördlichen Teil berücksichtigt und der Standort als Sondergebiet festgesetzt.

4. Ziel der Planung

Am 20.06.2011 hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck die Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 – Schwartauer Landstraße / Havelstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2011 bekannt gemacht.

Diese zweite Änderung des Bebauungsplans hat zum Ziel, den zentralen Versorgungsbereich St. Lorenz Nord – Schwartauer Landstraße entsprechend den Nutzungszielen eines Stadtteilzentrums planungsrechtlich zu sichern. Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sollen hingegen Einzelhandelsnutzungen weitergehend als bisher zulässig ausgeschlossen werden, d. h. es werden nur eingeschränkte Zulässigkeiten festgesetzt, wie z. B. der Werksverkauf an der Stätte der Leistung.

Ziel der Planung ist in Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und des Zentrenkonzeptes die Geschäfte der Nahversorgung in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken bzw. dort zu halten. Das Gewerbegebiet soll zukünftig für gewerbliche Nutzungen vorbehalten sein.

Im Bauleitplanverfahren soll außerdem geprüft werden, ob im Gewerbegebiet Regelungen zur Begrenzung der zulässigen Emissionen geboten sind, da das Gewerbegebiet unmittelbar an das Wohngebiet grenzt.

Zur weiteren Begründung der Planungsziele wird auf den Aufstellungsbeschluss verwiesen.

5. Ziel der vorliegenden Satzung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck am 31.07.2012 im Wege einer Eilentscheidung nach § 65 Abs.4 GO die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 05.33.02 – Schwartauer Landstraße / Havelstraße - erlassen, die mit Veröffentlichung in der Lübecker Stadtzeitung vom 07.08.2012 in Kraft getreten ist. Diese Veränderungssperre gilt für zwei Jahre und tritt grundsätzlich am 07.08.2014 außer Kraft.

Die Veränderungssperre wurde angeordnet, um die Ziele der eingeleiteten Bebauungsplanung für den künftigen Geltungsbereich zu sichern. Ziel des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 05.33.02 – Schwartauer Allee / Havelstraße ist im Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen einzuschränken und dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu fördern. Es werden zwei Ziele verfolgt: Ein Ziel ist das Gewerbegebiet für gewerbliche Betriebe vorzuhalten, weiteres Ziel ist, die Nahversorgung in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Für ein Grundstück im südlich an das Sondergebiet angrenzende Gewerbegebiet wurde 2008 ein Bauvorbescheid u. a. für einen Verbrauchermarkt mit 700 qm Verkaufsfläche und weitere Einzelhandelsnutzungen mit 1.300 qm Verkaufsfläche auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erteilt. 2011 wurde die Verlängerung der Geltungsdauer dieses Vorbescheides beantragt. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens wurde auf Antrag der Gemeinde gemäß Beschluss über die Zurückstellung nach § 15 (1) BauGB für ein Jahr bis zum 15.08.2012 ausgesetzt.

Gegenüber diesem Bauwilligen endet die Veränderungssperre vor dem 07.08.2014, nämlich am 15.08.2013, da nach § 17 Abs.1 BauGB der Zeitraum seit der Zustellung der ersten Zurückstellung auf die 2-Jahresfrist anzurechnen ist.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes 05.33.02 – Schwartauer Landstraße / Havelstraße, soll die vorliegende Satzung zur Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre die angestrebten Ziele sichern.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes – 05.33.02 Schwartauer Landstraße / Havelstraße

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (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), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom.....folgende Satzung erlassen:

§1

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes – 05.33.02 Schwartauer Landstraße / Havelstraße wird die Geltungsdauer der mit der am 07.08.2012 in Kraft getretenen Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans – 05.33.02 Schwartauer Landstraße / Havelstraße angeordneten Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:5.000 festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§2

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

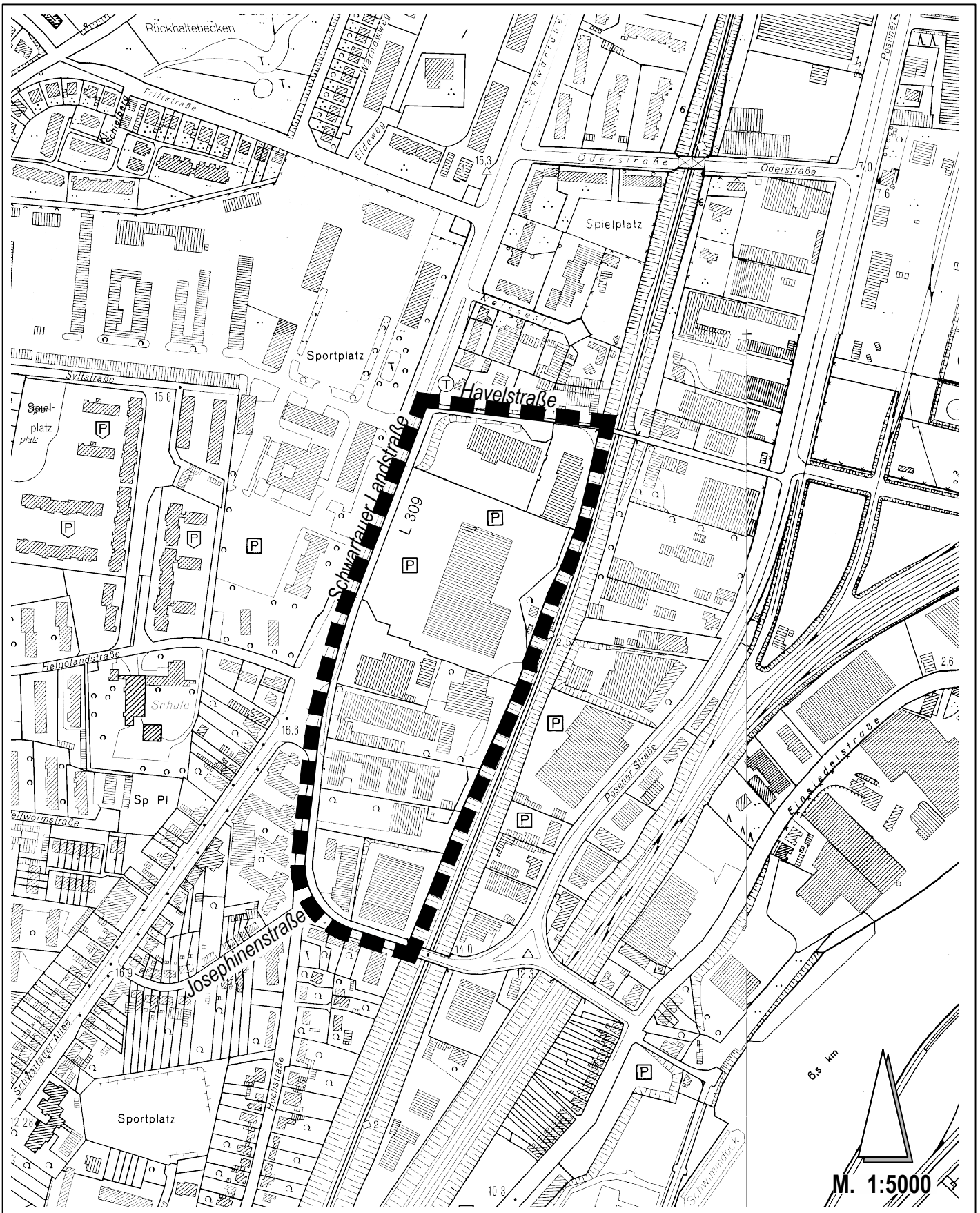
§3

Diese Satzung tritt mit dem Tag nach der Bekanntmachung in der Lübecker Stadtzeitung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lübeck,

Der Bürgermeister



Lageplan gemäß § 1 der Satzung der Hansestadt Lübeck vom _____
über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
für den künftigen Bebauungsplan 05.33.02
" Schwartauer Landstraße / Havelstraße "

■ ■ ■ Plangeltungsbereich