



► Nr. VO/2013/00253
öffentlich

Lübeck, 11.02.2013

Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

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

Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich II -

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Status | Zuständigkeit |
|------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| 20.02.2013 | 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 über die Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03.02.00 – Fackenburger Allee/Stadtgraben/Teilbereich 2 – in der als Anlage beigefügten Fassung wird beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Für diese Satzung ist keine erneute Beteiligung erfolgt, da es sich ausschließlich um die Verlängerung einer bereits ergangenen Satzung über eine Veränderungssperre handelt.

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

Ja
 Nein

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erfolgt, 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: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Begründung:

siehe Anlage

Anlagen:

03.02.00 TB II Begründung zur Verlängerung der Veränderungssperre

03.02.00 TB II Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre

Lageplan

Senator/in F. - P. Boden

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich der Verlängerung der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung der Anordnung einer Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 03.02.00 – Fackenburger Allee/Stadtgraben/Teilbereich 2 –.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd, Gemarkung St. Lorenz und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Werner-Kock-Straße,
- im Osten durch die Wasserflächen des Stadtgrabens,
- im Süden durch die Verkehrsfläche des Lindenplatzes,
- im Südwesten durch die Fackenburger Allee.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Konrad-Adenauer-Straße ist hergestellt. Die Werner-Kock-Straße ist teilweise verwirklicht. Die nicht bebauten Flächen werden teilweise zum Parken genutzt.

Das Autohaus hat seinen Betrieb eingestellt. Die Gebäude sind für unterschiedliche Interimsnutzungen vermietet. Das Grundstück ist verkauft und die beantragte Folgenutzung ist der Grund für das Erfordernis dieser Veränderungssperre.

2.2 Planungsrechtlicher Bestand

Der geltende Bebauungsplan 03.01.00 --Fackenburger Allee/Werftstraße- hat im Wesentlichen Festsetzungen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeiteinrichtungen, Kerngebiete und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage getroffen. Der Bebauungsplan wurde 2001 u.a. für die Ansiedlung eines Kino-Centers beschlossen. Diese Ansiedlung ist nicht erfolgt, so dass der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck in seiner Sitzung am 27.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes 03.02.00-Fackenburger Allee/Stadtgraben mit neuen Nutzungszielen beschlossen hat.

Nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wird das Bebauungsplanverfahren in zwei Teilbereichen weitergeführt. Die Teilbereiche wurden gebildet, um ihrer zeitlich unterschiedlichen baulichen Entwicklung Rechnung tragen zu können.

2.3 Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes sind gemischte Nutzungen, wie z. B. Wohnen, Büros, Dienstleistungen und nichtzentrenrelevanter Einzelhandel zu ermöglichen und die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche und ihre Entwicklung zur Parkanlage.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Der Bebauungsplan hat daher zum Ziel, die Anforderungen zu Sichtachsen, Silhouetten- und Panoramenschutz des von der Bürgerschaft am 30.09.2010 beschlossenen Managementplanes zu berücksichtigen.

Weiterhin hat die Bürgerschaft am 24.02.2011 das Zentrenkonzept als Grundlage der räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck beschlossen. Dort heißt es im Leitsatz 2: „Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig nur im Hauptzentrum Innenstadt sowie an den beiden Sonderstandorten (über-) regionaler Bedeutung zugelassen werden. Bei der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist die Innenstadt zu favorisieren. Ausnahmsweise kann zentrenrelevanter Einzelhandel in begrenztem Umfang auch in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren zugelassen werden.“

Diese Anforderung muss ebenfalls im aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt werden.

3. Ziel der Verlängerung der Veränderungssperre

Für eine konkrete Bauvoranfrage wurde bereits am 27.06.2011 die Zurückstellung für ein Jahr gemäß § 15 (1) BauGB beschlossen. Wegen der Komplexität, gerade bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, hat bei diesem Planverfahren der Zeitraum der Zurückstellung und dem erstmaligen Erlass einer Veränderungssperre nicht ausgereicht, um Rechtskraft zu erlangen. Daher muss bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes 03.02.00 – Fackenburger Allee/Stadtgraben/Teilbereich II - die Veränderungssperre verlängert werden. Das Sicherheitsbedürfnis die Ziele der Bauleitplanung für den künftigen Planbereich zu erreichen, besteht weiterhin fort.

Da das geplante Vorhaben, das die Planungsziele gefährdet, im Teilbereich 2 realisiert werden sollte, ist die Beschränkung der Verlängerung auf diesen Teilbereich ausreichend.

Lübeck, 30. Januar 2013

5.610 Stadtplanung

5.610.3 hdg

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes – 03.02.00 - Fackenburger Allee/Stadtgraben/Teilbereich 2 -

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 – 03.02.00 – Fackenburger Allee/Stadtgraben/Teilbereich 2 – wird die Geltungsdauer der Veränderungssperre, die mit der am 20. Juni 2012 in Kraft getretenen Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 03.02.00 – Fackenburger Allee/Stadtgraben – angeordnet wurde für den Teilbereich 2 um ein Jahr verlängert. Der Geltungsbereich für den die Verlängerung angeordnet wird, ist im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2500 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 Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

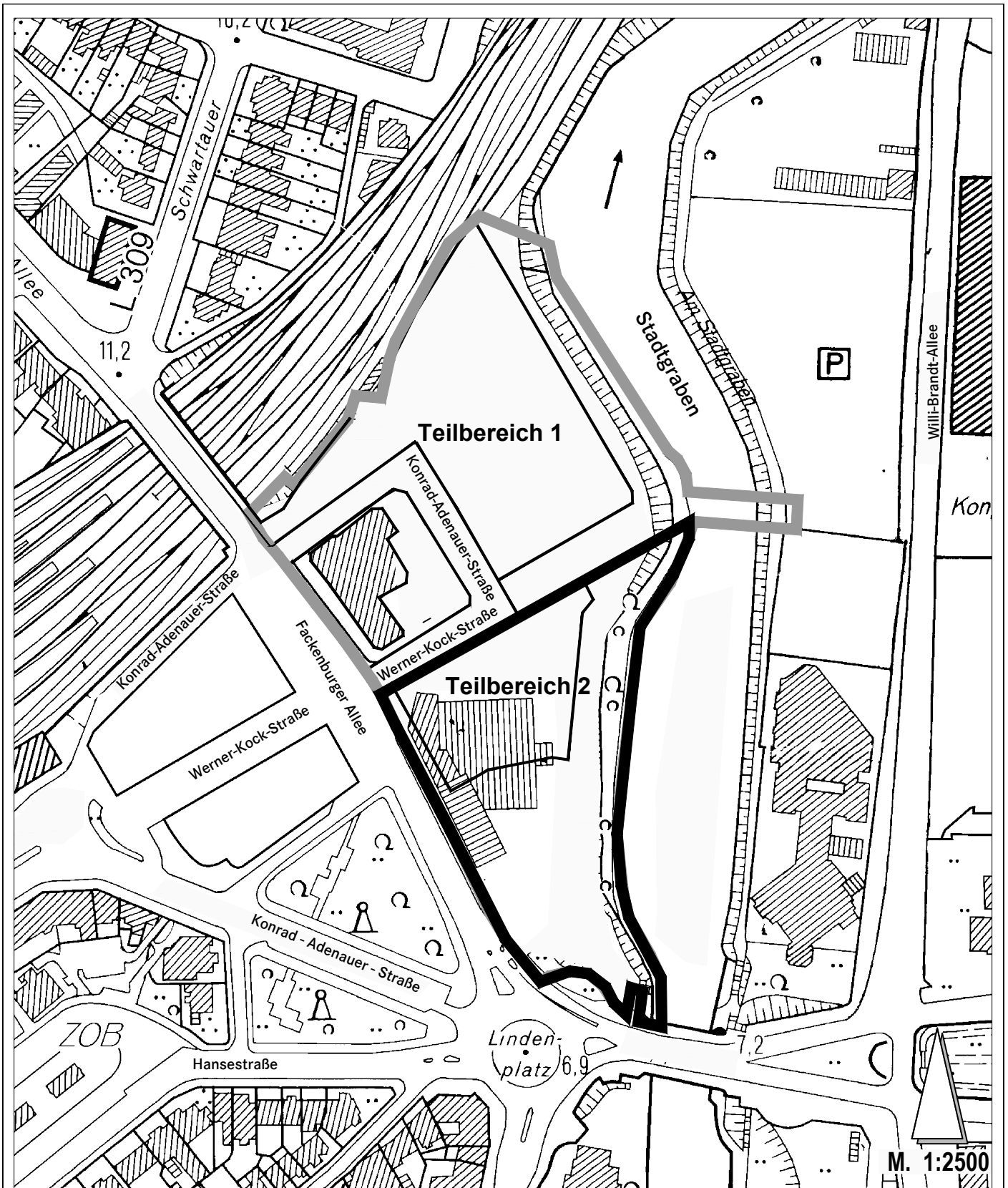
§ 3

Diese Satzung tritt mit dem Tag 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 NR. 03.02.00
 "FACKENBURGER ALLEE / STADTGRABEN" / TEILBEREICH 2

 Geltungsbereich