



**Lübeck, 19.08.2013**

## **Vorlage**

**Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung**

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

## **Bebauungsplan 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee – - Aufstellungsbeschluss -**

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
28.08.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.09.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für den zwischen der Bahntrasse Lübeck - Bad Kleinen, dem Naturschutzgebiet „Wakenitz“, der Siedlung Strecknitz sowie den Straßen Ratzeburger Allee, Stadtweide und Weidentrift gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich wird der Bebauungsplan 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll vor allem die Versorgungsfunktion des vorhandenen Stadtteilzentrums im Sinne des Lübecker Zentrenkonzeptes gesichert sowie die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von sonstigen, den Charakter des Stadtteilzentrums störenden Gewerbenutzungen eingeschränkt bzw. verhindert werden. Zu den sonstigen Zielen der Planung siehe Pkt. 4 der beiliegenden Begründung (Anlage 2).

2. Der Aufstellungsbeschluss und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind gemäß § 2 Abs 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 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 durchgeführt werden.
4. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

**Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.300 Recht
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 5.631 Bauordnung und Statikprüfung
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Zustimmend; es wurden keine Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

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 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu  
freiwillig  
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

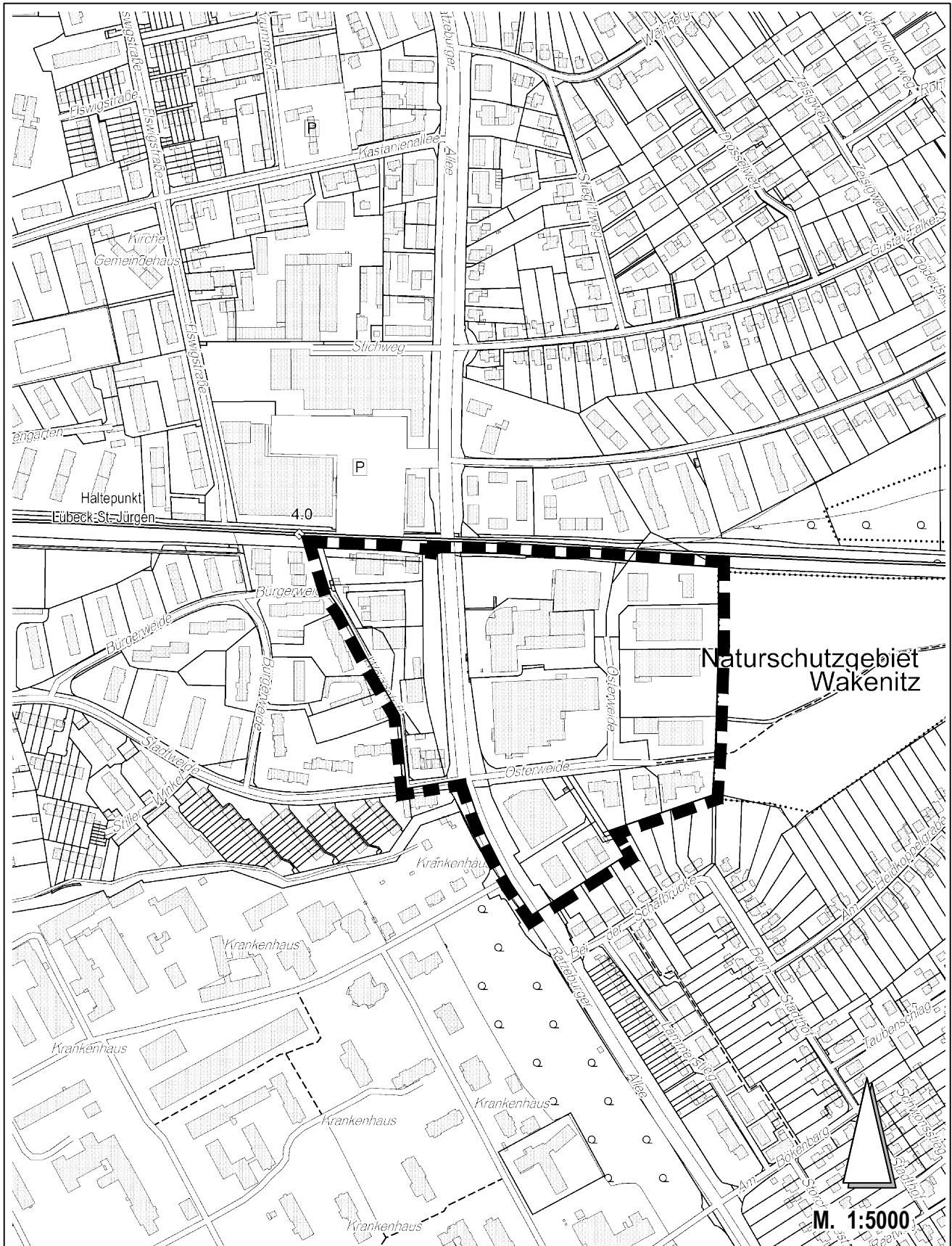
**Begründung:**

siehe Anlage 2

**Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator/in F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
DES BEBAUUNGSPLANES 09.29.00

"Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzburger Allee"

Plangeltungsbereich

### **Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee -**

#### **1. Einleitung**

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

Das rd. 7,9 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen am nördlichen Rand des Stadtbezirks Strecknitz (Flur 5 der Gemarkung Strecknitz). Es wird begrenzt durch die Bahntrasse Lübeck - Bad Kleinen im Norden, das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ im Osten, die Wohnsiedlung Strecknitz im Süden sowie die Straßen Ratzeburger Allee, Stadtweide und Weidentrift im Westen.

Im Einzelnen werden mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Grundstücke beplant:

- Weidentrift 2 bis 8 (gerade)
- Ratzeburger Allee 118 sowie 111 bis 127 (ungerade)
- Osterweide 2 bis 16 (gerade), 2a und 2b sowie 11 und 13

Zum Plangebiet gehören darüber hinaus die die vorgenannten Baugrundstücke erschließenden Straßenverkehrsflächen.

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die für das Grundstück Osterweide 16 beantragte Nutzungsänderung für die Einrichtung eines Sauna- und Nachtclubs mit Bordellbetrieb. Da ein Bordellbetrieb den Charakter des vorhandenen Stadtteilzentrums erheblich beeinträchtigen würde, die beantragte Umnutzung jedoch auf der Grundlage des hier bisher geltenden Bebauungsplanes 09.26.01 nicht versagt werden kann (siehe auch Pkt. 2.4), soll schnellstmöglich ein Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplanes gefasst und das Vorhaben zurückgestellt werden. Unabhängig von der Verhinderung des beantragten Bordells ist die Aufstellung eines neuen B-Plans ohnehin erforderlich, um die Funktion des Plangebietes als Stadtteilzentrum im Sinne des beschlossenen städtischen Zentrenkonzeptes sichern und weiterentwickeln zu können (siehe auch Pkt. 4). Mit der Gewerbegebietsfestsetzung des bisher geltenden B-Plans kann dieses Ziel nicht erreicht werden.

Eine B-Plan-Änderung kommt anstelle der Neuaufstellung nicht in Betracht, da das zu beplanende Gebiet über den Geltungsbereich des bisher geltenden B-Planes hinausgeht. So bezieht der aufzustellende B-Plan 09.29.00 die zwischen Ratzeburger Allee und Weidentrift gelegenen Grundstücke vollständig in seinen Geltungsbereich ein. Dies ist insofern zweckmäßig, als die Grundstücke hier bisher in Teilen im Geltungsbereich eines B-Plans und in den anderen Teilen im unbeplanten Innenbereich liegen, was die planungsrechtliche Beurteilung der Vorhaben erheblich erschwerte. Darüber hinaus wird die im B-Plan 09.26.01 vorgesehene Verbreiterung der Ratzeburger Allee zulasten der westlich angrenzenden Grundstücke heute nicht mehr verfolgt, sodass die Flächensicherung aufgegeben werden kann.

##### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan 09.29.00 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kommt hier in Betracht, da die Überplanung eines Bestandsgebietes, hier zur Sicherung eines zentralen Versorgungsbereiches, eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches darstellt.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da im Ergebnis einer überschlägigen Prüfung der planungsbedingten Auswirkungen festzustellen ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine entsprechende Vorprüfung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich, da der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von insgesamt über 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup> zulässt. Planungsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke im Plangebiet heute bereits weitestgehend versiegelt und kaum Lebensräume für Flora und Fauna vorhanden sind. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine Bebauungshöhen vorgesehen werden sollen, die ein Hineinwirken der Bebauung in das östlich angrenzende Naherholungs- und Naturschutzgebiet Wakenitz erwarten lassen.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zudem möglich, da der Bebauungsplan nicht über den Bestand hinaus die Zulässigkeit (der Errichtung) von (neuen) Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist, und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Grundstücke im Plangebiet sind gegenwärtig sämtlich bebaut und werden überwiegend durch Einzelhandelsbetriebe genutzt. Zwei Lebensmitteldiscounter und ein Vollsortimenter bilden dabei als Nahversorger das Grundgerüst des Stadtteilzentrums Wirth-Center / Ratzeburger Allee. Ergänzt wird dieses Angebot u.a. durch zahlreiche kleiner Läden (Buchladen, Apotheke etc.) sowie kundenorientierte Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe einschließlich Arztpraxen im Wirth-Center (Ratzeburger Allee 111/125). Auf den umliegenden Grundstücken befinden sich u.a. ein größerer Schreibwarenhandel, ein Spielzeuggeschäft, und einen Tierbedarfsladen.

Vor allem auf den abseits der Ratzeburger Allee in zweiter Reihe (östlich der Osterweide) gelegenen Grundstücksflächen gestaltet sich die Vermietung der Einzelhandelsflächen teilweise schwierig, sodass hier mitunter Leerstand zu verzeichnen ist.

#### Aktuelle Antragsverfahren

Für das am nordöstlichen Rand des Plangebietes in zweiter Reihe gelegene Grundstück Osterweide 16 liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung in einen Sauna- und Nachtclub mit Bordellbetrieb vor. Der Bauantrag soll im Sinne der Ziele für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Stadtteilzentrums abgelehnt werden (siehe auch Pkt. 1.2).

Darüber hinaus wurden in den letzten Jahren mehrfach Anträge auf die Einrichtung von Spielhallen gestellt, deren Zulassung ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums bedeutet hätte. Die Anträge konnten jedoch bisher abgelehnt werden.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die Straßen Ratzeburger Allee, Osterweide, Stadtweide und Weidentrift erschlossen.

#### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die Haltestellen des städtischen Linienbusverkehrs in der Ratzeburger Allee an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

## **2.2 Natur und Umwelt**

#### Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen über 10,00 m ü. NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen sind.

#### Naturhaushalt

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind weitestgehend versiegelt (im Durchschnitt zu ca. 90 %). Mit Ausnahme von wenigen Straßenbäumen und kleineren Rasenflächen sind im Plangebiet selbst nahezu keine Lebensräume für Flora und Fauna vorhanden. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes ist ein durchgängiger Gehölzstreifen vorhanden, der als Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber dem östlich angrenzenden Naturschutzgebiet Wakenitz angelegt wurde. Eine Baumreihe auf der nördlichen Seite der Osterweide und des östlich anschließenden Fuß- und Radweges markiert den Zugang zum Naherholungsgebiet Wakenitz

#### Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt, sodass ein natürliches Landschaftsbild nicht mehr erkennbar ist. Da das Plangebiet nach Osten hin durch einen Baum- und Gehölzstreifen gegenüber dem angrenzenden NSG abgeschirmt wird und die vorhandene Bebauung die Höhe der Bäume nicht überschreitet, wirkt das Plangebiet derzeit nicht in den angrenzenden Erholungsraum hinein.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Bis auf die öffentlichen Straßen befinden sich sämtliche Flächen im Privateigentum.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

Für die östlich der Ratzeburger Allee gelegenen Flächen gilt bisher der seit April 1984 rechtskräftige Bebauungsplan 09.26.01 - Schafbrücke / Osterweide -, der die Baugrundstücke überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO beplant. Abweichend hiervon

sind die Grundstücke Osterweide 2, 4 und 6 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dabei gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977.

Durch die in den vergangenen 25 Jahren erfolgte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben hat sich das Plangebiet zu einem zentralen Versorgungsbereich mit Schwerpunkt Nahversorgung entwickelt. Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden, sodass der mit der GE-Festsetzung intendierte Gewerbegebietscharakter derzeit nicht gegeben und auch praktisch nicht mehr hergestellt werden kann. Die heute für das Plangebiet verfolgte Zielsetzung der Sicherung als Stadtteilzentrum (siehe Pkt. 4.) kann durch die bisherige GE-Festsetzung nicht gewährleistet werden. Vielmehr erlaubt die GE-Festsetzung in Verbindung mit der BauNVO 1977 die städtebaulich nicht gewollte Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie auch von Bordellbetrieben als Gewerbebetriebe aller Art.

Die Bebauung und Nutzung der westlich der Ratzeburger Allee gelegenen Grundstücke bestimmt sich gegenwärtig nach § 30 und nach § 34 BauGB. Die für die straßenseitigen Grundstücksstreifen geltende Straßenverkehrsflächenfestsetzung des B-Plans 09.26.01, die seinerzeit Flächen für die Anlage einer Stadtbahn sichern sollte, ist heute nicht mehr Ziel der Planung, sodass hier in der Vergangenheit regelmäßig von der B-Planfestsetzung befreit werden musste.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Abweichend hiervon sind lediglich die im Südosten des Plangebietes an die Wohnsiedlung Strecknitz angrenzenden Grundstücke Osterweide 2, 4 und 6 als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Ratzeburger Allee und die Straße Stadtweide stellt der FNP entsprechend ihrer verkehrlichen Verbindungsfunktion als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen dar.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der FNP unter Berücksichtigung der Baugebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes 09.29.00 berichtigt werden.

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

Das ISEK 2010 macht Vorschläge für die Weiterentwicklung des Stadtteilprofils St. Jürgen. Das Plangebiet betreffend gehören hierzu der Rückbau der Ratzeburger Allee mit der Wiederherstellung bzw. Ergänzung beidseitiger Baumreihen im Sinne des Alleecharakters sowie die Aufwertung der Außenanlagen des Wirth-Centers.

#### **3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Der Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck enthält für das Plangebiet keine unmittelbaren Aussagen.

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck wird auf die Verbindungsfunktion der Straße Osterweide für Fußgänger und Radfahrer hingewiesen. Die Osterweide stellt dabei eine wichtige Wegeverbindung zwischen dem östlich angrenzenden Erholungsgebiet Wakenitz und dem Heidkoppelgraben dar, der südlich der Einmündung Stadtweide unmittelbar an die Ratzeburger anbindet und in Richtung Westen zum Grünzug Hochschulstadtteil weiterführt.

### **3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)**

Bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung ist das am 24.02.2011 durch die Bürgerschaft beschlossene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) zu berücksichtigen.

Wesentliche Ziele des Zentrenkonzeptes 2011 sind die Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans bildet den Kernbereich des im Zentrenkonzept ausgewiesenen Stadtteilzentrums „St. Jürgen, Wirth-Center / Ratzeburger Allee“. Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums im Zentrenkonzept umfasst dabei neben dem Plangebiet auch die nördlich der Bahntrasse und hier westlich der Ratzeburger Allee gelegenen Grundstücke (RA 106 und 108), deren Einzelhandelsnutzungen insbesondere auch durch nichtzentrenrelevante Sortimente (z.B. Bau und Gartenmarkt) geprägt werden.

Gemäß Leitsatz 2 steht in den Stadtteilzentren (wie auch in Nahversorgungszentren) die Nahversorgung im Vordergrund. Daneben sollen hier aber auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> möglich sein. Großflächige zentrenrelevante Ansiedlungen sollen hingegen nur ausnahmsweise ermöglicht werden.

Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sollen der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums entsprechen. Dabei darf die Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Hochschulstadtteil / Mönkhof-Karree“ liegt etwa 1,5 km entfernt; näher gelegen sind die Nahversorgungszentren „Mönkofer Weg“ und „Helmholtzstraße“ (ca. 800 bis 1.000 m entfernt).

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll vor allem die Versorgungsfunktion des vorhandenen Stadtteilzentrums im Sinne des Lübecker Zentrenkonzeptes gesichert sowie die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von sonstigen, den Charakter des Stadtteilzentrums störenden Gewerbebetrieben eingeschränkt bzw. verhindert werden.

Der Bebauungsplan dient somit vorrangig der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Stadtteilzentrums Wirth-Center / Ratzeburger Allee. Gemäß Zentrenkonzept soll dabei die Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Vordergrund stehen. Darüber hinaus sollen sich aber auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln können, soweit die Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> als Grenze der Großflächigkeit nicht überschreitet. Darüber hinaus soll die Funktion des Stadtteilzentrums durch kundenorientierte Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe gestärkt werden.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden sollen Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und vergleichbare Betriebe, da von Ihnen erhebliche Beeinträchtigungen des Stadtteilzentrencharakters ausgehen und infolge ihrer Ansiedlung Trading-Down-Effekte für das Plangebiet zu befürchten sind. Auch die Ansiedlung sonstiger bisher allgemein zulässiger Gewerbebetriebe soll künftig nur noch vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit dem Zentrencharakter möglich sein.

Da die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums auch auf den unmittelbar beiderseits der Ratzeburger Allee gelegenen Grundstücken sichergestellt werden kann, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch untersucht werden, inwieweit auf den Grundstücken östlich und südlich der Straße Osterweide und damit im Übergang zum Naturschutzgebiet bzw. zur Wohnsiedlung Strecknitz auch Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe ermöglicht werden sollen.

## **5. Kosten und Finanzierung**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

## **6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **6.1 Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen auf der Grundlage von § 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). Das Bebauungsplanverfahren wird im Weiteren auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der letzten Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) fortgesetzt werden.

### **6.2 Fachgutachten**

Für die Bauleitplanung sind nach derzeitigem Stand keine Fachgutachten zu erarbeiten:

Lübeck, den 16.08.2013

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung, 5.610.6 / Bre