



► Nr. VO/2014/01588  
öffentlich

Lübeck, 06.05.2014

## Vorlage

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Yvonne Biermann (E-Mail: yvonne.biermann@luebeck.de Telefon: 122-6117)

## Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.05.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.06.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
10.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

Die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee – wird gemäß § 16 (1) BauGB in der vorliegenden Fassung (siehe Anlage 1) beschlossen

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 Recht  
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften  
5.631 Bauordnung

Ergebnis: Zustimmung; keine rechtlichen Bedenken

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 Anordnung der Veränderungssperre nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (Anlage 1)

**Begründung:**  
siehe Anlage 3

**Anlagen:**

- 1 Satzung der Hansestadt Lübeck über die Anordnung einer Veränderungssperre
- 2 Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Veränderungssperre
- 3 Begründung zur Anordnung der Veränderungssperre

Senator/in F. - P. Boden

# **SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**

über die

## **Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 09.29.00 - Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee -**

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wird nach der Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ..... folgende Satzung erlassen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 09.29.00 - Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee - wird eine Veränderungssperre angeordnet. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:5.000 festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

#### **Rechtswirkung der Veränderungssperre**

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen gemäß § 14 (1) BauGB
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
  - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 (2) BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden gemäß § 14 (3) BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

### **§ 3**

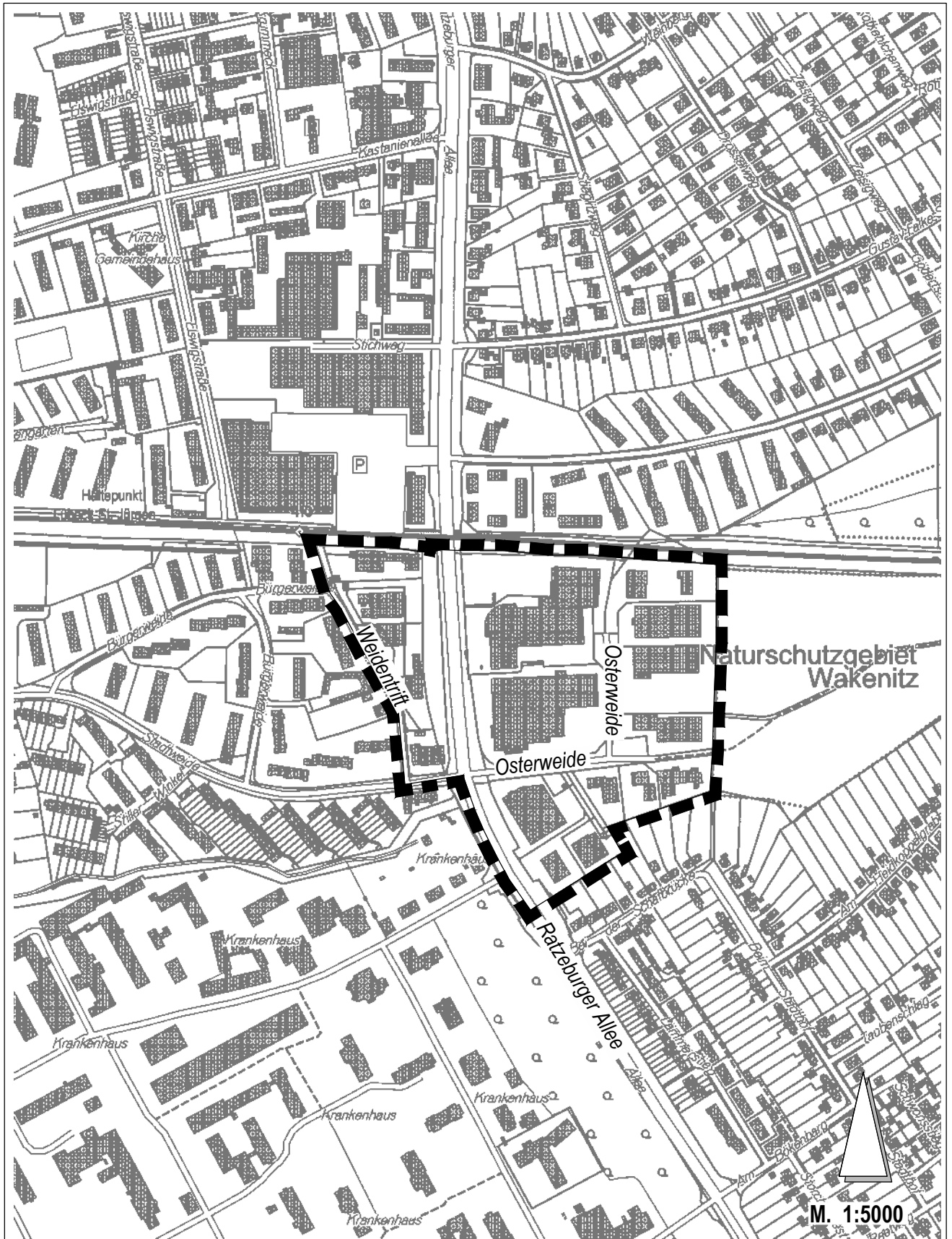
#### **Geltungsdauer**

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 (1) Satz 1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft, soweit sich gemäß § 17 (1) Satz 2 BauGB keine kürzeren Fristen ergeben, die Satzung nicht vorher gemäß § 17 (1) Satz 3 oder (2) BauGB verlängert oder sie gemäß § 17 (4) oder (5) BauGB außer Kraft gesetzt wird.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lübeck,

Der Bürgermeister



Lageplan gemäß §1 der Satzung der Hansestadt Lübeck vom \_\_\_\_\_  
über die Veränderungssperre für den künftigen Bebauungsplan 09.29.00  
"Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee"

 Plangeltungsbereich

### **Begründung zum Beschluss über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 09.29.00 - Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee -**

#### **1. Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der Geltungsbereich der Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre erstreckt sich über den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen, am nördlichen Rand des Stadtbezirks Strecknitz / Rothebek und umfasst die Flurstücke 11/17, 11/18, 11/10, 11/6, 11/8, 12/58, 12/55, 12/54, 12/37, 12/36, 12/35, 12/33, 12/21, 12/19, 90, 89, 88, 12/49, 12/48, 12/53, 13/133 und 91 (tlw.) in Flur 5 der Gemarkung Strecknitz sowie die Flurstücke 295/5, 146/13, 145/3, 157/28, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 1804, 157/23 und 157/26 in Flur 13 der Gemarkung St. Jürgen.

Begrenzt wird das rd. 7,9 ha große Gebiet im Norden durch die Bahntrasse Lübeck – Bad Kleinen und im Osten durch die „Große Wiese“ als Teil des Naturschutzgebietes „Wakenitz“. Im Süden bilden die Grundstücke der Wohnsiedlung Strecknitz sowie die Osterweide die Grenze des Geltungsbereiches, im Westen wird das Plangebiet durch die Ratzeburger Allee und die Straße Weidentrift eingefasst.

#### **2. Städtebauliche Ausgangssituation**

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 kleinere Läden (Apotheke etc.) sowie kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe einschließlich Arztpraxen im Wirth-Center (Ratzeburger Allee 111/125). Auf den umliegenden Grundstücken befinden sich u.a. ein größerer Schreibwarenhandel, ein Spielzeuggeschäft und ein Tierbedarfsladen.

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

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

#### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für die östlich der Ratzeburger Allee gelegenen Flächen gilt der seit April 1984 rechtskräftige Bebauungsplan 09.26.01 - Schafbrücke / Osterweide -, der die Baugrundstücke überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO überplant. Abweichend hiervon sind die Grundstücke Osterweide 2, 4 und 6 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es 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, so dass der mit der GE-Festsetzung intendierte Gewerbegebietscharakter derzeit nicht gegeben ist und auch praktisch nicht mehr hergestellt werden kann. Zudem 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 Bebauungsplans 09.26.01, die seinerzeit Flächen für die Anlage einer Stadtbahn sichern sollte, ist heute nicht mehr Ziel der Planung, so dass hier in der Vergangenheit regelmäßig von der B-Planfestsetzung befreit wurde.

#### **4. Aktuelle Ziele der Bebauungsplanung**

Am 16.09.2013 hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck die Aufstellung des Bebauungsplans 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2013 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 09.29.00 überplant den Bebauungsplan 09.26.01 (s.o.) vollständig und erweitert diesen im Westen.

Gemäß Begründung zum Aufstellungsbeschluss sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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. ausgeschlossen 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 auf den unmittelbar an der Ratzeburger Allee gelegenen Grundstücken sichergestellt und ggf. konzentriert werden kann, sollte gemäß Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2013 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die mögliche Entwicklung von Wohnnutzungen auf den Grundstücken östlich und südlich der Straße Osterweide im Übergang zum Naturschutzgebiet bzw. zur Wohnsiedlung Strecknitz auch Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe geprüft werden. Hierzu wurden zwischenzeitlich erste Gespräche mit den Eigentümern bzw. -pächtern ausgewählter Grundstücke geführt, ohne deren Mitwirkung die Umnutzung der betreffenden Randbereiche des Plangebietes zu Wohnzwecken ausgeschlossen erscheint. Eine Aufgabe der dort etablierten Einzelhandelsnutzung kommt für die Befragten auch mittelfristig nicht in Betracht. Eine Umsetzung des Planungsziels „Wohnentwicklung für Teilflächen“ erscheint daher zum jetzigen Zeitpunkt schwierig, sollte jedoch langfristig nicht außer Betracht gezogen werden.

#### **5. Erfordernis und Ziel der Anordnung einer Veränderungssperre**

Vor dem Hintergrund der erfolgten Zurückstellung eines Bauantrages nach § 67 LBO (Antrag vom 17.07.2013), der für das Grundstück Osterweide 16 den Umbau und die Aufstockung des Gebäudes und dessen Umnutzung zu einem Sauna- und Nachtclub mit Bordellbetrieb vorsieht, soll für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 09.29.00 eine Veränderungssperre

angeordnet werden, um die Ziele der eingeleiteten Bebauungsplanung für den künftigen Plangeltungsbereich zu sichern.

Da die Gültigkeit der Zurückstellung des Bauantrages ein Jahr nach der Beantragung der Zurückstellung und somit am 16.09.2014 endet, das Bebauungsplanverfahren aber bis zu diesem Zeitpunkt nicht abgeschlossen werden kann, ist die Anordnung einer Veränderungssperre zur Sicherung der mit der Bebauungsplanung verfolgten Ziele für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes erforderlich.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee ist vor allem die Versorgungsfunktion des vorhandenen Stadtteilzentrums im Sinne des von der Bürgerschaft in 2011 beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes zu sichern sowie die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von sonstigen, den Charakter des Stadtteilzentrums störenden Gewerbenutzungen zu steuern (s.o.). Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee soll diese Veränderungssperre die Ziele der Bauleitplanung für den künftigen Plangeltungsbereich sichern.

#### **6. Geltungsdauer der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 (1) Satz 1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Für das Grundstück Osterweide 16 (Flurstück 12/54, Flur 5, Gemarkung Strecknitz) ist der Zeitraum der Zurückstellung des erfolgten Baugesuchs gemäß § 17 (1) Satz 2 BauGB auf die Zweijahresfrist anzurechnen; die Veränderungssperre tritt für dieses Grundstück am 16.09.2015 außer Kraft.

Lübeck, den 28.04.2014

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung, 5.610.6 / Bi