



► **Nr. VO/2016/03818**
öffentlich

Lübeck, 26.05.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ulrike Schröder (E-Mail: ulrike.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-6126)

Zurückstellung eines Antrages auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg - - Beschluss über die Beantragung der Zurückstellung - (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.06.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.06.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Bei der Baugenehmigungsbehörde wird für die Hansestadt Lübeck gemäß § 15 Abs. 1 BauGB beantragt, die Entscheidung über den dort am 01.04.2016 für das Grundstück Pinassenweg 26 eingegangenen Antrag auf Vorbescheid (Az. 0719/ 2016), der den Neubau eines Mehrfamilienhauses vorsieht, für den Zeitraum von 12 Monaten auszusetzen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

1.300 Recht

Zustimmend; es wurden keine rechtlichen Bedenken bzgl. des vorliegenden Bauantrages vorgebracht.

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

Ja
Nein

Der Beschluss zur Beantragung der Zurückstellung eines Bauantrages ist nicht an eine Öffentlichkeitsbeteiligung und damit auch nicht an eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gebunden. Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die Zurückstellung nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Ja (Anlage 1)

Begründung:
siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Plan zur Lage des beantragten Bauvorhabens im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 22.04.00
- 2 Begründung zur Beantragung der Zurückstellung eines Bauantrages für das Grundstück Pinassenweg 26

Senator F. - P. Boden

Begründung zum Beschluss
über die Beantragung der Zurückstellung eines Antrages auf Vorbescheid für den
Neubau eines Mehrfamilienhauses
im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 22.04.00
- Buntekuh / Pinassenweg -

Antragsgegenstand: Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses

Für das Grundstück Pinassenweg 26 (siehe Anlage 1) wurde mit Antrag vom 31.03.2016 (eingegangen beim Bereich Bauordnung am 01.04.2016 / AZ: 0719/2016) ein Antrag auf Vorbescheid nach § 66 LBO gestellt, der den Neubau eines Mehrfamilienhauses beinhaltet.

Auf der Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplanes 22.02.00 - Buntekuh 112/2-, der das Grundstück Pinassenweg 26 zusammen mit den umliegenden Grundstücken als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1968 festsetzt, und mit dem BP 22.02.03 – Buntekuh – zur Regelung der zentren - und nichtzentrenrelevanten Sortimente ergänzt, müsste das beantragte Vorhaben als Wohngebäude zugelassen werden.

Aktuelle Ziele der Bebauungsplanung: Sicherung und Stärkung des Stadtteils Buntekuh als Wohnstandort. Zudem Umsetzung der im **Abschlussbericht zur Entwicklung Soziale Stadt - Buntekuh** - zum Grundstück Pinassenweg formulierten Ziele, die hier neben einem Bereich mit funktionalem und städtebaulichem Erneuerungsbedarf, folgendes vorsehen:

- **Neuentwicklung der Fläche Moislinger Allee, Pinassenweg, Buntekuhweg**
Die unbebauten Grundstücke im Bereich Moislinger Allee/ Pinassenweg/ Buntekuhweg bieten als größte bebaubare Fläche im Gebiet (Entwicklung Soziale Stadt -Buntekuh) Chancen zur strategischen Weiterentwicklung des Quartiers. Angesichts der Knappheit an bebaubaren Flächen im Gebiet ist für sie ein Konzept zu entwickeln, das dem Stadtteil den größten Nutzen bietet.
- **Ansätze von Wohnen für bestimmte Nachfragegruppen - Aufwertung des Wohnstandortes**
Mit der Steigerung der Attraktivität des Wohnungsangebots für bestimmte, differenzierte Nutzergruppen wird das Ziel verfolgt, den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Familien und für generationsübergreifendes Wohnen weiter zu entwickeln. Sozialer Segregation soll entgegengewirkt werden. Gleichfalls sollen die Wohnungsunternehmen in die Lage versetzt werden, ihre Wohnungsbestände zu erhalten und zu vermarkten.
- **Aufwertung des Geschosswohnungsbaus**
Dieses Ziel steht in direktem und engem Zusammenhang mit der Entwicklung des Standorts für bestimmte Nachfragegruppen. Auch die Aufwertung des Geschosswohnungsbaus dient dem Ziel, die Marktfähigkeit des Wohnungsbestands zu erhalten bzw. wieder herzustellen und die Wohnungsunternehmen zu stärken. Ebenso wird das Ziel verfolgt, mit attraktiven Angeboten einer sozialen Segregation im Gebiet entgegenzuwirken.

Das Grundstück Pinassenweg 26 liegt im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 22.04.00 – Buntekuh / Pinassenweg – dessen Aufstellung der Bauausschuss am 20.06.2016 vor der Entscheidung über die beantragte Zurückstellung des Bauantrages beschlossen hat. Der aufzustellende Bebauungsplan 22.04.00 wird den für große Teile seines Geltungsbereiches bisher geltenden Bebauungsplan 22.02.00 und 22.02.03 vollständig ersetzen, da die Wohngebietsfestsetzung des Alt-Bebauungsplanes zur Geschossigkeit und zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr den aktuellen Zielen für die städtebauliche

Entwicklung und Ordnung des Plangebietes (wie Festsetzungen zum Lärmschutz, zur inneren Erschließung, für eine zeit- und bedarfsgerechte Baustruktur etc.) entsprechen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.04.00 soll vor allem den funktionalen und städtebaulichen Erneuerungsbedarfen Rechnung getragen werden, in dem für das gesamte Quartier Pinassenweg ein städtebauliches Gesamtkonzept als Grundlage für den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan entwickelt wird.

Erfordernis der Zurückstellung des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid

Wie vorangehend dargelegt, steht die beantragte Zulassung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses im Pinassenweg 26 im Widerspruch zu den aktuellen Zielen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption als Grundlage der Bauleitplanung für das Quartier Pinassenweg. Diese wird als Grundlage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet, im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen mit der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden abgestimmt und im Satzungsbeschluss als verbindliche Vorgabe von den politischen Gremien festgesetzt.

Da das beantragte Vorhaben jedoch auf der Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplanes 22.02.00 und 22.02.03 nicht abgelehnt werden kann, ist eine Zurückstellung des vorliegenden Bauantrages zur Sicherung der aktuellen Bauleitplanung erforderlich. Gemäß § 15 Abs. 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über einen Bauantrag auf Antrag der Gemeinde für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückzustellen. Die vorliegende Beschlussvorlage dient der entsprechenden Antragstellung durch die Hansestadt Lübeck.

Ohne die Zurückstellung des Bauantrages für den Neubau des Mehrfamilienhauses ist zu befürchten, dass die Durchführung der Bebauungsplanung mit seinen i.E. noch festzulegenden Zielen und Inhalten durch das Vorhaben wesentlich erschwert würde.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt innerhalb des nächsten Jahres eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 22.04.00 zur Beschlussfassung vorzulegen, um die Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung auch gegenüber anderen beantragten Nutzungen sicherzustellen.

Lübeck, den 11.05.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung, 5.610.3 / Schr