



► Nr. VO/2017/04571
öffentlich

Lübeck, 30.01.2017

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Julia Zimmer (E-Mail: julia.zimmer@luebeck.de Telefon: 122-6118)

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg - (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.02.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.02.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.02.2017	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
23.02.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg - wird gemäß § 16 (1) BauGB in der vorliegenden Fassung (s. Anlage 1) beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 Recht
Ergebnis: keine rechtlichen Bedenken

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

- Ja
 Nein
Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47f 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 F. - P. Boden

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

über die

Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg -

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wird nach der Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 23. Februar 2017 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg - wird eine Veränderungssperre angeordnet. Der Geltungsbereich ist im beige-fügten 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

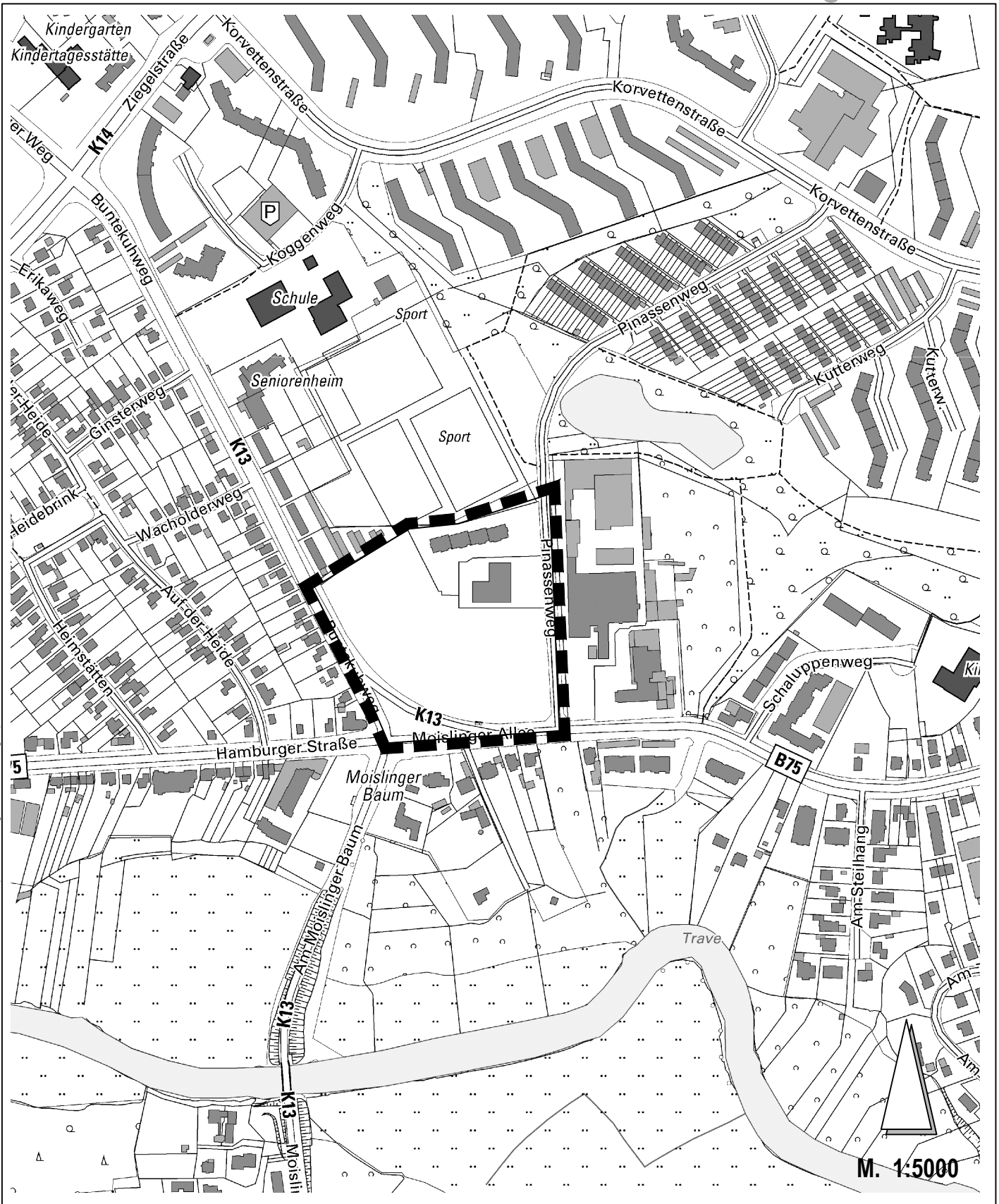
Geltungsdauer

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



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\22-04-00\CAD\Übersichtspl-Aufst.dwg-Veränderungssp

26.01.2017 Zim\Sto

Lageplan gemäß § 1 der Satzung der Hansestadt Lübeck vom
 über die Veränderungssperre für den künftigen Bebauungsplan 22.04.00
 "Buntekuh / Pinassenweg"

■ ■ ■ ■ ■ Plangeltungsbereich

Begründung zum Beschluss über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg -

1. Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre erstreckt sich über den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buntekuh im südwestlichen Teil des Lübecker Stadtgebietes. Es umfasst das ehemals bebaute Eckgrundstück zwischen dem Buntekuhweg K 13, der Moisinger Allee B 75 und dem Pinassenweg (Flurstück 25/26 aus Flur 19 der Gemarkung St. Lorenz) einschließlich der Verkehrsfläche bis zur Kreuzungsmitte, sowie die sich nördlich daran anschließenden Grundstücke mit Einzelhandel (Pinassenweg 26; Flurstück 25/21 aus Flur 19 der Gemarkung St. Lorenz) und der bestehenden Wohnbebauung (Pinassenweg 18-24; Flurstück 25/22 aus Flur 19 der Gemarkung St. Lorenz).

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Moisinger Allee B 75, im Westen durch den Buntekuhweg K 13 und im Osten durch den Pinassenweg begrenzt. Im Norden bilden im östlichen Bereich die Sport- und Freiflächen des Sportclubs Buntekuh e.V. die Begrenzung des Plangebietes, während sich im nordwestlichen Bereich die Wohnbebauung in zweigeschossiger Zeilenform samt rückwärtigen Garagenkomplexen anschließt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Buntekuhweges und der Moisinger Allee befinden sich Wohngrundstücke, vorrangig bebaut mit freistehenden Einfamilienhäusern. Auf der östlichen Seite des Pinassenweges besteht ein Gewerbegebiet, welches fast vollständig durch hohen Leerstand gekennzeichnet ist.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

Derzeit besteht der Großteil des Plangebietes aus dem brachliegenden Eckgrundstück, welches mit dem mittlerweile abgerissenen Pinassenhochhaus bebaut war. Im nordöstlichen Bereich schließt sich ein eingeschossiger Einzelhandelsbetrieb an, welcher derzeit durch zwei Angelfachgeschäfte genutzt wird. Nördlich des Einzelhandelsgeschäftes befindet sich ein viergeschossiger Geschosswohnungsbau in Ost-West-Ausrichtung. Diese beiden Bestandsgebäude sind jeweils durch großflächige Stellplatzanlagen zwischen Bebauung und Pinassenweg gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird durch den Pinassenweg im Osten erschlossen, der von der Moisinger Allee abzweigt.

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

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Es gelten derzeit die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes 22.02.00 - Lübeck-Buntekuh 112/2 - aus dem Jahr 1968. Dieser setzt im Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet mit max. 14 Geschossen, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 sowie eine Zeilenbauweise fest. Zudem wird ein Baufenster ausgewiesen, welches einen größeren Abstand nach Süden zum Buntekuhweg bzw. Moisinger Allee aufweist. Auf dieser Grundlage wurden seinerzeit das sog. Pinassenhochhaus und die beiden weiterhin bestehenden Gebäude errichtet.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ermöglichen eine von den Straßen abgerückte, bis zu 14-geschossige Bebauung und regeln nicht die interne Erschließung. Infolgedessen könnte wiederholt eine Bebauung entstehen, die sich aufgrund der ungünstigen Geräuscheinwirkungen und Eintönigkeit im Wohnungsangebot im Laufe der Zeit als sozialer Brennpunkt entwickelt und damit die vorhandene

soziale Segregation im Stadtteil verschärft. Das vorhandene, für den Stadtteil wertvolle Flächenpotenzial wäre damit nur ungenügend ausschöpft. Hinsichtlich der Geschossigkeit, überbaubaren Grundstücksfläche, Erschließung und Differenzierung der Wohnformen entspricht der Bebauungsplan 22.02.00 daher nicht mehr den aktuellen Zielen der planerisch gewünschten Entwicklung des Plangebietes und des Stadtteiles Buntekuh insgesamt. Der Bebauungsplan ist somit nicht mehr geeignet, ein zeitgemäßes und bedarfsgerechtes Baugebiet zu entwickeln.

Darüber hinaus gilt für den Großteil des Plangebietes der einfache Bebauungsplan 22.02.03 - Buntekuh / Moislinger Allee -, Teilbereich 1. Dieser setzt gemäß dem Ursprungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest und ergänzt dieses durch textliche Festsetzungen. Ziel des ergänzenden einfachen Bebauungsplanes 22.02.03 ist es, die zulässige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung im gesamten Geltungsbereich auf 200 m² zu beschränken, um Ansiedlungswünsche von großen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf den zentralen Bereich des Stadtteils zu lenken und somit das bestehende Stadtteilzentrum zu erhalten bzw. zu entwickeln.

4. Aktuelle Ziele der Bebauungsplanung

Am 20.06.2016 hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck die Aufstellung des Bebauungsplans 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2016 bekannt gemacht.

Ziel des Bebauungsplanes 22.04.00 ist vor allem, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven und zeitgemäßen Wohnquartieres im Stadtteil Buntekuh zu schaffen. Diese Ansprüche erfordern u.a.

- Festsetzungen zum Lärmschutz im stark befahrenen Kreuzungsbereich Ecke Moislinger Allee und Buntekuhweg, z.B. durch eine lärmschutzwirksame Bebauung entlang der Straßen sowie eine funktionsgerechte Grundrissanordnung mit von den Lärmquellen abgewandten Aufenthaltsräumen,
- eine geordnete Straßenführung, die einerseits eine möglichst geringe Versiegelung aufweist und andererseits das Knüpfen nachbarschaftlicher und sonstiger sozialer Kontakte fördert und somit sowohl die soziale Sicherheit im Quartier erhöht als auch zur Identifikationsfindung mit dem neuen Wohnstandort beiträgt,
- einen vielfältigen Städtebau mit Wohnungsangeboten für verschiedene Nutzergruppen, z.B. hochwertiger Geschosswohnungsbau, qualitativer geförderter Wohnungsbau (laut Bürgerchaftsbeschluss mindestens 30 %), barrierearme Wohnformen, diverse Eigentumsformen für Paare und Familien (insbesondere Reihenhäuser, Stadthäuser), sodass der sozialen Segregation im Stadtteil Buntekuh entgegengewirkt und die Marktfähigkeit erhalten bzw. gesteigert wird.

Der betrachteten Fläche kommt eine hohe Bedeutung für den Stadtteil zu und sie soll gemäß Abschlussbericht zum Projekt „Soziale Stadt – Buntekuh“ so entwickelt werden, dass sie dem Stadtteil den größten Nutzen bringt. Betont werden die notwendige Aufwertung des Standortes sowie die Erschließung neuer Nachfragegruppen.

Im Stadtentwicklungskonzept „Lübeck 2030“ wird die Fläche als Wohnbaufläche W8 aufgeführt, auf der eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und/oder Stadthäusern vorgeschlagen wird. Diese Betrachtungen der Fläche im Rahmen informeller Konzepte müssen bei der weiteren Bearbeitung des Plangebietes Berücksichtigung finden.

Aufgrund der umfangreichen funktionalen und städtebaulichen Anforderungen an das Plangebiet ist es unabdingbar, die Fläche integriert zu betrachten und keine isolierten Planungen zu einzelnen Grundstücken zu erstellen. Daher wird der Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Gesamtkonzeption zugrunde liegen.

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 22.04.00 wird die für große Teile seines Geltungsbereiches bisher geltenden Bebauungspläne 22.02.00 und 22.02.03 vollständig ersetzen, da auf deren Grundlage eine Umsetzung der gewünschten Planungsziele nicht möglich ist.

5. Erfordernis und Ziel der Anordnung einer Veränderungssperre

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 22.04.00 soll vor dem Hintergrund einer erfolgten Zurückstellung einer Bauvoranfrage nach § 15 BauGB eine Veränderungssperre angeordnet werden. Die Bauvoranfrage (Antrag vom 01.04.2016) betrachtet das Grundstück Pinassenweg 26 (Flurstück 25/21, Flur 19, Gemarkung St. Lorenz) nicht im Kontext des gesamten Geltungsbereiches, sondern herausgelöst und sieht den Bau einer viergeschossigen Zeilenbebauung in Ost-West-Ausrichtung mit einer nördlichen Erschließung vor. Dies steht den im Wesentlichen angedachten Planungszielen einer flächenschonenden Erschließung, der Berücksichtigung verschiedener Nutzergruppen (auch im Hinblick auf den gewünschten sozialen Wohnungsbau) sowie eines zeitgemäßen Städtebaus entgegen und würde die Durchführung der Planung wesentlich erschweren. Der Bebauungsplan 22.04.00 wird auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept (und nicht der losgelösten Betrachtung einzelner Baugrundstücke) basieren. Nur so lässt sich das vorhandene Flächenpotenzial optimal ausschöpfen. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg - soll diese Veränderungssperre die Ziele der Bauleitplanung für den künftigen Plangebietbereich sichern.

Da die Gültigkeit der Zurückstellung des Bauantrages gemäß Bescheid am 30.03.2017 endet, das Bebauungsverfahren 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.

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 Pinassenweg 26 (Flurstück 25/21, Flur 19, Gemarkung St. Lorenz) 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 30.03.2018 außer Kraft.

Lübeck, den 30.01.2017

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Zim