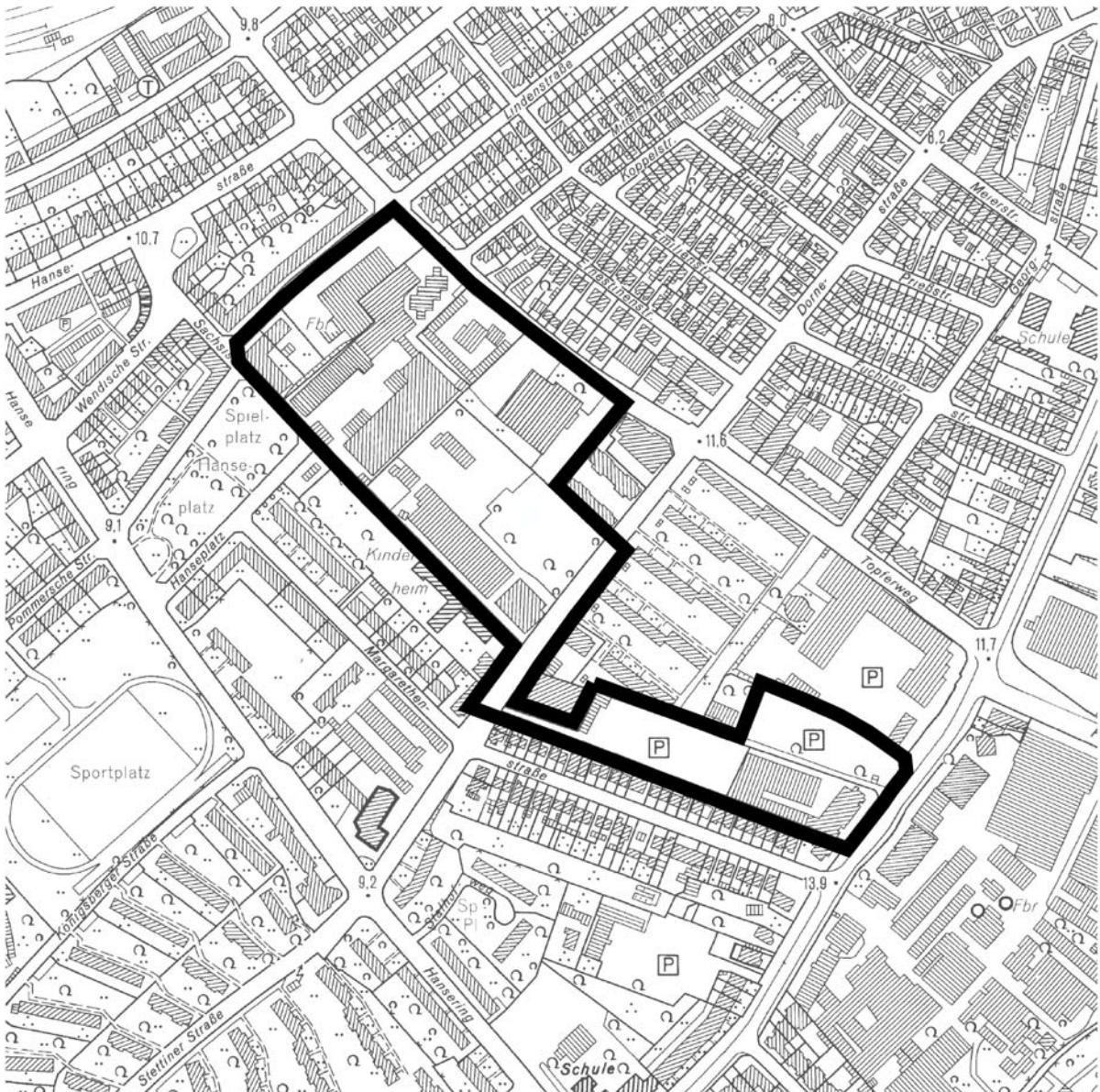


BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB zum

Bebauungsplan 03.62.00
- Töpferweg/ Dornestraße -

Ausfertigung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Einleitung | 3 |
| 1.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 3 |
| 1.2 | Anlass und Erfordernis der Planaufstellung | 3 |
| 1.3 | Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB | 3 |
| 2. | Ausgangssituation | 4 |
| 2.1 | Bisherige Entwicklung und Nutzung | 4 |
| 2.2 | Natur und Umwelt | 6 |
| 2.3 | Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 2.4 | Bisheriges Planungsrecht | 7 |
| 2.5 | Übergeordnete Planungen | 8 |
| 2.6 | Ableitungen aus dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für den Bebauungsplan 03.62.00 - Töpferweg/ Dornestraße | 10 |
| 3. | Planungsgrundsätze/ Ziele und Zwecke der Planung | 12 |
| 4. | Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen | 12 |
| 4.1 | Flächenbilanz | 12 |
| 4.2 | Künftige Entwicklung und Nutzung | 12 |
| 4.2.1 | Mischgebiet mit Beschränkungen für Einzelhandelsnutzungen | 12 |
| 4.2.2 | Festsetzung der öffentlichen Grünfläche | 14 |
| 4.2.3 | Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 15 |
| 5. | Auswirkungen der Planung | 15 |
| 5.1 | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen | 15 |
| 5.2 | Auswirkungen auf die Umwelt | 16 |
| 5.3 | Kosten und Finanzierung | 16 |
| 6. | Verfahrensübersicht | 17 |

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das 5,2 ha große Bebauungsplangebiet liegt südlich des Töpferweges beiderseits der Dornestraße inmitten des Stadtteils St. Lorenz Süd.

Es befindet sich in der Gemarkung St. Lorenz und umfasst die Flurstücke 3/1 und 538/5 der Flur 13 und die Flurstücke 49/5, 49/3, 52/3, 52/16, 47/16, 47/15, 136/16 tlw., 72/4, 360/69, 69/2 und 358/70 der Flur 12.

Westlich der Dornestraße wird der Geltungsbereich im Nordwesten durch die Lindenstraße, im Nordosten durch den Töpferweg und im Südwesten durch die Sächsische Straße und in ihrer gedachten Verlängerung bis zur Dornestraße begrenzt. Das Eckgrundstück mit den drei mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden an der Ecke Töpferweg/ Dornestraße ist vom Geltungsbereich ausgenommen.

Östlich der Dornestraße sind die Grundstücke eines privaten Parkplatzes, der von der Dornestraße erschlossen ist, und eines Möbelgeschäftes an der Moislinger Allee vom Geltungsbereich erfasst.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Einzelhandelsentwicklung im Einzugsbereich der beiden zentralen Versorgungsbereiche Hansering und Moislinger Allee/ Töpferweg zu steuern.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck, 2004 von der Bürgerschaft beschlossen, wurde die Stabilisierung der bestehenden Nebenzentren als Strategieoption hervorgehoben.

Auf dieser Grundlage wurde Anfang 2008 der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan begründet.

Im Sinne dieser Zielsetzung erfolgten 2008 die Stabilisierung bzw. Stärkung und Komplettierung des zentralen Versorgungsbereichs Hansering durch Ergänzung mit der Neuansiedlung eines Discounters und parallel hierzu der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 03.62.00 zur Begrenzung der Zulässigkeit der Verkaufsflächen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im umgebenden Einzugsbereich.

Mit der aktuellen Erstellung eines Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Hansestadt Lübeck und der damit verbundenen Herleitung einer ortstypischen Lübecker Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente wird das Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Dabei ist das Bebauungsplanverfahren vor Ablauf der Veränderungssperre zum Abschluss zu bringen (siehe 2.4), um hierdurch auch das zurückgestellte Vorhaben eines großflächigen Lebensmittelmarktes verhindern zu können.

1.3 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan 03.62.00 - Töpferweg/ Dornestraße – wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Da die zulässige Grundfläche größer als 20.000m² und weniger als 70.000m² beträgt, ist überschlägig zu prüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat:

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet, innerhalb dessen die Grundstücke bebaut bzw. genutzt sind. Vorgesehen ist ein einfacher Bebauungsplan, welcher bezüglich des Maßes der Nutzungen keine Festsetzungen trifft und lediglich bezüglich der Art der Nutzung eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe treffen soll. Da bis auf diese Beschränkungen das bereits bestehende Bau- und Nutzungsrecht belassen wird, werden durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen begründet.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da der Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich ist, und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (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 (2) Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand) im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich (siehe Abb 1: Nutzungen im Plangebiet):

- an der Ecke Sächsische Straße/ Lindenstraße: Geschosswohnungsbauten,
- im Bereich Lindenstraße/ Töpferweg: zwei Autohäuser,
- am Töpferweg: ein Garagenhof und ein seit 2008 leerstehender Lebensmittelmarkt,
- westlich der Dornestraße: ein dreigeschossiges Bürogebäude mit Spielhalle, ein Gewerbehof und ein Bolzplatz,
- östlich der Dornestraße: ein privater Parkplatz (über Pfeifenstiel erschlossen),
- an der Moislinger Allee: ein Möbelgeschäft und ein privater Parkplatz.

Die Grundstücke im Geltungsbereich zeichnen sich durch eine Nutzung und/oder durch einen Gebäudezustand aus, die eine künftige Neu- bzw. Umnutzung des Grundstücks/ des Gebäudes für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben möglich erscheinen lässt.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand) im Umfeld des Plangebietes

1. Zentraler Versorgungsbereich Hansering

Das Geschäftszentrum Hansering befindet sich ca. 200 Meter südlich des Plangebiets am Hansering Ecke Dornestraße/ Stettiner Straße. Es wurde 2005 mit Fördermitteln des Programms Soziale Stadt aufgewertet und 2008 durch die Ansiedlung eines Discounters räumlich vergrößert.

Im zentralen Versorgungsbereich Hansering sind derzeit (Oktober 2010) folgende Anbieter und Nutzungen vorhanden (siehe Abb. 2):

Drogerie/ Parfümerie, Apotheke, Reinigung, Geschäft für Angelbedarf, Eiscafe, Kneipe, Kulturverein/ Cafe, Computer/ Internet, Blumengeschäft, Tabak/ Kiosk, Bäckerei, Restaurant, Süßwarengeschäft, Friseur, Obst/ Gemüse, Grillimbiss, Kulturverein, Leerstand (ehemals Sparkasse) sowie als soziokultureller Treffpunkt das Nachbarschaftsbüro (Stadtteilhaus).

Die Freiflächen im Vorfeld dieser Nutzungen wurden 2005 mit Mitteln des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt und hierdurch initiierte private Investitionen neu gestaltet, um das Zentrum zu stärken und die Nahversorgung für die umgebende Wohnbevölkerung zu erhalten.

Im ehemaligen Kino Ecke Dornestraße/ Hansering befand sich über viele Jahre ein Lebensmittelmarkt, welcher aufgrund der kleinen Verkaufsflächengröße und der Neupositionierung am Standort Moislinger Allee/ Töpferweg vom Betreiber geschlossen wurde. Seit Anfang 2010 befindet sich ein Textildiscounter in den Räumlichkeiten.

Ein neuer Lebensmitteldiscounter an der Ecke Stettiner Straße/ Hansering erweitert seit 2008 den zentralen Versorgungsbereich in südöstliche Richtung über die Stettiner Straße hinaus. Bei dem Discounter handelte es sich um die Verlagerung eines peripher gelegenen Marktes am nördlichen Ende des Hanserings. Ziel war es, mit dieser Ansiedlung im direkten Anschluss an das Gebietszentrum die verbrauchernahe Versorgung und das Zentrum selber zu stärken und zu vergrößern.

Weiterer Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist ein Lebensmitteldiscounter, der sich an der Dornestraße schräg gegenüber dem vorgenannten Textildiscounters befindet.

Ursprünglich umfasste der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom Februar 2008 für diesen Bebauungsplan 03.62.00-Töpferweg/ Dornestraße auch das Grundstück dieses Discounters an der Dornestraße. Das heißt das Ziel, die Verkaufsflächen im Geltungsbereich zu begrenzen, um eine Beeinträchtigung der vorhandenen verbrauchernahen Versorgung im zentralen Versorgungsbereich Hansering zu vermeiden, sollte auch mit der langfristig vorgesehenen Aufgabe dieses Einzelhandelsstandorts erreicht werden. Entgegen dieser ersten planerischen Einschätzung wurde im nachfolgend erarbeiteten Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept eine Versorgungsbereichsabgrenzung abgeleitet, die den Discounterstandort an der Dornestraße mit umfasst (s. auch Kap. 2.5).

Der Einzelhandelsstandort an der Dornestraße ist daher im Bebauungsplanentwurf nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs.

2. Zentraler Versorgungsbereich Töpferweg / Moislinger Allee

Nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 03.62.00 - Töpferweg/ Dornestraße wurde im März 2008 für das Eckgrundstück Töpferweg/ Moislinger Allee der Bebauungsplan 03.61.00 - Töpferweg/ Moislinger Allee beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Einzelhandelsstandorts an der Moislinger Allee mit einer zusätzlichen Ausrichtung auf den motorisierten Kunden zu schaffen. Auf dieser Grundlage wurden im gleichen Jahr ein Lebensmittelmarkt und ein Discounter errichtet. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes 03.62.00 - Töpferweg/ Dornestraße befand sich am Standort Töpferweg 57 über viele Jahre ein Lebensmittelmarkt, welcher aufgrund der kleinen Verkaufsflächengröße und der Neupositionierung am Standort Moislinger Allee/ Töpferweg vom Betreiber geschlossen wurde. Das Geschäft steht seit Ende 2008 leer.

Der neuen Standortplanung an der Moislinger Allee lag die Einschätzung zugrunde, dass das Zentrum am Hansering die gesamte Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil nicht abdecken kann und somit ein zweiter Standort vorgesehen wird. Der Standort Töpferweg/

Moislinger Allee wurde entwickelt, da hier die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend Platz für eine zeitgemäße Zentrumsentwicklung mit zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben bot. Weiterhin wurden ergänzende Nutzungen im begrenzten Umfang vorgesehen. Die ergänzenden Nutzungen wurden in Anzahl und Umfang begrenzt, um das Zentrum am Hansering vom Versorgungsumfang als das gewichtigere zu belassen.

Mit dieser Neuentwicklung befinden sich in St. Lorenz Süd zwei zentrale Versorgungsbereiche.

Veränderungsabsichten

Im Februar 2008 wurde für ein Grundstück im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 03.62.00 - Töpferweg/ Dornestraße eine Bauvoranfrage für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gestellt. Das mit der Bauvoranfrage angestrebte Vorhaben ließ befürchten, dass die Durchführung der Planung, also die Steuerung von Einzelhandel, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens wurde daher gemäß Beschluss des Bauausschusses von der Baugenehmigungsbehörde für zwölf Monate ausgesetzt.

Zur längeren Sicherung der Planungsziele wurde noch im gleichen Jahr durch Beschluss der Bürgerschaft die Satzung über eine Veränderungssperre für einen Zeitraum von zwei Jahren für den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 03.62.00-Töpferweg/ Dornestraße angeordnet, um bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans die angestrebten Ziele zu sichern.

Im Februar 2010 hat die Bürgerschaft die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert. Grund der Verlängerung war das noch nicht fertig gestellte Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, welches eine wesentliche Grundlage für die Herleitung der Einzelhandelseinschränkung darstellt.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet liegt nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Die Grundstücke im Plangebiet sind aufgrund der bestehenden Nutzungen überwiegend stark versiegelt. Lediglich der städtische Bolzplatz ist unversiegelt.

Altlastenverdacht

Innerhalb des Plangebiets sind Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt.

Aufgrund der in der Vergangenheit ausgeübten gewerblichen Nutzungen können jedoch Verunreinigungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Treten bei Erdarbeiten Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen auf, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend darüber zu informieren.

Natur- und Artenschutz

Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlich geschützten Biotope vorhanden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich bis auf den städtischen Bolzplatz an der Dornestraße in Privateigentum.

Die Straßenverkehrsfläche der Dornestraße ist städtisches Eigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist bisher § 34 BauGB Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Da die Eigenart des Gebietes einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Art der Nutzung auf der Grundlage von § 34 (2) BauGB i.V.m. § 6 BauNVO. Danach müssen u. a. auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß § 34 (3) BauGB im Einzelfall nur dann begründet, wenn infolge der Ansiedlung und Entwicklung solcher Betriebe nachweislich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Geltende Veränderungssperre

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 04.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans 03.62.00 – Töpferweg/ Dornestraße beschlossen.

Das Ziel des Bebauungsplanes, die Verkaufsflächen von Einzelhandelsnutzungen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente im Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen, zielt darauf ab, diese in ihrer Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden. Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente im Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche (jedoch außerhalb dieser Bereiche gelegen), können zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen führen.

Zur Überprüfung dieser Einschätzung erfolgten als Teilbaustein einer stadtweiten Erhebung Untersuchungen über den im Plangebiet und seinem Umfeld vorhandenen Bestand, die in ein gesamtstädtisches Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept mündeten.

In Reaktion auf die in 2008 beantragte Bauvoranfrage für den Neubau eines Einzelhandelsbetriebs im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 03.62.00 – Töpferweg/ Dornestraße wurde am 29.03.2008 die Zurückstellung dieses Baugesuchs zugestellt. Um die Planungsziele längerfristig und für den gesamten Geltungsbereich zu sichern, hat die Bürgerschaft am 17.07.2008 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans beschlossen. Die Geltungsdauer der zunächst für zwei Jahre bis zum 18.08.2010 geltenden Veränderungssperre ist durch Beschluss der Bürgerschaft vom 16.03.2010 um ein weiteres Jahr bis 18.08.2011 verlängert worden.

Gegenüber dem Bauwilligen des Einzelhandelsbetriebs endet die Veränderungssperre jedoch früher, nämlich am 28.03.2011, da der Zeitpunkt der Zustellung der ersten Zurückstellung auf die Frist der Veränderungssperre anzurechnen ist.

2.5 Übergeordnete Planungen

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 83. Änderung vom 12.05.2010, stellt für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar.

Gemische Bauflächen sind dargestellt im Bereich der Autohäuser und des leerstehenden Lebensmittelmarktes am Töpferweg sowie im Bereich der Nutzungen Möbelgeschäft und Parkplatz an der Moislinger Allee.

Wohnbauflächen sind für die Bereiche der Nutzungen Bolzplatz und Gewerbehof sowie zum Teil für den von der Dornestraße erschlossenen Parkplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan beabsichtigt bis auf die bestehende und zu sichernde Grünfläche Mischgebiet nach § 6 BauNVO festzusetzen. Diese Nutzungsfestsetzungen beinhalten kleinflächige Abweichungen von den Darstellungen des FNP. Die Abweichungen liegen unterhalb der Relevanzschwelle (Ziel: Festsetzung Mischgebiet für das Grundstück des Gewerbehofs – der FNP stellt Wohnbaufläche dar). Die geplanten Festsetzungen stimmen somit mit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB überein.

Ziele des Landschaftsplans

Das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept auf der Grundlage des am 04.03.2008 beschlossenen (Gesamt-)Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck stellt in seiner thematischen Fortschreibung „Erholung in Lübeck“ folgende Ziele zum Thema „Grünzug Hanseplatz“ dar (siehe Abb. 3: Grünzug Hanseplatz):

- Flächenerweiterung des Erholungsgrüns in das Areal der derzeitigen Autohäuser hinein (bei anstehender Umnutzung),
- Wegeverbindungen in diesem Bereich mit dem Ziel einer Wegevernetzung zwischen Hanseplatz und Töpferweg und vom Hanseplatz über die o. g. potenzielle Erweiterungsfläche zum Sportplatz an der Dornestraße,
- Sanierung/ Umgestaltung, Öffnung und Integration des Sportplatzes an der Dornestraße in dem Grünzug.

Hintergrund der angestrebten Flächen- und Fußwegeerweiterungen ist das erhebliche Defizit an Naherholungsflächen im Stadtteil St. Lorenz Süd.

Diese städtebaulich wünschenswerten Grünflächen und Grünverbindungen stellen eine langfristige Zielplanung dar und sind dann zu berücksichtigen, wenn von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke sowie der planenden Stadt Nutzungsänderungen (z. B. Wohnbebauung) angestrebt werden. Es ist dann ggf. ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich, welcher detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der Flächennutzung trifft.

Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck

Ziel und Inhalt des 2009 von der Bürgerschaft beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Hansestadt Lübeck sind vor allem der Schutz und die Stärkung der Lübecker Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich des Oberzentrums Lübeck. Außerhalb der Innenstadt soll demnach zentrenrelevanter Einzelhandel nur zur Stärkung bzw. Komplettierung vorhandener Stadtteilzentren zugelassen werden.

Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

In Ergänzung zum Einzelhandelsentwicklungskonzept hat der Bereich Stadtplanung auf der Grundlage eines entsprechenden Fachgutachtens ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept erarbeitet, das sich gegenwärtig noch in der fachlichen Endabstimmung befindet. Die politische Beschlussfassung ist für Ende 2010/ Anfang 2011 vorgesehen. Das zur Beschlussfassung vorgesehene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept beinhaltet u.a. eine aus der Örtlichkeit abgeleitete Liste der zentren-, nahversorgungs- und nichtzentrenrelevanten Sortimente („Lübecker Sortimentsliste“), die Darstellung der Zentrenhierarchie im Lübecker Stadtgebiet (differenziert nach Hauptzentrum, Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie Sonderstandorten) sowie die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. In den Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes werden Grundsätze zur Planung von bzw. zum planerischen Umgang mit Einzelhandelsvorhaben mit dem Ziel formuliert, die ausgewiesenen Versorgungszentren zu stärken und die Nahversorgung zu sichern.

Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept ist Grundlage für die Begründung dieses Bebauungsplanes.

Zentrale Versorgungsbereiche in St. Lorenz Süd

Für den Stadtteil St. Lorenz Süd sind im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert und in ihrer räumlichen Ausdehnung begrenzt:

- **Stadtteilzentrum St. Lorenz Süd - Hansering** mit (Stand Oktober 2010) zwei Lebensmitteldiscountern, Bekleidungsdiscounter, Drogerie, Bäckerei, diverse Imbiss- bzw. Gastronomiebetriebe u. a.¹ (siehe Abb. 4: Abgrenzung Stadtteilzentrum St. Lorenz Süd - Hansering).

Laut Konzeptbeschreibung liegt der Schwerpunkt des Angebots im periodischen Bereich. Das Einzelhandelsangebot wird durch ein umfangreiches Dienstleistungsangebot ergänzt. Weiter wird auf das direkt angrenzende Nahversorgungszentrum (s. u.) hingewiesen. Die Zentren sind jedoch fußläufig nur unzureichend miteinander verbunden. Im Portrait wird abschließend empfohlen: „Das noch vorhandene zusätzliche Kaufkraftpotential im Stadtteil sollte vor allem dazu genutzt werden, das Stadtteilzentrum Hansering durch Erweiterung der bestehenden Betriebe im periodischen Bereich zu stärken.“

- **Nahversorgungszentrum St. Lorenz Süd - Moislinger Allee/ Töpferweg** mit u. a. einem Lebensmittelmarkt, einem Bäcker und einem Discounter sowie einer Apotheke gegenüber am Töpferweg und einem benachbarten Möbelgeschäft an der Moislinger Allee (siehe Abb. 4: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums St. Lorenz Süd - Moislinger Allee/ Töpferweg).

¹ Hinweis: Die Verwaltung prüft derzeit in Abstimmung mit den zuständigen politischen Gremien die Ansiedlungsmöglichkeiten für einen neuen Lebensmittelmarkt innerhalb der dargestellten Potentialfläche.

Laut Konzeptbeschreibung liegt der Schwerpunkt des Angebots im periodischen Bereich. Das Einzelhandelsangebot wird durch ein geringes Dienstleistungsangebot ergänzt. Im Zentrenvergleich wird festgestellt, dass im Nahversorgungszentrum zwar zwei großflächige Lebensmittelmärkte angesiedelt sind, jedoch im Stadtteilzentrum wesentlich mehr Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig sind.

Stadtteilportrait St. Lorenz-Süd

In Kapitel 5 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes erfolgt ein Überblick über die einzelhandelsbezogene Situation im gesamten Stadtteil St. Lorenz-Süd. Ergänzend zu den vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen befinden sich zwei Lebensmittelmärkte an der Moislinger Allee als bedeutende Nahversorgungsbetriebe. Mehrere Einzelhandelsbetriebe befinden sich zudem entlang der Moislinger Allee. Die Moislinger Allee wurde jedoch aufgrund der langgestreckten, städtebaulich uneinheitlichen Struktur nicht als zentraler Versorgungsbereich festgesetzt. Zudem befindet sich der Sonderstandort Hauptbahnhof im Stadtteil.

Bei ca. 15.000 Einwohnern und einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 25.500 qm beträgt die Verkaufsfläche je Einwohner 1,70 qm und die Kaufkraftkennziffer 90,1 %.

Bezogen auf den periodischen Bedarf wird eine für die Hansestadt Lübeck durchschnittliche Ausstattung diagnostiziert. Die Handelszentralität dieses Bereichs beträgt 121 %, sodass die Kaufkraftzuflüsse in den Stadtteil überwiegen. Somit ist keine Unterversorgung im periodischen Bedarfsbereich gegeben und eine zusätzliche Ansiedlung von Lebensmittelmärkten nicht erforderlich.

Ziel sollte daher die Stärkung des Stadtteilzentrums Hansering (ggf. durch Erweiterung) sowie die Sicherung der Strukturen im Nahversorgungszentrum Moislinger Allee/ Töpferweg und der solitären Nahversorgungsstandorte an der Moislinger Allee sein.

Ziel und Leitsätze des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes

Ziel des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Gemäß Leitsatz 3 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel künftig nur noch bzw. vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen entwickelt werden. Im Sinne eines dichten Versorgungsnetzes können gemäß Leitsatz 4 Nahversorger auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden, sofern es sich um städtebaulich integrierte Lagen handelt und infolge der Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung zu erwarten sind.

Für die Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes 03.62.00 - Töpferweg/ Dornestraße wird jedoch insbesondere aufgrund der Nähe zu den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen von Auswirkungen auf diese ausgegangen.

2.6 Ableitungen aus dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für den Bebauungsplan 03.62.00 - Töpferweg/ Dornestraße

Zum Schutz der vorhandenen Zentren (Stadtteil- und Nahversorgungszentren) sollen durch neue Handelsbetriebe befürchtete unerwünschte städtebauliche Auswirkungen (Leerstände,

Schwächung der zentraler Versorgungsbereiche und Gefährdung der wohnstandortnahen Versorgung) vermieden werden.

In St. Lorenz Süd bestehen zwei zentrale Versorgungsbereiche, die die Versorgung der Stadtteilbewohner mit Gütern des mittleren und kurzfristigen Bedarfs abdecken.

Das Stadtteilzentrum Hansering wird dabei auch nach dem Einsatz von Mitteln aus dem Förderprogramm Soziale Stadt bisher nicht als florierende Einzelhandelsstruktur bewertet. Indizien sind:

- bereits seit Jahren sind die Läden im Zentrum von Betreiberwechsel und zwischenzeitigen Leerständen betroffen,
- zwei Kulturvereine in baulich angelegten Ladengeschäften lassen auf mangelnde Nachfrage für Einzelhandelsnutzungen schließen. Damit einhergehend günstige Mieten sind auch für sonstige Nutzer leistbar, die keinen Umsatz aus Einzelhandel, Dienstleistung oder Gastronomie generieren,
- Ladenzuschnitt und -größen aus den 60er-Jahren genügen nur eingeschränkt den heutigen Nutzungsanforderungen.

Umsatzverteilungen aus dem Stadtteilzentrum heraus in eine potentielle Einzelhandelseinrichtung außerhalb des Zentrums aber im Nahbereich gelegen, schädigen das Stadtteilzentrum, wenn diese eine Höhe von ca. 7 % bis 10 % erreichen.

Aufgrund der ohnehin eher schwachen Stabilität des Zentrums ist davon auszugehen, dass zusätzliche Einzelhandelsanbieter im Umkreis zu erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten führen würden.

Es bestehen somit Anhaltspunkte, dass bereits bei weit weniger als 1.200 qm Geschossfläche für einen zusätzlichen Nahversorger (d. h. insbesondere für Lebensmittel und/ oder Drogerie) im Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bestehen, die besonders gefährdend für die Versorgungseinrichtungen des Stadtteilzentrums Hansering sein könnten. Andere nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente führen indirekt zu Umsatzrückgängen im Zentrum, weil Kopplungseinkäufe bzw. die ergänzende Inanspruchnahme von Dienstleistungen unterbunden werden. Ziel ist daher, potentielle weitere Anbieter aus der Einzelhandels- oder Dienstleistungsbranche in das Stadtteilzentrum zu lenken.

Weitere darüber hinausgehende Einzelhandelsangebote in der Nähe würden aufgrund des Überangebots und der damit verbundenen Verdrängungseffekte die zentralen Versorgungsbereiche schwächen und insbesondere die Läden mit ihrem kleinflächigen Angebot im zentral gelegenen Stadtteilzentrum Hansering in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährden. Dies trifft in besonderem Maße auf Einzelhandelsvorhaben im direkten oder näheren räumlichen Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs Hansering zu.

Der Ausnahmetatbestand vom Leitsatz 3 ist somit nicht gegeben: „Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen aber in städtebaulich integrierten Lagen sind zulässig, wenn dadurch bislang unterversorgte Wohngebiete besser nahversorgt werden und die zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. ...“

Die Einschränkung von Einzelhandelseinrichtungen im Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche ist daher geboten.

3. Planungsgrundsätze/ Ziele und Zwecke der Planung

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 04.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans 03.62.00 - Töpferweg/ Dornestraße beschlossen. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist gemäß Aufstellungsbeschluss u. a. die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Sinne der Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Zentrenstruktur zu regeln. Die mit dem Bebauungsplan 03.62.00 verfolgten Planungsziele gelten unverändert fort.

Ziel ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 (3) BauGB, der ausschließlich zur Art der Nutzung Festsetzungen vornimmt. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen richten sich in diesem einfachen Bebauungsplan im Übrigen nach § 34 BauGB.

Ziele der Planung sind insbesondere:

- Beschränkung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen,
- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen durch Festsetzung eines Mischgebiets,
- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche,
- Beschränkung großflächiger Einzelhandelsnutzungen.

Neben einer gemischten Nutzungsfestlegung soll durch die Begrenzung der Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente erreicht werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht durch weitere größere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gefährdet werden. Kleinere Läden wie Bäckerei, Kiosk, Blumen o. ä. sollen jedoch entsprechend dem Gebietscharakter möglich sein.

4. Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen

4.1 Flächenbilanz

| | |
|------------------------------|---------------|
| Bebauungsplangebiet | ca. 51.800 qm |
| davon: | |
| Mischgebiete gemäß § 6 BauGB | ca. 43.500 qm |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 6.500 qm |
| Straßenverkehrsfläche | ca. 1.800 qm |

4.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

4.2.1 Mischgebiet mit Beschränkungen für Einzelhandelsnutzungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur setzt der Bebauungsplan die Baugrundstücke im Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

Einschränkungen erfährt das allgemein zulässige Nutzungsspektrum allein hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.

Beschränkung großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Gemäß dem Planungsziel, eine gemischte Nutzungsstruktur zu erhalten und die Nutzungsmischung auch zukünftig verträglich zu gestalten, wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zugelassen (textl. Festsetzung 1.1). Durch diese Festsetzung kann die Ansiedlung wie z. B. eines größeren Bau- und Gartenmarktes verhindert werden. Diese Nutzungen sind für den überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Stadtteil zu flächenextensiv und aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz störend.

Für das an der Moislinger Allee gelegene Möbelgeschäft können durch die Ausnahmeregelung über den Bestandsschutz hinaus auch Erweiterungen oder sonstige bauliche Veränderungen genehmigt werden.

Eingeschränkte Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Im Sinne der Stärkung der Versorgungsfunktion der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum sowie der beiden zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Angebotssortimenten außerhalb dieser Zentren nur ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für den Ausnahmetatbestand ist, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen und dass die Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet. In ein mögliches Nutzungsspektrum passen ggf. inhabergeführte und/ oder serviceorientierte Geschäfte oder Angebote von Existenzgründern. Die Obergrenze von 100 qm ist abgeleitet aus dem Gutachten „Bausteine zu einem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck“ (2009), welches beurteilt, dass innerhalb dieser Größenordnung die Relevanzschwelle nicht überschritten wird.

Der Bebauungsplan 03.62.00 trägt diesem Ziel durch eine entsprechende Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe Rechnung (textliche Festsetzung 1.2).

Eingeschränkte Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Zur Stärkung des Stadtteilzentrums Hansering und zur Sicherung der Strukturen im Nahversorgungszentrum Moislinger Allee/ Töpferweg und der solitären Nahversorgungsstandorte an der Moislinger Allee soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Angebotssortimenten außerhalb dieser Zentren nur ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für den Ausnahmetatbestand ist, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen und dass die Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet. In ein mögliches Nutzungsspektrum passen ggf. inhabergeführte und/oder serviceorientierte Geschäfte oder Angebote von Existenzgründern. Die Obergrenze von 100 qm ist abgeleitet aus dem Gutachten „Bausteine zu einem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck“ (2009), welches beurteilt, dass innerhalb dieser Größenordnung die Relevanzschwelle nicht überschritten wird.

Von der Ausnahmeregelung ausgenommen sind Kioske, Bäckereien und Backshops, die regelmäßig der Gebietsversorgung dienen und daher in allen Baugebieten nach §§ 3 – 9 BauNVO allgemein zulässig sind.

Der Bebauungsplan 03.62.00 trägt diesem Ziel durch eine entsprechende Ausnahmeregelung für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe Rechnung (textliche Festsetzung 1.3).

Fabrikverkauf / Handwerkerprivileg

Abweichend vom generellen Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe können für im Plangebiet ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Sektors ausnahmsweise Verkaufsstätten für in Eigenproduktion hergestellte zentrenrelevante Waren als untergeordnete Betriebsteile zugelassen werden; gleiches gilt für Verkaufsstätten nahversorgungsrelevanter Produkte (textl. Festsetzung 1.4). Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsstätten im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb vor Ort stehen. Die Verkaufsstätte muss dem betreffenden Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Darüber hinaus soll in der Regel die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des jeweiligen Handwerks- bzw. Gewerbebetriebes untergeordnet sein. Abweichend hiervon wird für kleinere Handwerksbetriebe wie z.B. Schneider, deren Betriebsfläche in der Regel klein ist, eine deutliche Unterordnung der Verkaufsfläche unter die Betriebsfläche für die Anwendung der Ausnahmeregelung nicht erforderlich sein. Als Bindung für alle Ausnahmen gilt jedoch, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Verkaufsfläche der angebotenen Waren 100 m² nicht überschreiten darf.

Nichtzentrenrelevante Sortimente

Durch die Einschränkung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebotssortimenten bleiben Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Angebotssortimenten im Plangebiet allgemein zulässig, sofern die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschritten wird. Zu diesen Sortimenten gehören:

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten
- Tapeten
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Im Rahmen der Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten ist ausdrücklich dafür Sorge zu tragen, dass zentrenrelevante Nebensortimente allenfalls auf untergeordneten Flächen (unter 10% der Gesamtverkaufsfläche) z.B. auf Aktionsverkäufen wechselnder Sortimente angeboten werden können (textl. Festsetzung 1.1).

4.2.2 Festsetzung der öffentlichen Grünfläche

Die Grünfläche wird entsprechend der bestehenden Abgrenzung festgesetzt und damit gesichert. Sie hat aufgrund der gravierenden Unterversorgung des Stadtteils mit Grünflächen eine hohe Bedeutung. Derzeit findet hier Schul- und Freizeitsport statt.

4.2.3 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan setzt den im Geltungsbereich gelegenen Teil der Dornestraße als Straßenverkehrsfläche fest.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da die Zulässigkeit von MI-Nutzungen einschließlich von Einzelhandelsbetrieben im Plangebungsbereich gemäß § 34 (2) BauGB bereits länger als sieben Jahre besteht, sind entschädigungsrechtliche Forderungen, die mit der Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen begründet werden können, gemäß § 42 (3) BauGB da ausgeschlossen, wo diese Nutzung in den letzten sieben Jahren nicht ausgeübt wurde.

Im Plangebiet ist jedoch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) im Bestand vorhanden. Durch den vorgesehenen Ausschluss dieser bislang zulässigen Nutzung können theoretisch Entschädigungsforderungen nach § 42 (3) BauGB begründet werden.

Die vorgesehenen Festsetzungen führen zur Änderung der bisher zulässigen Nutzung. Daher ist nicht auszuschließen, dass Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Baugesetzbuch „Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung“ entstehen. Nach § 42 (1) BauGB kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Wird jedoch gemäß § 42 (3) BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, nicht z. B. jedoch den Grundstückswertausgleich für einen in den vergangenen sieben Jahren nach § 34 BauGB möglicherweise zulässigen größeren Einzelhandelsbetrieb.

Eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung kann der Eigentümer insbesondere verlangen, wenn infolge der Nutzungsänderung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Hierzu ist festzustellen:

- Durch die Nutzungsänderung im Bebauungsplan wird die Ausübung der verwirklichten Nutzung nicht wesentlich erschwert. Wenn der Bebauungsplan 03.62.00 – Töpferweg/ Dornestraße in Kraft tritt, genießt der Altstandort Bestandsschutz in dem genehmigten Bestandsgebäude und Nutzungsumfang. Das heißt, dass eine Weiternutzung durch einen neuen Einzelhandelsbetreiber im Bestand ohne erhebliche Veränderungen zulässig bleibt.
- Eine wirtschaftliche Verwertung (z. B. Vermietung oder Veräußerung) unter Beibehaltung des genehmigten Bestandes (Gebäude und Nutzung) wird ebenfalls nicht wesentlich erschwert.
- Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am 1989 genehmigten Einzelhandelsbetrieb mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche sind ebenfalls von Bestandsschutz erfasst und zulässig.

- Nicht vom Bestandsschutz erfasst sind qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen und die Neuerrichtung nach Abriss des Bestandsgebäudes. Leerstand auch über einen längeren Zeitraum führt nicht automatisch zur Beendigung des Bestandsschutzes.

Die Entschädigungsfrage konzentriert sich auf die Möglichkeit, dass der Einzelhandelsbetrieb in seiner weiteren Ausübung dadurch erschwert sein könne, dass notwendige Erweiterungen oder Änderungen nicht mehr planungsrechtlich zulässig sind.

Es ist nicht anzunehmen, dass eine Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm notwendig ist, um weiterhin die Nutzung des Gebäudes durch einen Einzelhandelsbetrieb ausüben zu können. Diese Annahme gründet sich darauf, dass 1.200 qm Verkaufsfläche eine gängige Größe für einen Einzelhandelsbetrieb ist; neuerrichtete Discounter verfügen dem entgegen sogar meist über geringere Verkaufsflächengrößen.

Es wird ebenso wenig angenommen, dass eine grundlegende Änderung erforderlich für die Ausübung der Weiternutzung ist. Diese Annahme stützt sich darauf, dass bereits drei Kaufinteressenten mit Konzepten vorstellig wurden, die keine grundlegenden Änderungen des Bestandsgebäudes vorsahen. Alle Konzepte hielten sich in der Nutzungsbandbreite der Genehmigung von 1989 und wurden nicht von der Veränderungssperre berührt.

Wird entgegen dieser Einschätzung die weitere Ausübung der Einzelhandelsnutzung dennoch erschwert, da nachweisbar Erweiterungen oder Änderungen notwendig sind, würde eine Entschädigungspflicht entstehen. Die Höhe der Entschädigung wird gemäß § 42 (3) Satz 2 BauGB aus der Differenz der Bodenwerte, die die Zulässigkeit von Vorhaben auf dem betreffenden Grundstück vor und nach der Änderung der zulässigen Nutzung berücksichtigt, ermittelt.

Ob und in welchem Umfang Entschädigungsansprüche des Eigentümers des Einzelhandelsstandorts entstehen, sind aus den oben dargelegten Gründen zwar unwahrscheinlich, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan 03.62.00 als einfacher Bebauungsplan lediglich Regelungen zur Beschränkung der Einzelhandelnutzung enthält und damit das Spektrum der bisher nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen nicht erweitert und die Bebauung der Grundstücke im Plangebiet unverändert nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, bereitet der Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

5.3 Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine mittelbaren Kosten.

Unmittelbar sind jedoch entschädigungsrechtliche Forderungen, die mit der Überplanung einer bestehenden Einzelhandelsnutzung begründet werden, nicht gänzlich auszuschließen (siehe 5.1).

6. Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 04.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes 03.62.00 – Töpferweg/ Dornestraße für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Mischgebietes und einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan 03.62.00 kann aus der Darstellung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen im geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

Erlass einer Veränderungssperre und Verlängerung ihrer Geltungsdauer

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 17.07.2008 die Anordnung einer Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 03.62.00 und am 25.02.2010 die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr bis zum Ablauf des 18.08.2011 beschlossen (bekannt gemacht in der Lübecker Stadtzeitung vom 23.03.2010). Für ein zurückgestelltes Vorhaben endet die Veränderungssperre am 28.03.2011.

Es wird davon ausgegangen, dass die Veränderungssperre mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 03.62.00 vor Ablauf der oben genannten Fristen außer Kraft gesetzt werden kann.

Auftaktgespräch

Die von der Planung berührten Bereiche wurden im Rahmen eines Auftaktgespräches am 09.01.2008 beteiligt. Das Ziel des Bebauungsplans, die Einzelhandelsentwicklung zu steuern, wurde von den beteiligten Bereichen positiv beurteilt. Der Anregung des Bereiches 3.391 Naturschutz, die Ziele des Landschaftsplanes „Erholung in Lübeck“ zum Grünzug Hansering zu Flächen- und Wegeerweiterungen im Bereich der Autohäuser am Töpferweg festzusetzen, kann nicht entsprochen werden, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der keine detaillierte städtebauliche Neuordnung, sondern lediglich die Steuerung des Einzelhandels zum Ziel hat.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wurde abgesehen. Gemäß § 13 a (3) BauGB wurde der Öffentlichkeit vom 18.02.2008 bis 29.02.2008 durch Aushang der erarbeiteten Planungsvorstellungen Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung gegeben. Im Rahmen dieser Beteiligung hat zum Ziel und Zweck des Bebauungsplans sowie zu den Auswirkungen der Planung die Eigentümerin des Grundstücks Töpferweg 57 (Leerstand Lebensmittelmarkt) grundlegende Bedenken vorgebracht.

Die vorgebrachten Bedenken richteten sich insbesondere gegen die mit der Bebauungsplanung verfolgte Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen, durch welchen eine Verletzung der Eigentumsrechte begründet werde.

Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird an der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen festgehalten. Berücksichtigung erfährt die gesamtstädtische Zielsetzung, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 22.12.2010 bis einschließlich 21.01.2011 öffentlich aus. Gemäß § 4a (2) 2. Halbsatz BauGB erfolgte die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom 13.12.2010 bis 17.01.2011.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken richteten sich wiederum insbesondere gegen die mit der Bebauungsplanung verfolgte Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen, durch welchen eine Verletzung der Eigentumsrechte begründet werde.

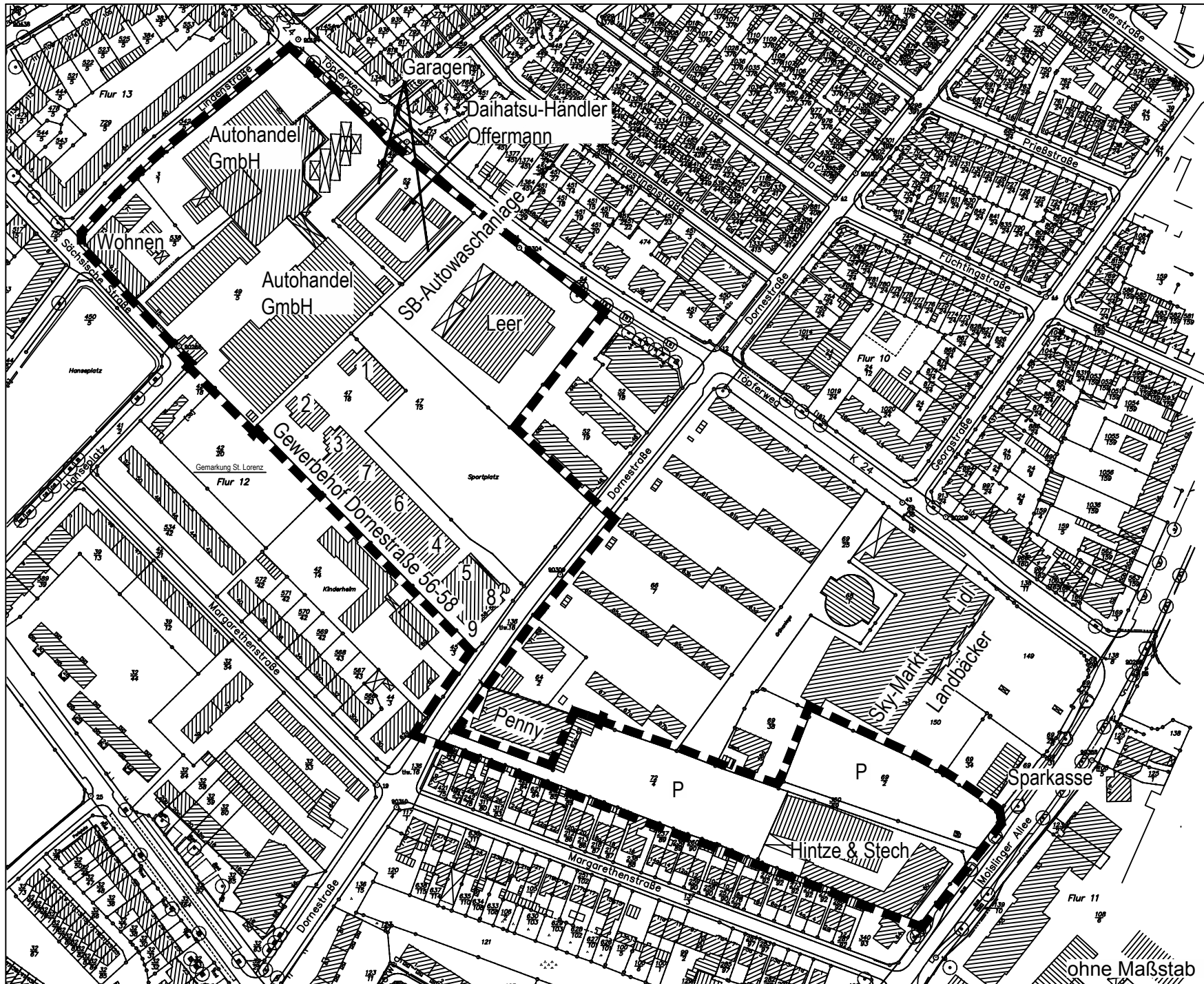
Von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belangen wurden Hinweise gegeben und Bedenken bzgl. der Berücksichtigung des Immissionsschutzes geäußert.

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) des Bebauungsplanes 03.62.00 – Töpferweg/ Dornestraße abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit dem Ergebnis geprüft, dass die im Entwurf getroffenen Festsetzungen beibehalten werden und das städtebauliche Ziel der Einzelhandelssteuerung umgesetzt wird.

Lübeck, den 31. Januar 2011

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung

5.610.3 / Be



Gewerbehof Dornestraße 56-58

- 1 Großküchenkundendienst (Naguschewski)
- 2 Bären Batterie (Leer?)
- 3 Bastel + Kreativmarkt Rupprecht - Kutex
- 4 S&K Klimatechnik
- 5 Stick + Klüver Luftkanalbau
- 6 Tao Zentrum
- 7 Auto Service
- 8 H.F. Elektronik GmbH
- 9 Playhaus (Spielhalle)

Abb. 1

Nutzungen im Plangebiet

ohne Maßstab

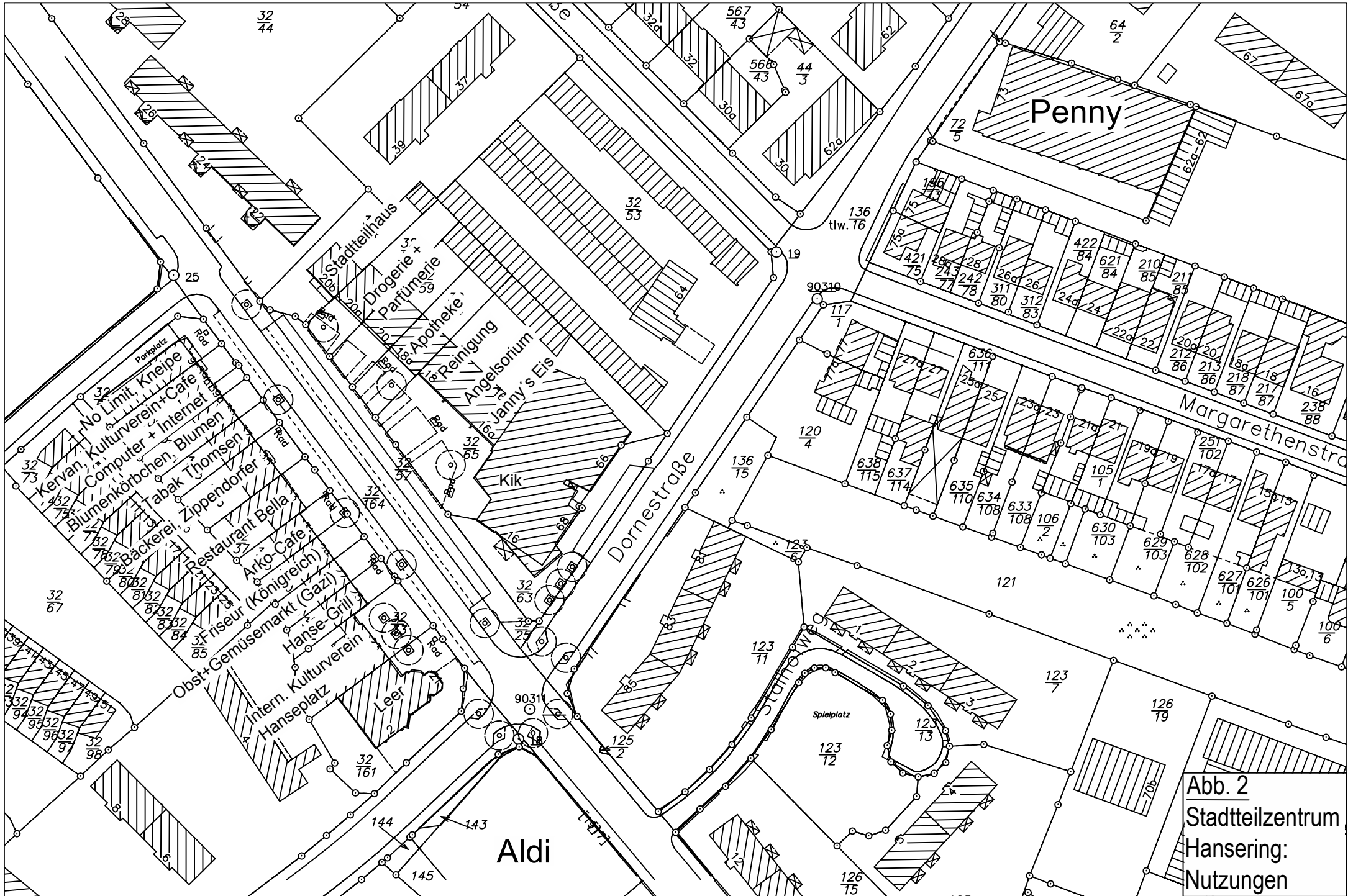


Abb. 2
 Stadtteilzentrum
 Hansering:
 Nutzungen



Landschaftsteile

- ① "Lunapark"
- ② Sportplätze
- ③ Wohngebiet St. Lorenz Süd
- ④ "Papageiensiedlung"

- FE** Flächenerweiterung
- Hauptwege vorhanden
- Wegebeziehung außerhalb des Grünzuges
- WE** Wegeerweiterung

Hansestadt LÜBECK

Bereich Naturschutz

Landschaftsplanung der
Hansestadt Lübeck

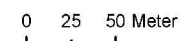


Landschaftsplanerisches
Entwicklungskonzept
Erholung in Lübeck

Abb. 3 Grünzug Hanseplatz

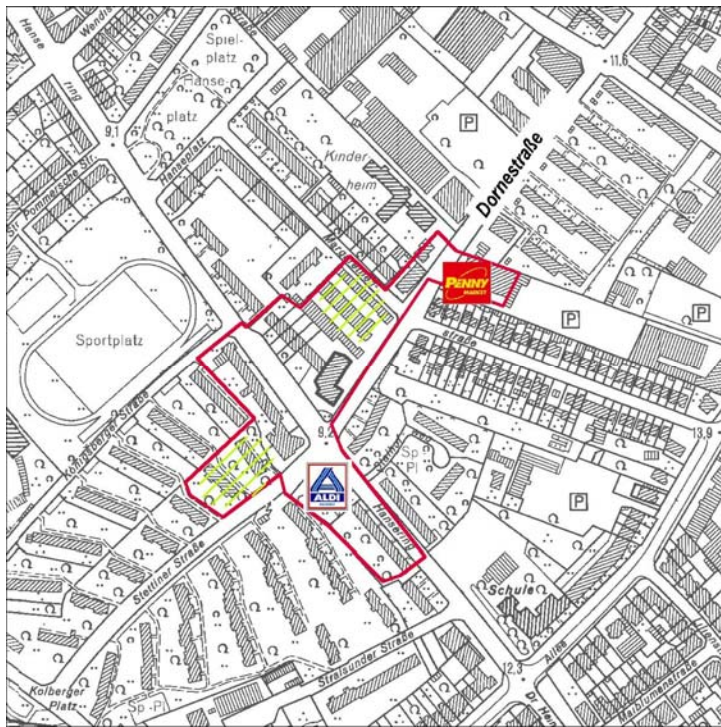
Bearbeitungsstand: Febr. 2010

Maßstab: 1:3.000



Kartogrundlagen: DGRS © LVMK-Schlüter-Holt.

Stadtteilzentrum St. Lorenz-Süd / Hansering



Nahversorgungszentrum St. Lorenz-Süd – Moisinger Allee / Töpferweg

