

Begründung

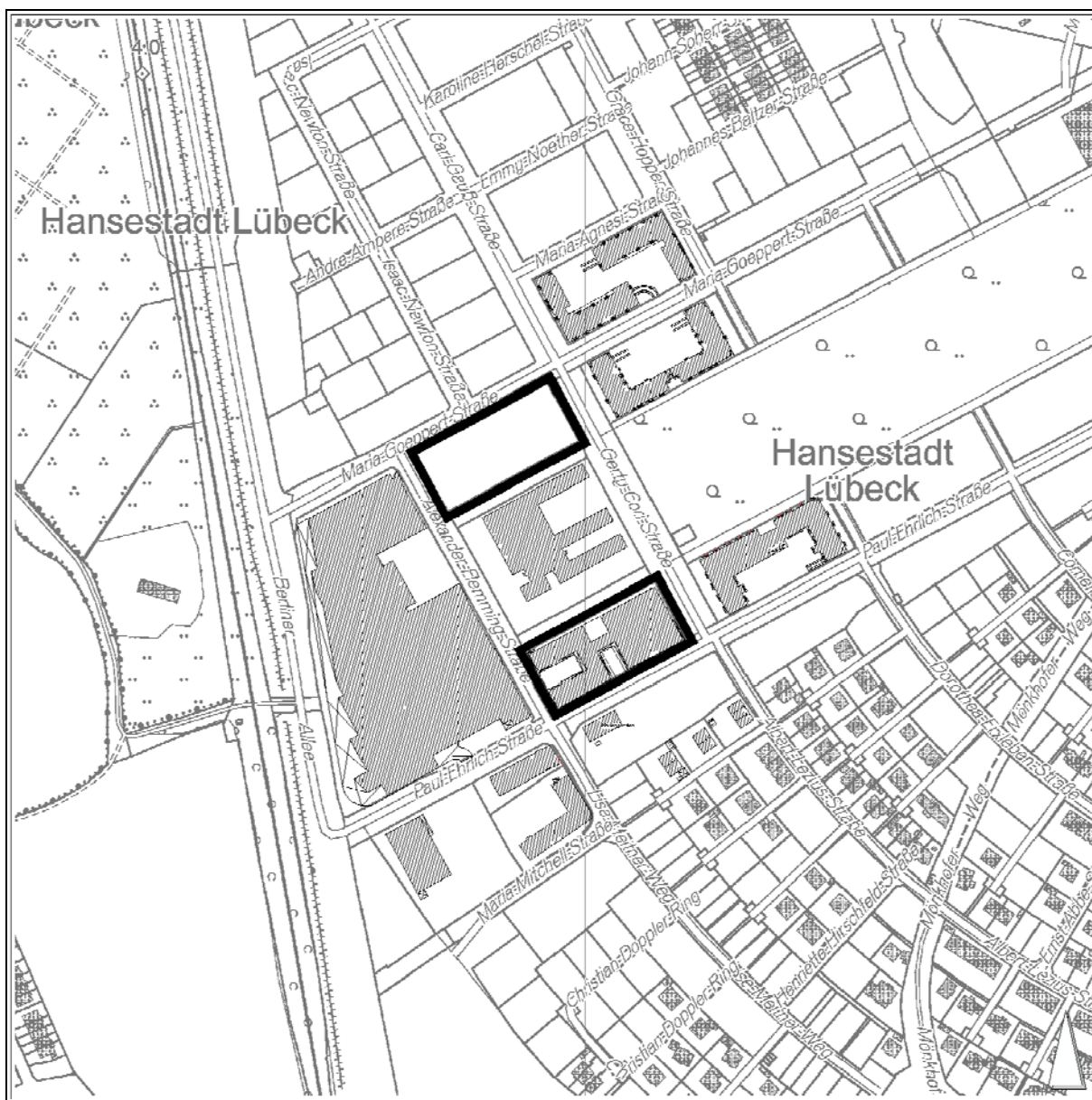
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 09.04.03 Hochschulstadtteil

Fassung vom 10.01.2011

Übersichtsplan

Lageplan (ca. M. 1: 5.000)



Begründung	1
1 Städtebauliche Vergleichswerte	3
1.1 Flächenwerte	3
2 Plangebiet	3
3 Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
3.2 Bisherige Festsetzungen	4
4 Planungsgrundsätze	4
4.1 Planungsrecht	4
4.2 Landesplanerische Vorgaben.....	4
4.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
4.4 Entwicklungen aus anderen Planungen/ Flächennutzungsplan	4
5 Inhalt der Planung	4
5.1 Beibehaltung der planungsrechtlichen Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes	4
5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	5
5.3 Sonstige planerische Belange	6
5.4 Gestaltungsvorschriften.....	6
6 Kosten	6
7 Übersichtsplan	6
I. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1 Art der baulichen Nutzung	7
1.1 Kerngebiet (§7 BauNVO)	7
II. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen	7
1 Werbeanlagen	7
1.1 Werbeanlagen	7
1.2 Parallelwerbung.....	7
1.3 Sammelwerbeanlagen.....	7
1.4 Ausleger	8
1.5 Fensterbeklebungen.....	8
III. Hinweise	8
1 Planungsrecht	8

1 Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte	
Bebauungsplangebiet	ca. 10.000 m ²
Kerngebiet	ca. 10.000 m ²

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09.04.03 Hochschulstadtteil liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Strecknitz, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 362, 803 und 804.

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilen und befindet sich im mittleren Teil des Hochschulstadtteils, umgeben von den Straßen Maria-Goeppert-Straße, Gerty-Cori-Straße, Paul-Ehrlich-Straße und Alexander-Fleming-Straße.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die beiden als Kerngebiet festgesetzten Flächen liegen nördlich und südlich des Stadtteilzentrums des Hochschulstadtteils mit Kindergarten, Grundschule und Kirche, in direktem Anschluss an das Einkaufszentrum mit Wochenmarkt und Bushaltestelle. Beide Kerngebiete sind Teil der Entwicklungsflächen des Hochschulstadtteils. Während die Kerngebietsfläche MK-1 an der Paul-Ehrlich-Straße bereits komplett bebaut und größten Teils genutzt wird, befindet sich die Kerngebietsfläche MK-2 an der Maria-Goeppert-Straße noch in der Vermarktung durch die HEG.

Die Nutzflächen des Gebäudes auf der MK-1-Fläche sind bereits größtenteils vermietet. Der Eigentümer benennt und bewirbt das Gebäude mit „Medizinisches Gesundheitszentrum - MGZ“, es befinden sich eine Reihe Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen im Gebäude, daneben sind Nutzungen vorhanden wie Bäckerei mit Cafe, Kiosk, Bank, Reisebüro, Apotheke, Blumengeschäft, Buchladen, Optiker, Restaurant und Fitnesscenter.

Im November 2008 wurde im MK-1 Gebiet auf einer Fläche von ca. 145 qm eine Spielhalle genehmigt, allerdings wurde die Nutzung nicht realisiert. Anfang 2009 ging bei der Bauordnung ein Antrag für eine zweite Spielhalle auf ca. 152 qm ein. Eine entsprechende Ausweitung der Spielhallennutzung im Kernbereich des Hochschulstadtteils fügt sich städtebaulich nicht ein und ist im Bezug auf seine Auswirkung auf die weitere Nutzung der MK-Flächen kritisch zu bewerten. Aus diesem Grund wurde der Antrag zurückgestellt und mittlerweile abgelehnt.

Die Vermarktung der MK-Flächen als Bauland bzw. als Mietflächen zeichnet sich schwierig ab. Ein Grund ist die Wirtschaftssituation, die für eine Neuansiedlung von Unternehmen schlechte Rahmenbedingungen bietet, ein anderer Grund ist die geringe Mantelbevölkerung für die Etablierung bewohnerorientierter Dienstleistungen. Zeichen hierfür sind erste Mieterwechsel/ Leerstände im Mönkhof-Karree und im Medizinischen Gesundheitszentrum. Um auch angesichts dieser Situation dem so genannten „Trading-Down-Effekt“ (ungünstige Entwicklung des Mietpreisniveaus) entgegen zusteuern, ist es Ziel der Bebauungsplanänderung, das Medizinische Gesundheitszentrum in seiner Bestimmung zu stärken. Wünschenswert ist die Ansiedlung weiterer Einrichtungen z. B. aus der Sparte Medizin und Gesundheit.

Bei der Größe der errichteten Nettogeschossfläche ist für die Vermietung aller Räumlichkeiten ein längerer Zeitraum anzusetzen, nicht alle Flächen werden kurzfristig belegt sein können, zumal ein Teil der Wohngebäude des Hochschulstadtteils noch im Entstehen ist.

Die Vielzahl der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Kerngebiete bedingt einen Bedarf an vielfältigsten Werbeanlagen, deren Anzahl, Anordnung und Ausgestaltung durch die Festsetzungen zu den Werbeanlagen geregelt werden soll.

3.2 Bisherige Festsetzungen

3.2.1 Bebauungsplan

Für die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindlichen Flächen wurden die Festsetzungen im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes 09.04.00 Hochschulstadtteil und dem daraus entwickelten qualifizierten Bebauungsplan 09.04.02 – Hochschulstadtteil getroffen. Beide Bebauungspläne setzten für die vorgenannten Baufelder Kerngebietsflächen fest, in welchen Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Bebauungsplanänderung wird erforderlich um Vergnügungsstätten künftig ausschließen und aufgrund der vielfältigen Nutzungen notwendige Regelungen zu Werbeanlagen treffen zu können. Die sonstigen Festsetzungen der o. g. bereits rechtskräftigen Bebauungspläne bleiben bestehen.

3.2.2 Veränderungssperre

Am 25.02.2010 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck eine Veränderungssperre beschlossen.

4 Planungsgrundsätze

4.1 Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl I S 2585) geändert.

Da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, die betroffenen Flächen befinden sich innerhalb eines bereits bebauten Bereiches, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist danach nicht erforderlich.

Der bisher geltende Bebauungsplan wird geändert bzw. um einige Festsetzungen ergänzt, der Ursprungsbebauungsplan 09.04.02 Hochschulstadtteil einschließlich bisher vorgenommener Änderungen bleibt weiterhin rechtsverbindlich.

4.2 Landesplanerische Vorgaben

Die Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans hat das Ziel, in dem Bereich der festgesetzten Kerngebietsflächen des Hochschulstadtteils Vergnügungsstätten und Sex-Shops auszuschließen sowie Regelungen über die Größe, Anzahl und Gestaltung von Werbeanlagen zu treffen.

4.4 Entwicklungen aus anderen Planungen/ Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (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 42. Änderung vom 04.08.2010 entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

5 Inhalt der Planung

5.1 Beibehaltung der planungsrechtlichen Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 09.04.02 Hochschulstadtteil trifft für das Bebauungsplangebiet Festsetzungen wie beispielsweise zu Art und Maß der Nutzung, die weiterhin den städtebaulichen Zielen entsprechen und keiner Änderung bedürfen, daher gelten die ursprünglichen Festsetzungen weiter fort.

5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen den Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokalen jeglicher Art, Vorfüh- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Wettbüros und Swinger-Clubs (im folgenden als Vergnügungsstätten bezeichnet) sowie von Läden mit überwiegend Sex- oder Erotiksor- timent (so genannten „Sex-Shops“) aus den Kerngebieten des Hochschulstadtteils MK-1 und MK-2. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen dazu Regelungen über die Größe, Anzahl und Gestaltung von Werbeanlagen zu treffen.

Der Hochschulstadtteil dient vor allem dem Wohnen. Daneben sind Flächen für Ge- meinbedarf, Gewerbe, Einzelhandel und Mischgebiets- und Kerngebietsnutzungen festgesetzt. Die beiden Kerngebietsflächen MK-1 und MK-2, für die die ergänzenden Festsetzungen gelten sollen, liegen jeweils im Übergangsbereich vom Einkaufszent- rum zum Wohnen am Park, mittig zwischen beiden gelegen ist das Stadtteilzentrum, im Süden grenzen Allgemeine Wohngebietsflächen und im Norden Misch- und Ge- werbegebietsflächen an.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sex-Shops im Bereich der Kernge- biete soll dem Leitbild zum Hochschulstadtteil, das auf ein attraktives Angebot an ver- schiedenen Wohnformen, Infrastruktur, Einzelhandel und Dienstleistung abzielt, Rechnung getragen werden und die kleinräumige städtebauliche Lage des Kernge- biets in Bezug zu den Umgebungsnutzungen gebietsverträglich gesteuert werden.

Da Vergnügungsstätten in der Regel nicht an Ladenschlussgesetze gebunden sind und der über den Stadtteil hinausgehende sowie teils überörtliche Einzugsbereich solcher Nutzungen vor allem in den Nachtstunden verstärkte Verkehrslärmemissio- nen verursacht, sind Konflikte mit der Wohnbevölkerung vorprogrammiert. Aufgrund der Ertragskraft vieler Vergnügungsstätten ist eine Ausbreitung dieser Einrichtungen sowie eine ungünstige Entwicklung des Mietpreinsniveaus im Umgebungsbereich zu erwarten („Trading-down-Effekt“). Läden mit überwiegendem Sex- oder Erotiksor- timent („Sex-Shops“) können als Einzelhandelsbetriebe den Vergnügungsstätten zwar nicht gleich gestellt werden, haben jedoch eine ähnlich nachteilige Auswirkung auf die Nutzungsstruktur zur Folge wie Vergnügungsstätten im engeren Sinn. „Sex- Shops“ sind als Einzelhandelsbetriebe an die Ladenschlussgesetze gebunden und bergen daher kein Konfliktpotential mit der Bevölkerung, jedoch führen sie gleich wie Vergnügungsstätten zu einer ungünstigen Entwicklung der Nutzungsstruktur.

5.2.2 Werbeanlagen

Weiteres Ziel der Bebauungsplanung ist, Regelungen über die Größe, Anzahl und Gestaltung von Werbeanlagen zu treffen. Der Bebauungsplan 09.04.02 (Hochschul- stadtteil) trifft für die festgesetzten Kerngebietsflächen keine Festsetzungen zu Wer- beanlagen. Um im Umfeld von Kindergärten, Schule und Wohnen ein gebietsverträg- liches Erscheinungsbild zu erreichen, ist es Ziel einen Rahmen vorzugeben, der so- wohl dem Werbebedürfnis der Geschäfte u. a. Dienstleistungen gerecht wird als auch die umgebenden Nutzungen berücksichtigt.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen zielen auf die gemäß § 1 (6) BauGB zu be- rücksichtigenden Ziele der Stadtentwicklung ab, wie die Schaffung und Erhaltung so- zial stabiler Bewohnerstrukturen, die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vor- handener Ortsteile sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Es soll ein aufeinander abgestimmtes Werbebild erreicht werden, welches identitätsstiftend ist und einem „Billigimage“ mit einer negativen Auswirkung auf das Erscheinungsbild des Hochschulstadtteils entgegen wirkt.

Die bereits vorhandenen Werbeanlagen sollen dabei teilweise als Vorbild genutzt werden. Insbesondere die im Kerngebiet MK-1 unterhalb der Abschlusskante des Erdgeschosses angebrachten Parallelwerbeanlagen in der Form von Einzelbuchstaben sollen beibehalten werden. Durch die Einschränkung der Anzahl der Werbeanlagen wird die Wirkung der einzelnen Werbeanlagen verbessert. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die bisherige dezente Anordnung der Werbeanlagen ihrer Funktion als Hinweisgeber nicht ausreichend gerecht wird und sich die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses im Bereich der Haupterschließungsachsen wünschen. Um dies zu ermöglichen, sollen Sammelwerbeanlagen an der Maria-Goeppert-Straße, der Alexander-Fleming-Straße und der Paul-Ehrlich-Straße zu gelassen werden. Dabei soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden. Für das Ortsbild ist in aller Regel eine Außenwerbung relevant, da es gerade ihr eigentliches Ziel ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild "auffallend" zu wirken.

5.3 Sonstige planerische Belange

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Bebauungsänderung nicht zu erwarten.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung nur um den Ausschluss von Vergnügungsstätten aus dem Nutzungskatalog für Kerngebiete handelt und ansonsten lediglich zusätzliche Regelungen über die Größe, Anzahl und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen werden sollen, sind Ausführungen in der Begründung zur Erschließung, zu Stellplätzen und Fahrradstellplätzen, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, sowie Altlasten und Emissionen nicht erforderlich.

5.4 Gestaltungsvorschriften

Da die Kerngebiete von Wohnbebauung und anderen sensiblen Nutzungen umgeben sind, ist die Anlage von Werbeanlagen reglementiert und nur an der Stätte der Leistung zulässig. D.h. jede Art von Fremdwerbung ist unzulässig.

6 Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Bebauungsplanänderung direkt keine Kosten. Die vorgesehenen Festsetzungen mit Ausschluss von Vergnügungsstätten und Regelungen von Werbeanlagen führen jedoch zur Einschränkung der bisher zulässigen Nutzung von Grundstücken in seinem Geltungsbereich. 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 und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Ist dies der Fall, ist der Wertunterschied zu begleichen.

Ob eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Jedoch ist zu bedenken, dass die Bebauungsplanänderung darauf abzielt „Trading-Down-Effekte“ zu vermeiden. Diese gehen einher mit einem Absenken des Mietpreinsniveaus oder einer Leerstandsentwicklung in den benachbarten Nutzungseinheiten, die die dann ihrerseits eine Wertminderung zur Folge haben können.

7 Übersichtsplan

M 1:1000

Anlage

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK TEIL B

Text zum Bebauungsplan 09.04.03 Hochschulstadtteil

Fassung vom 10.01.2011

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet (§7 BauNVO)

- 1.1.1 In den Kerngebieten MK-1 und MK-2 sind Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Kerngebieten MK-1 und MK-2 sind Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment als eine Unterart von Einzelhandelsbetrieben gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 Werbeanlagen sind außer an der Stätte der Leistung innerhalb der Kerngebiete MK-1 und MK-2 unzulässig.

II. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (1) LBO Schleswig-Holstein 2009)

1 Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen

- 1.1.1 Werbeanlagen sind innerhalb der Kerngebiete MK-1 und MK-2 nur an der Stätte der Leistung, d.h. nur bezüglich der in dem betreffenden Gebäude angesiedelten genehmigten Nutzungen, zulässig.
- 1.1.2 In den Kerngebieten MK-1 und MK-2 sind Anlagen der Außenwerbung nur innerhalb der durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.1.3 Eine Beleuchtung der Werbeanlagen mit wechselnden, blinkenden oder grellen Licht ist unzulässig.

1.2 Parallelwerbung

In den Kerngebieten MK-1 und MK-2 gelten die folgenden Gestaltungsvorgaben für Parallelwerbung.

- 1.2.1 Parallelwerbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.
- 1.2.2 Die Parallelwerbeanlagen sind unmittelbar auf der Außenwand der Erdgeschossfassade anzubringen.
- 1.2.3 Im Bereich des Erdgeschosses sind nur Einzelbuchstaben in einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete Firmenlogos zulässig.

1.3 Sammelwerbeanlagen

Im 1. und 2. Obergeschoss sind Sammelwerbeanlagen in Form von einzelnen Werbetafeln auf einem Trägerelement zulässig. Ausnahmsweise darf die Sammelwerbeanlage sich auch auf das 3. Obergeschoss ausdehnen, wenn die Fassade in dem Bereich, in dem die Sammelwerbeanlagen zulässig sind, in einer Flucht unter Beibehaltung eines einheitlichen Materials, beispielsweise als Mauerscheibe, ausgeführt wird.

- 1.3.1 Die einzelnen Werbetafeln dürfen eine maximale Breite von 2,50 m und eine maximale Höhe von 0,80 m aufweisen, zwischen den Werbetafeln muss ein Abstand von 0,20 m eingehalten werden.
- 1.3.2 Die Sammelwerbeanlagen sind in einem Abstand von min. 0,50 m von Öffnungen und Gebäudekanten anzubringen.
- 1.3.3 Die Sammelwerbeanlagen dürfen nur in den jeweils 7 m breiten Fassadenabschnitten im Bereich der Gebäudeecken der Paul-Ehrlich-Straße und Alexander-Fleming-Straße bzw. der Maria-Goeppert-Straße und der Alexander-Fleming-Straße angebracht werden. Es ist jeweils nur eine Sammelwerbeanlage je vorgenannten Fassadenabschnitt zulässig. (siehe Planskizze 1)
- 1.3.4 Die Sammelwerbeanlage ist insgesamt einheitlich zu gestalten. Entweder ist das Trägerelement als rahmenbildendes Element auszuführen oder die einzelnen Werbetafeln, die auf dem Trägerelement angebracht werden, müssen bezüglich Material und Abmaßen einheitlich ausgeführt werden.
- 1.4 Ausleger
Im Bereich der Kerngebiete sind nur Ausleger zulässig die eine Ansichtsfläche von maximal 0,4 m² aufweisen.
- 1.4.1 Je Geschäft bzw. Dienstleistungsbetrieb ist nur ein Ausleger erlaubt.
- 1.4.2 Die Ausleger sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.
- 1.4.3 Die Ausleger müssen in einer Höhe von mindestens 2,50 m gemessen vom Gehwegbelag angebracht werden.
- 1.4.4 Die Ausleger dürfen einschließlich Halterung eine Auskragung vom 1,00 m nicht überschreiten.
- 1.5 Fensterbeklebungen
Nur in den Erdgeschossen dürfen maximal 10% der Fensterfläche mit Folien beklebt werden.
- 1.5.1 Es sind nur Folien zulässig, die von Innen auf die Fensterscheiben geklebt werden.

III. Hinweise

1 Planungsrecht

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ergänzen lediglich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes 09.04.02 Hochschulstadtteil, die weiterhin uneingeschränkt gelten.