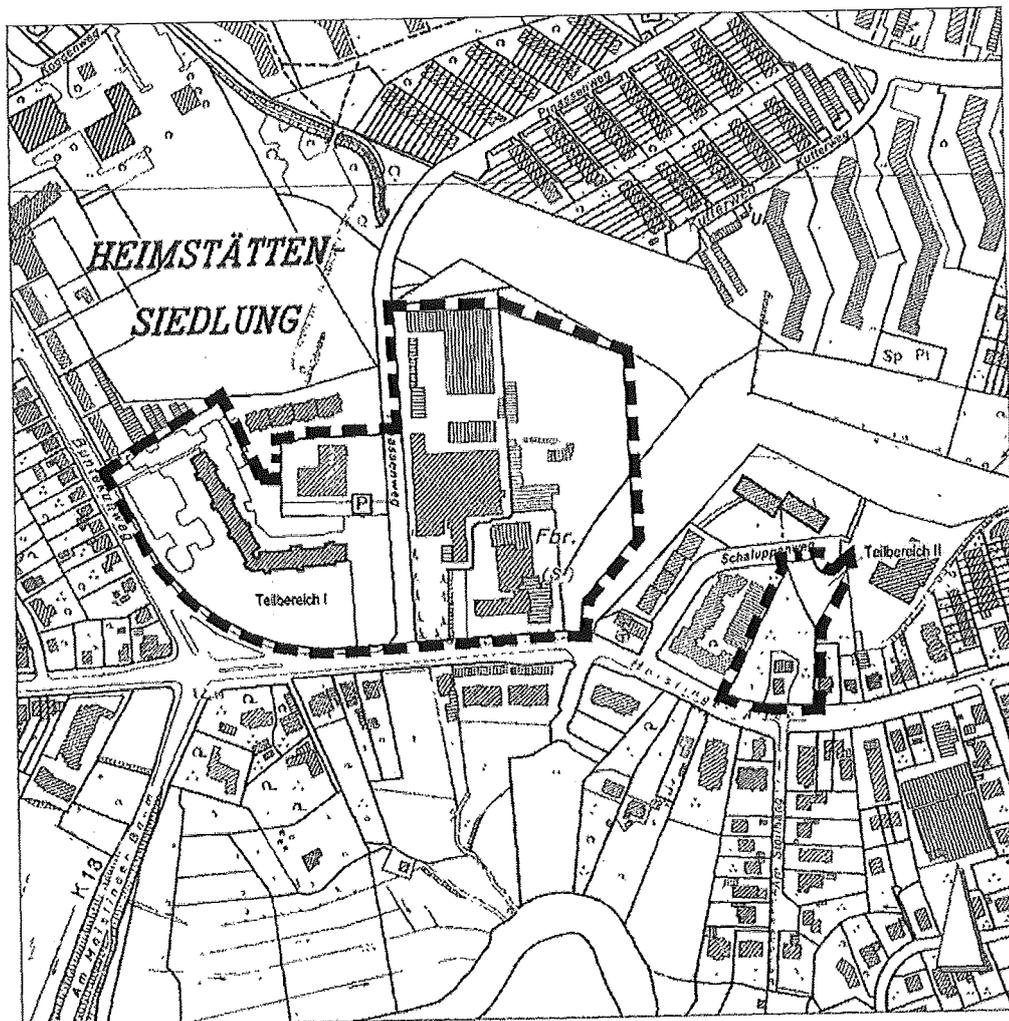


Teil C
BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 22.02.03 – „Buntekuh“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
Fassung vom August 2009



Übersichtsplan ohne Maßstab

BEGRÜNDUNG**(§ 9 (8) BauGB)****zum Bebauungsplan 22.02.03 – „Buntekuh“****Diese Begründung enthält gemäß § 13a BauGB keinen Umweltbericht**

Teil1	Begründung
Anhang:	1. textliche Festsetzungen aus 22.02.00 (nachrichtlich)
	2. Planzeichnung als Übersichtsplan

Inhalt

Teil 1 - Begründung	3
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
3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen	4
4. Planungsgrundsätze	4
4.1. Ziel und Zweck der Planung	4
5. Inhalt der Planung	5
5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	5
5.2. Verkehrliche Erschließung	6
5.3. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	6
5.4. Eingriff in Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	6
5.5. Altlasten	6
5.6. Denkmalpflege / Archäologie	6
6. Kosten und Finanzierung	6
7. Anlagen	6

Teil 1 - Begründung

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

			zul. GRZ 22.02.00	Grundfläche
Geltungsbereich Teilbereich 1	ca.	6,6 ha		
davon Gewerbegebiet	ca.	3,8 ha	0,21	8030m ²
davon allgemeines Wohngebiet	ca.	2,6 ha	0,3	7890m ²
davon Verkehrsflächen	ca.	0,2 ha		
Geltungsbereich Teilbereich 2	ca.	0,5 ha		
davon allgemeines Wohngebiet	ca.	0,5 ha	0,3	1570m ²
Summe		7,1 ha		17.490m²

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Teilbereiches I und II des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Buntekuh, Gemarkung St. Lorenz, Flur 20. Er wird im Süden begrenzt durch die Moislinger Allee, im Westen durch den Buntekuhweg, er grenzt im Osten an die gemischte Baufläche entlang der Moislinger Allee und im Norden an den Ost – West verlaufenden Grünzug Buntekuh. Die beiden Teilbereiche werden durch einen öffentlichen Grünzug und die den Schaluppenweg begleitende Wohnbebauung unterbrochen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 14/2, 5/35 teilw., 21/19, 21/21, 25/21, 21/25, 21/27, 25/27, 25/28, 21/29, 21/31, 21/33, 21/35, 21/36, 26/61.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Geltungsbereich der beiden Teilbereiche liegt im Stadtteil Buntekuh zwischen Buntekuhweg, dem mittleren Grünzug (Wiesental) von Buntekuh, einer gemischten Bebauung entlang der Moislinger Allee und der Moislinger Allee selbst.

Das Bebauungsplangebiet ist auf Grundlage des Bebauungsplanes 22.02.00 von 1968 realisiert worden.

Im Bereich des westlichen allgemeinen Wohngebietes wurde 2005 das Pinassenhochhaus abgebrochen. Eine kleinere gewerbliche Einheit im Norden ist durch wechselnde Nutzung belegt.

Das Pinassengrundstück wird durch den Pinassenweg von einem Gewerbegebiet getrennt. Große Teile der gewerblich zu nutzenden Fläche liegen brach, die übrige Fläche wird durch eine Maschinenbaufirma bzw. einen Reifenhandel genutzt. Zu den Bestandsgebäuden zählt auch das städtebaulich markante Sellshop-Gebäude.

Außerhalb des Geltungsbereiches liegt weiter östlich, durch eine öffentliche Grünfläche von dem Gewerbegebiet getrennt, ein allgemeines Wohngebiet entlang des Schaluppenweges. Es wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.02.00 im nördlichen Bereich mit einem 14-geschossigen Wohnhochhaus sowie weiteren, niedrig geschossigen Wohngebäuden bebaut. Entlang der Moislinger Allee befinden sich kleinteilige Gewerbeeinheiten in den Untergeschossen sowie eine Tankstelle auf Höhe Hausnummer 220. Teilbereich 2 des Geltungsbereiches liegt ebenfalls in dem allgemeinen Wohngebiet und umfasst das stark durchgrünte Grundstück Moislinger Allee 198 mit einem einzelnen, seit geraumer Zeit leer stehenden, Wohngebäude.

3.2. Bisherige Festsetzungen

Für den Bebauungsplanbereich wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan 22.02.00 getroffen. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.02.00 gelten mit Ausnahme der in dieser Bebauungsplanänderung getroffenen textlichen Festsetzung zur Einzelhandelsnutzung weiterhin. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.02.00 sind in der Anlage nachrichtlich aufgeführt.

3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt. Lediglich im Bereich der gewerblichen Festsetzung trifft der Flächennutzungsplan bisher keine Aussage. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB).

4. Planungsgrundsätze

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Maßgabe der städtebaulichen Entwicklung in Buntekuh ist der Erhalt und die Stärkung des Stadtteilzentrums in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept und entsprechend dem seit dem 16.05.2006 vorliegenden Beschluss der Bürgerschaft zur Teilnahme am Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ mit dem Projektgebiet Buntekuh.

Um die Entwicklung und Erhaltung des nahen Stadtteilzentrums Buntekuh zu sichern bzw. die Ansiedlungswünsche entsprechender Betriebe auf die von der Bürgerschaft beschlossenen zentralen Einkaufsbereiche zu lenken, sollen Einzelhandelsnutzungen im Gebiet der Bebauungsplanänderung in ihrer Verkaufsfläche bzw. Nutzungsart begrenzt oder ausgeschlossen werden.

Mit Beschluss zum Einzelhandelsentwicklungskonzept 2004 der Hansestadt Lübeck wurde die Sicherung und Stärkung der bestehenden Stadtteilzentren als Strategieoption hervorgehoben. Am Standort Karavellenstraße besteht das verbrauchernahe, zentral gelegene Einkaufszentrum Buntekuh (Kategorie: C-Zentrum) zur Nahversorgung des Stadtteils. Ende April 2007 wurde hier ein neu-

er Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche eröffnet. Die Eigentümer des Einkaufszentrum investieren in die Aufwertung und Sanierung des Einkaufszentrums Buntekuh ca. 2 Mio. Euro.

Gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 16.05.2006 beteiligt sich die Hansestadt Lübeck am Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ mit dem Projektgebiet Buntekuh. Sowohl das Stadtteilzentrum, als auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im Projektgebiet. Im Antrag zum Soziale-Stadt-Gebiet Buntekuh werden die wirtschaftlichen Defizite des Einkaufszentrums, das sowohl unter den Konkurrenzdruck außerhalb des Gebietes und den veränderten Kaufgewohnheiten als auch unter der niedrigen Kaufkraft im Gebiet leidet, aufgeführt. Ziele und Maßnahmenvorschläge im Programm Soziale Stadt für Buntekuh betreffen u.a. die Aufwertung und Stärkung des ansässigen Einkaufszentrums.

Im Maßnahmenkatalog „Soziale Stadt“ wird auch die Neuentwicklung des sich in Eigentum der städtischen Grundstücksgesellschaft-„Trave“ mbH befindenden Pinnassengrundstück, sowie die gewerblichen Flächen an der Moislinger Allee aufgeführt. Eine stadtteilverträgliche Nachnutzung unter Beachtung der Auswirkungen auf den Stadtteil und des Stadtteilzentrums werden darin ausdrücklich aufgeführt (Ausschluss zentrengefährdender Einzelhandelseinrichtungen).

Ziel des Bebauungsplanes 22.02.03 ist es nach § 1 BauGB Abs.6 Nr. 4 (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche), die zulässige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung im gesamten Geltungsbereich auf 200m² BGF zu beschränken, um Ansiedlungswünsche von großen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf den zentralen Bereich des Stadtteils zu lenken bzw. die vorhandenen Einrichtungen nicht zu gefährden.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden kleineren Einheiten wie Kioske und Bäckereien bleiben zulässig.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt

- kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden,
- kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden,
- entfällt die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die zusammenfassende Erklärung.

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Entsprechend den unter Punkt 4 „Ziel und Zweck der Planung“ dargelegten Gründen werden Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten oder Randsortimenten die größer als 200 m² BGF sind im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Festsetzung wurde vorgenommen, um Ansiedlungswünsche entsprechend größerer Betriebe auf die von der Bürgerschaft beschlossenen zentralen Einkaufsbereiche bzw. das Zentrum Buntekuh zu lenken.

Die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird durch die getroffenen textlichen Festsetzungen sichergestellt.

Die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzung ergänzen die weiterhin gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.02.00.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Moislinger Allee erschlossen. Die Straßen im Bebauungsplangebiet sind ausgebaut. Weitere verkehrliche Neubaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle notwendigen Einrichtungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sind für das Gebiet eingerichtet.

Gemäß Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck besteht bei Neubauten und wesentlichen Änderungen an bestehenden baulichen Anlagen kein Anschlussrecht für Regenwasser.

5.4. Eingriff in Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Das Maß der Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert, so dass gegenüber dem gültigen Bebauungsplan 22.02.00 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

5.5. Altlasten

Auf den Grundstücken Moislinger Allee 220, 222a und 224 liegen Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetzes vom 17.03.1998 vor. Auf dem Grundstück Moislinger Allee 222-224 wird derzeit eine Grundwassersanierung durchgeführt.

Im Bebauungsplanbereich ist die Gewerbefläche als Fläche gekennzeichnet, deren Boden eventuell erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Diese Festsetzung erfolgt vorsorglich, da aufgrund der zugelassenen Nutzung die Böden kontaminiert sein können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind vor jeglichen Eingriffen in den Untergrund und anderer Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Bereich Umweltschutz / Unteren Bodenschutzbehörde / Sachgebiet Altlasten Untersuchungen (Erfassung, Gefährdungsabschätzung) durchzuführen.

5.6. Denkmalpflege / Archäologie

Bei Bodeneingriffen ist im Bereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, dass archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten können. Vor Bodeneingriffen ist der Bereich Archäologie rechtzeitig über den Baubeginn zu informieren.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Hansestadt Lübeck keine Kosten.

7. Anlagen

1. Textliche Festsetzungen 22.02.00
2. Übersichtsplan



605

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel
Bereichsleiter