

Betr.: Bebauungsplan Schultheiss-Gelände Strom-/Turmstr.
Änderung neu Mai 2011 (2. Offenlegung) - Info für Interessierte

22.5.11

Liebe Moabiterinnen,
beim erstem Blick fand ich im
neuen Schultheiß Bebauungsplan v. Mai 2011 folgende Änderungen zum Plan v. März:

1. Bezeichnung „Sondergebiet (SO“ wird neuerdings weggelassen!

Damit Verletzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach Baugesetzbuch (insbes. §9 „Festsetzungen Bebauungsplan“ und Baunutungs-VO -BauNVO- § 11(3).)

Nach BauNVO dürfen Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel nur in Kerngebieten und Sondergebieten liegen.

A b e r bei „vorhabenbezogenen Bebauungsplänen“ (wie Schultheiß) können alle diese städtebaulichen Regelung von BauGB und BauNVO ignoriert werden (§ 12 (3) BauGB. - PrivatInvestoren brauchen sich nicht an begründete Regeln des Städtebaus zu halten, dürfen fast beliebig agieren.

Die BVV verabschiedet den B-Plan. Sie kann, muß aber nicht diese „Freiheiten“ anwenden.

Bitte an BVV und Stadtplanungsamt: Auf voller Anwendung des BauGB für B-Pläne (§ 9) und der BauNVO § 11(3) zu EKZ usw. bestehen.

F r a g e n an Gothe und BVV:

- > Warum wurde die Bezeichnung „Sondergebiet“ fallengelassen?
- > Glauben Sie, dass die Unverträglichkeit des EKZ Schultheiß mit der Zentrumsplanung Turmstraße dadurch geringer ist, dass der Gebietstyp „Sondergebiet“ im Bebauungsplan weggelassen wurde?

2. G. Schulte-Tigges-Vorschlag: „Durchwegung“ zu Lübecker 49 ist ermöglicht. Ein ca. 4 m schmaler Gang vom Hof ist neuerdings bis zur Grundstücksgrenze dort nicht mehr überbaut. - **Aber es fehlt der Hofanschluß zur Stromstraße** (versperrt durch neuen Querbau über den Hof).

Die Änderung ist so sinnlos. Auch fehlt Festlegung des öffentlichen Wege-rechts quer durch das Schultheißgelände. - Vielleicht kann man sich laut Plan im Zickzack über die alte Ladestraße (Hof) im Freien **zur Perlebergerstraße zu Fuß quälen.** (wenn widersprüchliche neue BP-Festsetzungen es zulassen, wie es scheint.)

3. Einfahrt Perleberger ist 14,4 m breiter als bisher: statt 33,0 jetzt 47,4 m. Opfer: mehr Straßenbäume fallen, Verkehrsprobleme Perleberger schlimmer.

4. Verschattung + Abstandsflächen zu Lübecker Str.:

Kanten der Parkdecks etwas zurückgenommen. Ob das reicht, wäre zu prüfen. **Neuerdings** im Dachbereich **zulässig:** Dachaufbauten, Lichtkuppeln und **Sichtschutz Wände** (zwi. Lübecker und Parkdecks). Festsetzungen dazu aber widersprüchlich, rechtlich nicht eindeutig; daher angreifbar.

5. **Parken von „ca. 520“ auf „ca. 500“ Ps reduziert.** Probleme der unerträglichen Baumasse, des Verkehrs und der Umweltbelastung unverändert. Widersprüche zu und Unvereinbarkeit mit Zielen des AZ-Turmstr. bleiben erheblich. - Laut Mitteilung Blais wurden Ps neu so verteilt: **P-Decks Perleberger: 350** (statt 400), **Turmstr. TG: 150** (statt 120); ergibt 500 neu (statt 520 alt). Das Hin- und Herschieben von Ps zeigt die Beliebigkeit und Angreifbarkeit der Planung. Das Verkehrsgutachten liefert Gefälligkeitszahlen nach Bedarf. Probleme bleiben ungelöst bestehen und werden etwas verlagert.
6. **Lärmzunahme Turm-/Ecke Lübecker Str.** (wg. mehr Ps siehe 5.) **nicht dargestellt.** Autos von Stromstr. her zur TG müssen an Lübecker Str. wenden. Dort gibt es an Ampel und dann an TG-Einfahrt durch mehr Starts usw. höheren Lärm direkt vor Wohnhäusern Turm Nr.24 und Lübecker Nr.52. (Auf der Turmstr. selbst ist hier bisher die Verkehrsmenge - gut 8000 kfz/24h - viel geringer als sonst um die Ampel Stromstr./Turmstr.)
7. **Geschoßfläche:** Nicht mehr mit qm festgesetzt (bisher alter Plan: 76.000 qm). Jetzt mit **GFZ 2,1 im Plan festgesetzt** (= Geschoßflächenzahl = ausgerechnet von mir: 2,1 x Grundstücksfläche 23.075 qm = **rd. 48.460 qm**)
8. **Textliche Festsetzungen im verbindlichen Bebauungsplan:**
Jetzt 7 statt bisher 2 Punkte. (Jedoch viele notwendige nicht enthalten - also freie Bahn dem Gummi für Investor).
- **Einzelhandelsfläche unverändert 20.000 qm** zulässig, im Widerspruch zum Stadtentwicklungsplan Zentren des Senats und des Bezirks!
- Neu (u.a.):**
- Plan setzt wie bisher **keine P-Zahl** fest!
 - **Parken** in Vollgeschossen bleibt **bei Geschoßflächenermittlung bis GFZ 2,6 unberücksichtigt.**
Unbegreiflich, warum hier nicht GFZ 2,1 steht, (siehe oben Nr.7)
 - **Fahrrad-Stellplätze** wieder **nicht im B-Plan** festgesetzt: Anzahl + Lage.)
 - **Erdöl und Erdgas dürfen verwendet werden.** (Klimaschutz und Solar-energie = Null, einfach unbekannt. Nicht mal Fernwärme vorgeschrieben.)

S o n s t i g e vorläufige Anmerkungen:

Verkehr:

A) Die Perleberger wird grundlegend umgestaltet. Deshalb muß sie m.E. in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen werden:

- Gegenüber des Schultheiß-Geländes **fallen Straßenstellplätze weg.**
- Es werden **neue Fahrspuren** zur P-Ein- und Ausfahrt kurz vor der Ampel Stromstr. eingerichtet.
- Der neue **Radstreifen soll verlegt** werden.
- Die **Querbarkeit der Perleberger durch Fußgänger wird bis zur Lübecker Str. erschwert.**
- **Lärm und Abgasbelastung vor Wohnhäusern** nimmt wegen der P-Haus-Einfahrt

zu (STOP & GO wie im alten Plan)

B) BUS-Verkehr und normaler Verkehr (Kfz, Rad, Fuß) werden durch die P-Ein-/Ausfahrt **massiv behindert**: Mehrere 1000 Autos täglich beim Warten quer über Fußweg und Radstreifen usw.!

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Störfreiheit im Verkehrsgutachten berücksichtigt nicht die Vollbelegung des P-Hauses, sondern nur die bewußt niedrig (oder zu niedrig?) angesetzte Zahl der Parker und ihrer Fahrten.
- In Feiertags und Weihnachtsspitzen würde der Parkhaus-Verkehr mit seinen eigenen Spuren und Staulängen die Busse der Linie M27 und sonstigen Verkehr erheblich behindern. **Was sagt BVG?**

Denkmalschutz:

Warum nur Fassadenerhalt vorgesehen bei sonstigem Abriss aller Bau-Denk-mäler? (Pseudo-Denkmalpflege als Attrappe)

„Durchführungsvertrag“ zwischen HLG und Bez.amt:

muß vor Beschluß des B-Plans durch BVV abgeschlossen sein:

- > **Liegt er der BVV vor?** (internet?) - **Was steht genau drin?**
- > Viele wichtige Punkte von Interesse: Ersatzbäume wo? wieviele?
Baumbewässerung im Kleinen Tiergarten wegen Absterbegefahr;
Fahrradparken-Pläne; „Ausgleichsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung.
- > **Welche Fristen gelten?**
(bisher im Vertrag: * Bauantrag 6 Mo. nachdem B-Plan in Kraft;
verlängerbar 2 x 6 Mo, also insges. 1 ½ Jahre.
* Realisierung des Projektes: innerh. 3 Jahren ab Baugenehmigung.
- > **Löschung des B-Plans bei Fristverletzung:** nach BauGB zwingend und ohne Entschädigung (§ 12(6)).
F r a g e: Sollte das Eintreten, wie lange dauert dann die Aufhebung des B-Plans und ist Stadtplanungsamt (nach der bisher traurigen Projektgeschichte) auf schnelle Aufhebung des B-Plans vorbereitet?