



Lübeck, 15.01.2013

Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Horst-Dieter Gust (E-Mail: horst-dieter.gust@luebeck.de Telefon: 122-6136)

Bebauungsplan 03.10.00 - Stadtwerke / Moislinger Allee - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.02.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.03.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
19.03.2013	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.03.2013	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 10 BauGB wird der Bebauungsplan 03.10.00 – Stadtwerke / Moislinger Allee – in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen.
2. Die Begründung in der vorliegenden Fassung wird gebilligt.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan zu berichtigen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Berührte Behörden und sonstige Träger
öffentlicher Belange

Ergebnis:

Zustimmend

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

Ja
Nein

Begründung:

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB
hinausgehende besondere Beteiligung von
Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO
ist nicht erforderlich, da die Belange von
Kindern und Jugendlichen durch diesen
Bauleitplan nicht im besonderen Maße
berührt werden.

Die Maßnahme ist:

- neu
- freiwillig
- vorgeschrieben durch:
Die Maßnahme ist eine Pflichtaufgabe
der Gemeinde nach dem BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja (Anlage 1)
- Nein. Der Hansestadt Lübeck entstehen
keine Kosten.

Begründung:

siehe Anlagen

Anlagen:

03-10-00 Planzeichnung, Teil A

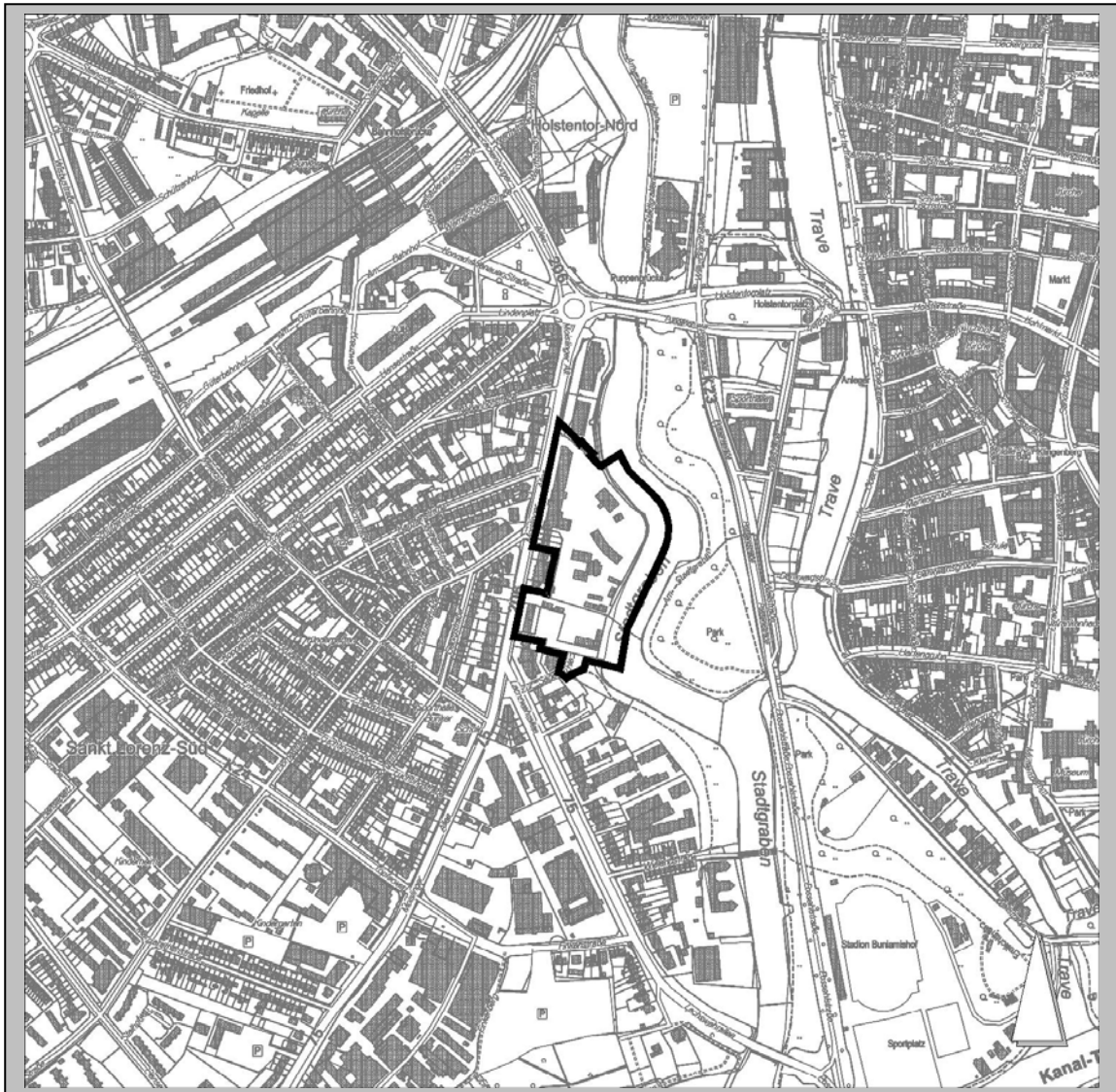
03-10-00 Begründung und Text, Teil B

Senator/in F. - P. Boden

BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

Bebauungsplan 03.10.00 – Stadtwerke Moislinger Allee –

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
Fassung vom 14.01.2013



Übersichtsplan M 1:10000

Inhalt

1. Städtebauliche Vergleichswerte	
1.1. Flächenwerte	3
1.2. Wohngebäude	3
1.3. Einwohner	3
2. Plangebiet	3
3. Städtebauliche Ausgangssituation	4
3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
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
5.1.1. Art der baulichen Nutzung	5
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	5
5.1.3. Bauweise	5
5.1.4. Uferschutzstreifen	5
5.2. Gestaltung	6
5.2.1. Hochbau	6
5.2.2. Grün- und Freiflächen	6
5.3. Verkehrliche Erschließung	8
5.4. Parkplätze, Stellplätze und Garagen	8
5.5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
5.5.1. Entwässerung	8
5.5.2. Versorgung	9
5.6. Umweltschutz	9
5.6.1. Lärm	9
5.6.2. Altlasten	9
5.7. Hochwasserschutz	10
5.8. Denkmalpflege / Archäologie	10
5.9. Nachhaltigkeit	10
6. Kosten und Finanzierung	11
7. Anlagen	11
8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	11
8.1. Verfahrensübersicht	11
8.2. Rechtsgrundlagen	12
8.3. Fachgutachten	13

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Geltungsbereich	ca.	3,9733 ha,
Wasserfläche	ca.	0,7210 ha
Mischgebiete	ca.	2,9720 ha
öffentliche Grünfläche	ca.	0,2610 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	0,0193 ha

1.2. Wohngebäude

In sieben viergeschossigen Gebäuden, einem dreigeschossigen Gebäude mit jeweils einem Staffelgeschoss und der Schließung der viergeschossigen Baulücke an der Moislinger Allee können ca. 100 Wohneinheiten (WE) entstehen.

1.3. Einwohner

In 100 neuen WE x 2,5 Einwohner / WE können hier ca. 250 Einwohner zuziehen.

Im Geltungsbereich leben heute in bestehenden Wohngebäuden in 28 WE ca. 60 Menschen.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weicht gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses ab. Im Laufe des Verfahrens hat sich ergeben, dass zusätzlich ein Regelungsbedarf für einige bebaute Grundstücke an der Moislinger Allee besteht. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war er nicht absehbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd, Gemarkung St. Lorenz, Flur 9:

Er umfasst die Flurstücke 1491, 1489, 471/28 tlw. (Uferwanderweg), 471/13 tlw. (Wasserfläche), 189/3, 471/24, 471/25, 471/26 und das Flurstück 471/13 tlw. 471/28 tlw., 1488, 1493, 1495, 1497, 1487 und 1486..

Gemarkung St. Lorenz, Flur 10:

319/3 tlw. (Wasserfläche), 1139, 1138, 1136, 1133, 1135, 339 1137, 1134 und 284/11.

Das Plangebiet liegt altstadtnah zwischen der Moislinger Allee und dem Stadtgraben und bezieht den Zufahrtsbereich an der Straße „Zur Sägemühle“ ein.

Die Grundstücke Moislinger Allee 17 a bis b werden durch diesen Bebauungsplan überplant, da die bisherigen Festsetzungen den angestrebten Planungszielen widersprechen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

Für die Grundstücke Moislinger Allee 11 b bis 15 a besteht kein Planungserfordernis. Sie sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Moislinger Allee 7-5 und die Wasserflächen des Stadtgrabens,
- im Westen durch die Moislinger Allee,
- im Osten durch den Stadtgraben und
- im Süden durch eine Grünanlage, die Straße „Zur Sägemühle“, die hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke Zur Sägemühle 1 und Moislinger Allee 19.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Betriebsgrundstück der Stadtwerke Lübeck mit Bürogebäuden, der Kantine, einer Fahrzeugwaschhalle, sowie den Flächen der ca. 250 Stellplätze.

3.2. Bisherige Festsetzungen

Die südlichen Flächen zwischen der Moislinger Allee Nr. 15 a, dem Stadtgraben und der Straße „Zur Sägemühle“ sind Bestandteil des seit 1989 geltenden Bebauungsplanes 03.08.00 – Lachswehrallee /Stadtgraben –. Die Flächen sind überwiegend als Mischgebiete festgesetzt.

Der Text, Teil B, enthält eine Festsetzung, dass die jetzigen Festsetzungen an die Stelle der bisherigen treten.

3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck entwickelt, der am 31.08./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 sowie seiner Änderungen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und als Gemischte Baufläche dar. Er wird im Wege der Berichtigung als 106. F- Planänderung angepasst.

Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept), das am 24.02.2011 von der Bürgerschaft beschlossen wurde, benennt als Ziele der Einzelhandelsentwicklung Lübecks den Schutz und die Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der Nahversorgung. Das Zentrenkonzept ist bei der Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.

4. Planungsgrundsätze

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Verlagerung der Nutzungen der Stadtwerke bietet erstmals die Chance, die attraktiven Flächen im rückwärtigen Bereich zur Wasserseite am Stadtgraben in unmittelbarer Nähe zur Lübecker Altstadt ihrer Lagegunst entsprechend neu zu ordnen. Die Realisierung des Preisträgerentwurfes im Gutachterverfahren garantiert ein Wohnquartier von hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualität.

Der Bebauungsplan bereitet unmittelbar bevorstehende Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor und dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und darf deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann entfallen. Von der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden. Da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, ist die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die vorhandenen Bürogebäude bleiben bestehen und werden ggf. umgenutzt. Eine Wohnnutzung an der Moislinger Allee ist wegen der Lärmbelastung nur in untergeordnetem Maße möglich. Der Baubestand und die Eigenart der näheren Umgebung legen die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO nahe.

Hinter der geschlossenen Bebauung an der Moislinger Allee liegt der rückwärtige Grundstücksteil auf der dem Lärm abgewandten Seite ca. ein Geschoss tiefer. Daher ist es besonders geeignet, dem Bedarf nach qualitativem „Wohnen am Wasser“ Rechnung zu tragen. Zur Sicherung der Qualität des durchgrünten Wohngebietes und auch um vermeidbaren Verkehrs- und Immissionsbelastungen vorzubeugen, enthält der Text, Teil B, Festsetzungen zu allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen.

Die Neubebauung steht, selbst wenn sie ausschließlich dem Wohnen dienen sollte, nicht im Widerspruch zur festgesetzten Mischgebietsnutzung, da die vorhandenen Nutzungen in bestehenden Gebäuden und die Eigenart der näheren Umgebung die Mischung gewährleisten.

Da das Bebauungsplangebiet außerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche liegt, enthält der Text, Teil B, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Für die rückwärtigen Grundstücksteile ist das städtebauliche Ziel, eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil zu realisieren. Daraus resultieren auch die niedrigen Ausnutzungsziffern.

Jeweils 4 Wohngebäude auf einem Tiefgaragengeschoss bilden im Norden und Süden des Grundstückes je eine Hausgruppe (Cluster). Es entstehen jeweils vier 3 bis 4-geschossige Wohnhäuser mit einem Staffelgeschoss um einen Gemeinschaftshof. Durch diese Konzentration der Wohnbauten entsteht ein maximaler gemeinschaftlich nutzbarer Außenraum. Die mittig bestehenden Bürogebäude bleiben erhalten. In der Moislinger Allee wird die geschlossene Bebauung ergänzt. Das Maß der baulichen Nutzung der Baulücke orientiert sich an der Nachbarbebauung links und rechts. Der Durchgang von der Moislinger Allee ist die fußläufige Erschließung der Stellplätze im rückwärtigen Bereich. Er wird durch einen zweiten Durchgang innerhalb der Baulücke ergänzt.

5.1.3. Bauweise

An der Moislinger Allee wird die bestehende geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Höhenentwicklung und die Proportionen der Bebauungsstruktur entsprechen der Lage des Plangebietes innerhalb der Pufferzone des UNESCO – Welterbes „Lübecker Altstadt“. Wegen des Landschaftsbezuges zu den Wallanlagen und um Gebäude ins „Grüne“ zu setzen, ist für die Flächen zum Stadtgraben die offene Bauweise festgesetzt.

Da Teilflächen des Plangebietes unter 3,87 m über NHN im Überflutungsbereich der Ostsee liegen, enthält der Text, Teil B, eine Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen und eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

5.1.4. Uferschutzstreifen

Der Stadtgraben ist ein Gewässer II. Ordnung.

Das Bebauungsplangebiet ist wegen seiner Lage im Stadtgebiet dem Innenbereich zuzurechnen. Nach der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)

Anfang 2010 ist an Gewässern I. und II. Ordnung im Innenbereich die Einhaltung eines Uferschutzstreifens entfallen.

Das Plangebiet umfasst Teile des FFH-Schutzgebietes DE 2127-391 Travetal. Dies erfordert im Übergangsbereich zwischen privaten Flächen und dem FFH-Gebiet eine öffentliche Grünfläche als Pufferzone. Innerhalb der Grünfläche verläuft der kombinierte Geh- und Radwanderweg.

Da für FFH-Gebiete ein Verbesserungsgebot besteht und Zäune in der Landschaft untypisch sind, enthält der Text, Teil B, eine Festsetzung zu Einfriedigungen.

5.2. Gestaltung

5.2.1. Hochbau

Der Text, Teil B, enthält gestalterische Festsetzungen. Zum Einen um das Planungsziel der hohen gestalterischen Qualität zu sichern und zum Anderen um ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung zu erreichen.

Für die durch Baulasten gesicherten Stellplätze müssen zusätzliche Grundstücksteile versiegelt werden. Der Ausblick der zukünftigen Bewohner nach Süden und Westen ist durch die Anlage gestört. Der Text, Teil B, enthält aus diesen Gründen eine Festsetzung zu deren Gestaltung.

Da die Dachflächen von der Puppenbrücke, vom Uferwanderweg der Wallanlagen und vom Bastionenwanderweg auf den bis zu 21 m hohen Wallanlagen als „fünfte Fassade“ nicht unerheblich öffentlich wahrnehmbar sind, enthält der Text, Teil B, eine Festsetzung zu deren Ausbildung.

5.2.2. Grün- und Freiflächen

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck enthält für die Landflächen des Plangebietes keine Entwicklungs- und Schutzgebietsdarstellungen.

Die Wasserflächen des Stadtgrabens und seine Uferzonen gehören zum FFH-Gebiet 2127-391 „Travetal“.

Der Landschaftsplan sieht den Stadtgraben als „Eignungsfläche für den Biotopverbund“ und die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes vor.

Für die Grün- und Freiflächen gibt es die folgende konzeptionelle Entwurfsbeschreibung des Büros Landschafts.Architektur Birgit Hammer, Berlin vom 10.05.2011:

„Das Leitmotiv des Gesamtentwurfs für die Neubebauung an der Moisinger Allee bildet eine großzügige Parklandschaft, in das die geplanten Baukörpergruppen wie mineralische Kerne eingeschlossen werden. Den Grund bilden die vegetativen Flächen: großzügig modellierte Wiesenflächen, die mit standortgerechten, heimischen Solitäräumen z.B. der Gemeinen Esche bepflanzt werden. Aus diesem „Grund“ wächst ein relativ dicht bebautes und intensiv gestaltetes „Plateau“. Mit seiner geradlinigen, orthogonalen Gliederung steht das Plateau in einem bewussten Kontrast zu den extensiv gestalteten, weich modellierten Wiesenflächen. Schließt das Plateau in Richtung der Moisinger Allee ebenengleich an das vorhandene Niveau an, wird der Unterschied zwischen mineralischer und vegetativer Fläche bewusst als eine harte Kante mit einem Höhenunterschied von ca. 1,20 m zu den ufernahen Wiesenflächen ausgebildet. Ein Geländer unterstützt den Eindruck, es handelt sich hier um eine Art „Reling“.

Das Plateau mit seinen intensiv gestalteten Flächen ist der nachbarschaftliche Treffpunkt der neuen Wohnanlage. Neben dem geplanten lockeren Baumdach sorgen attraktive Stauden- und Gräserpflanzungen sowie großzügige Sitzbänke für eine angenehme Atmosphäre.

Das Plateau

Die Gliederung des Plateaus wird im Wesentlichen durch die Lage und Dimensionierung der erforderlichen Feuerwehrtrassen bestimmt, wobei der

vorliegende Freiraumentwurf den Versuch unternimmt, die befahrbaren Flächen so harmonisch wie möglich in das Raumkonzept einzubinden. Schwieriger gestaltet sich dagegen die Einbeziehung der Lüftungseinrichtungen. Aufgrund ihrer zentralen Anordnung und der beidseitigen Umfahrung durch Feuerwehrflächen wird an dieser Stelle eine hochwertige Detailausbildung zwingend erforderlich.

Der Bodenbelag wird durch schmale, befahrbare Betonplatten (z.B. in Anlehnung an ein Schiffsbodenparkett (20/80/10) mit hochwertiger Oberflächenoptik / Natursteinvorsatz) charakterisiert. Die Farbigkeit der Platten ist in Abhängigkeit von der Materialfarbe der Gebäudefassaden zu wählen.

Das an der Außenkante der Tiefgarage erforderliche Geländer erinnert an eine „Reling“ und ist aus lackiertem Stahl (vorzugsweise mit Horizontalsprossen / Stahlseile). Den oberen Abschluss bildet eine breite, ggf. schräg gestellte Holzbohle. Der Abgang zum Uferweg kann in Form einer abschließbaren Tür ausgebildet werden. Für die Realisierung von Vegetationsflächen auf der Tiefgaragendecke werden unterschiedlich hohe Einfassungen erforderlich. Die unterschiedlich grün gefärbten Flächen stehen für unterschiedlich hohe Substratstärken. Niedrige Kanten wie z.B. Stahlkanten (Tergartenband) dienen der Einfassung flacher Stauden- und Bodendeckerpflanzungen. Bei den Stauden dominieren verschiedene Gräserarten, Schmuckblattstauden und Bodendeckerpflanzungen. Hier beträgt die Substrathöhe mind. 30 cm. Für niedrige Gehölzpflanzungen sind mind. 50-60 cm Substrathöhe notwendig. Zur Einfassung der geplanten Baumpflanzungen werden mind. 80-100 cm hohe Kanten erforderlich. Für die Bepflanzung des Plateaus werden robuste Baumarten gewählt, die sich für eine Pflanzung auf Tiefgaragen eignen. Im Gegensatz zu den großkronigen Eschen im Bereich der Wiesenlandschaft schlagen wir für die TG schmalkronige Baumarten mit attraktiver Blüte und Herbstfärbung wie den Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) und eine Zierbirne (*Pyrus chanticleer*) vor.

Die höheren Kanten werden genutzt, um hier großzügige Sitzmöglichkeiten anzubieten.

Die Uferwiesen

Der gegenüber dem Plateau ca. 1,20 bis 3,0 m tiefer gelegene Wiesenraum hat eine eher naturnahe Anmutung: großzügige extensive Wiesenflächen, die locker mit Einzelbäumen und Baumgruppen aus gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*), überstanden sind und ggf. durch einzelne Strauchgruppen aus verschiedenen, flach wachsenden Weiden ergänzt werden.

...

...

Die Stichwege zum Ufer werden schlicht mit einer wassergebundenen Wegedecke befestigt. Die Einfassung erfolgt mit Stahlkanten. Die Treppe zum Plateau wird als Stahltreppe ausgebildet.“

Der durchgängige Uferweg für Fußgänger und Radfahrer ist Bestandteil des von der Bürgerschaft beschlossenen Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes „Erholung in Lübeck“ und ist Teil des umfassenden Grünzugs „Rund um St. Lorenz Süd“. Der F-Plan der HL stellt den Uferwanderweg als städtischen Hauptwanderweg dar.

Der bis zu 3,00 m breite ertüchtigte Uferwanderweg zur Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer liegt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

5.2.3. FFH-Vorprüfung

Es ist eine FFH-Vorprüfung nach Art. 6 (3) FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG durchgeführt worden.

Als Ergebnis konnten keine relevanten Wirkfaktoren durch das geplante Vorhaben ermittelt werden, die die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Travetal“ beeinträchtigen.

5.2.4 Artenschutz

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Stellungnahme ist, dass der Bebauung bei Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme und den Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen stehen.

5.3. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist über die Straße „Zur Sägemühle“ im Süden und über die Moislinger Allee im Norden zwischen dem Gebäude der Stadtwerke und dem „Merkur-Haus“ erschlossen. Die Moislinger Allee garantiert den Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz. Ein Ausbau der Moislinger Allee im Bereich von Grundstück Nr. 17 a bis zum Lindenplatz ist mittelfristig vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt durch die Anlage von Wohnwegen.

Die Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens an der Einmündung der Straße Moislinger Allee/Zur Sägemühle hat ergeben, dass keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität eintreten.

Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich in der Moislinger Allee in unmittelbarer Nähe des Standortes. Die Anbindung an den ÖPNV genügt den Erschließungsstandards des 2. Regionalen Nahverkehrsplans (2. RNVP 2004-2006). Der ZOB und der Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Für die Allgemeinheit wird der vorhandene Uferwanderweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Stadtgraben ertüchtigt. Die Ertüchtigung erfolgt durch Veränderung der Höhenlage durch Auffüllungen, Aufweitungen bis zu einer Wegbreite von 3,00 m. Die festgesetzte Breite soll die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer im Begegnungsverkehr nahezu ganzjährig, wenn auch nicht bei maximalem Hochwasserstand, ermöglichen. Die Böschungsf Flächen zum Stadtgraben sollen angemessen erlebbar bleiben.

5.4. Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Öffentliche Parkplätze befinden sich an der Moislinger Allee und der Straße „Zur Sägemühle“.

Für die Wahrung der Belange des ruhenden Verkehrs ist für Stellplätze eine Kennzahl von mindestens 0,8 je Wohneinheit berücksichtigt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in 2 direkt anfahrbaren Gemeinschaftstiefgaragen (TGa) nachgewiesen. Für das südliche Cluster werden 76 TGa- Stellplätze hergestellt. Für die Büro- und Wohnnutzung werden im nördlichen Cluster ca. 150 TGa- Stellplätze und 13 offene Besucherplätze entstehen.

Die bestehenden und über eine Baulast gesicherten Stellplätze mit einer Zufahrt von der Straße „Zur Sägemühle“ werden neu geordnet und geringfügig auf 58 Stück erweitert. Sie werden als gedeckelte Garagen hergestellt.

Die fußläufige Erschließung von der Moislinger Allee ist sichergestellt.

5.5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.5.1. Entwässerung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers der Mi2-, Mi3- und Mi4- Gebiete ist nur über das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Zur Sägemühle“ möglich.

Im Bereich der Moislinger Allee befinden sich noch Mischwasserkanäle, die hydraulisch überlastet sind. Hier ist lediglich ein Anschluss für Schmutzwasser der straßenseitigen Gebäude möglich.

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagwasser ist in den Stadtgraben einzuleiten. Dieses gilt auch für die Bebauung an der Moislinger Allee. Es bestehen 3 Regenwassereinleitungen in den Stadtgraben, die nachrichtlich in den B-Plan übernommen wurden. Neue Einleitungsbauwerke sind mit dem Bereich Lübeck Port Authority abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Sollte eine Einleitung in die Leitung der Moislinger Allee erforderlich sein, ist die Rückhaltung des Niederschlagwassers erforderlich.

5.5.2. Versorgung

Die Versorgungsleitungen sind in der Moislinger Allee und der Straße „Zur Sägemühle“ verlegt. Die Querschnitte sind ausreichend dimensioniert, um das Plangebiet zu versorgen.

Zur Gasversorgung ist die Verlegung einer Gasdruckregelstation erforderlich und deren Standort festgesetzt.

5.6. Umweltschutz

5.6.1. Lärm

Das Plangebiet wird von der Hauptverkehrsstraße Moislinger Allee tangiert. Sie ist Teil der Ortsdurchfahrten der Bundesstraßen B 75 und B 207. Die vorhandene Wohnbebauung ist erheblich vorbelastet. Eine Änderung hin zu weniger lärmempfindlichen Nutzungen wie Geschäfts- oder Büronutzung soll wegen der gewachsenen Wohnnutzung nicht verfolgt werden. Dem Verbesserungsgebot kann durch die Anordnung von Schlafräumen zur Lärm abgewandten Seite und durch den Einbau von Schallschutzfenstern Rechnung getragen werden. Daher wird für die Grundstücke an der Moislinger Allee die textliche Festsetzung zu den Schallschutzmaßnahmen aus dem Bebauungsplan 03.08.00 übernommen.

Das vorliegende Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht für die Neubebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Eine Festsetzung zur Deckelung der ebenerdigen Stellplätze ist erforderlich, um die Nachtwerte der DIN 18005 einhalten zu können.

Dennoch wird die Anregung des Gutachters zur Ausführung von Fenstern wegen der gewünschten hochwertigen Bauweise in den Text, Teil B, als Festsetzung aufgenommen.

5.6.2. Altlasten

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Betriebsgelände der Stadtwerke ein alter Gaswerksstandort (Betrieb ab 1854, Abbruch 1923/24), der aufgrund in Teilbereichen vorliegender Boden- und Grundwasserverunreinigungen insbesondere mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) eine Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) darstellt.

Die vorliegenden Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung haben für das bisherige Betriebsgelände der Stadtwerke ergeben, dass bei der gegenwärtigen Nutzung und dem hohen Versiegelungsgrad kein sofortiger Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr besteht, jedoch mittelfristig Maßnahmen zur Minimierung lokaler Grundwasserverunreinigungen erforderlich werden.

Von den lokalen Bodenverunreinigungen geht über den Pfad Grundwasser ausweislich vorgenommener Wasserprobenahmen im Stadtgraben keine unmittelbare Gefährdung für dieses Oberflächengewässer aus.

Aufgrund des Verkaufs der Betriebsgrundstücke und der vorgesehenen sensibleren Nutzung wurde zur Bewältigung der Altlastenproblematik von den Altlasten-Gutachtern der Käufer- und Verkäuferseite ein Sanierungskonzept entwickelt, dessen Umsetzung über eine von den beteiligten Vertragsparteien abgeschlossene öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Sanierungsvertrag) gemäß § 13 Abs. 4 BBodSchG gewährleistet wird.

Zur Minimierung der lokal vorliegenden Grundwasserverunreinigungen ist nach Vergleich der am Standort in Betracht kommenden Sanierungs- bzw. Sicherungsvarianten die Kapselung der stellenweise noch in das Grundwasser hineinreichenden Bodenverunreinigungen durch die Errichtung einer Dichtwand favorisiert worden.

Die Dichtwand wird das aus westlicher Richtung anströmende Grundwasser zum Stadtgraben umleiten. Durch die Absenkung des Grundwassers im abgekapselten Bereich erfolgt eine „Trockenlegung“ der dortigen Bodenverunreinigungen verbunden mit einer sehr deutlichen Minimierung der Auswaschung von Schadstoffen.

Ergänzt wird dieses durch die geplanten Abdeck- und Abdichtungsmaßnahmen im Oberbodenbereich. Neben der Minimierung von Direktkontakten mit dem Boden wird eine Minimierung des Einsickerns von Niederschlägen in den Boden erreicht. Im Rahmen der Bautätigkeit werden nach dem Aushub verbleibende, tiefer liegende Bodenverunreinigungen vor eventuellen Auswaschungen geschützt.

Regenwasserversickerungen müssen dementsprechend insbesondere im abgekapselten Bereich des Bebauungsplanes unterbleiben.

Die Lage der Dichtwand ist nachrichtlich in die Planzeichnung, Teil A, übernommen.

5.6.3 Kampfmittel

Im Bebauungsplangebiet sind Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg nicht auszuschließen. Deshalb enthält der Text, Teil B, einen Hinweis wie mit dem Verdacht umzugehen ist.

5.7. Hochwasserschutz

Der östliche Teil des Grundstückes am Stadtgraben liegt unterhalb der Überflutungshöhe des Ausbreitungshochwassers der Trave von 3,87 m über NHN.

Der Text, Teil B, enthält aus diesem Grund Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen.

5.8. Denkmalpflege / Archäologie

Der Uferbereich am Stadtgraben ist Randbestandteil des großen Gesamtbodendenkmals „Wallanlagen und anliegende Gewässer“, eingetragen unter Nr. 117 in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung.

Der Text, Teil B, enthält eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

5.9. Nachhaltigkeit

Bei der Erschließung von Baugebieten ist die Planung nach den Gesichtspunkten der Energieeinsparung und nach den Belangen des Klimaschutzes zu optimieren. Aufgabe der Bauleitplanung ist es hierbei, durch Entwurf und planungsrechtliche Festsetzungen den Energiebedarf und den Flächenverbrauch zu vermindern. Durch die Festsetzungen sind geeignete Voraussetzungen zu schaffen, um energiesparende Bauweisen und die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes handelt es sich um eine nachhaltige städtebauliche Planung: Das Plangebiet nutzt die vorhandene äußere Erschließung und liegt in unmittelbarer Nähe zur Lübecker Altstadt mit ihren oberzentralen Einrichtungen. Die vorhandene technische und soziale Infrastruktur erfährt eine höhere Auslastung. Indem diese Fläche für eine Bebauung bereit gestellt wird, wird die Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen im Außenbereich mit den damit üblicherweise verbundenen negativen Auswirkungen (Verkehrserzeugung, Neuversiegelung, Infrastrukturkosten) reduziert.

Durch die Revitalisierung der Flächen wird insbesondere der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1 a (2) Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll

sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Der städtebauliche Entwurf folgt den Grundsätzen einer sparsamen Erschließung und einer kompakten Bebauung. Die Versiegelung und die Inanspruchnahme von Grund und Boden sind damit minimiert.

Der Text, Teil B, enthält keine Festsetzungen zum Ausschluss genehmigungs- und anzeigefreier Vorhaben nach § 69 LBO für Schleswig-Holstein vom 10. Januar 2000, wie Solaranlagen, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen, sodass deren Anlage ohne weiteres möglich ist.

Die Bauherren entwickeln in Kooperation mit den Stadtwerken ein umweltschonendes regeneratives System zur Nahwärmeversorgung.

Die gesetzlichen Vorschriften zu energetischen Standards und der Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten wurden in den letzten Jahren erheblich verschärft. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

6. **Kosten und Finanzierung**

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten.

Der städtebauliche Vertrag vom 14.04.2011 für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist mit Datum vom 11.04.2012 um die Pflichten zur dauerhaften Übernahme der Herstellungs- und Unterhaltungskosten für den Uferwanderweg durch den Investor ergänzt worden.

Gasdruckreglerstation einschl. Grunderwerb	210.000,--€
--	-------------

Die Finanzierung wird im Haushalt der Stadtwerke geregelt.

7. **Anlagen**

1. Übersichtsplan
2. 106. F-Planänderung:
Bestand und Berichtigung

8. **Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

8.1. **Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. September 2010 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB

Die Bürger konnten sich in der Zeit vom 21. März 2011 bis einschließlich 01. April 2011 über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

In einer öffentlichen Veranstaltung am 23. März 2011 wurde das Ergebnis des Gutachterverfahrens vorgestellt.

Es wurde die Höhenentwicklung der Gebäude (4 Geschosse plus 1 Staffelgeschoss) kritisch angemerkt.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. April 2011 gebeten bis zum 30. Mai 2011 eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Anregungen redaktionell übernommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB

Die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 13. Juli 2011 bis einschließlich 15. August 2011 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen gegen die Planung abgegeben.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß 3 § (2) BauGB

Die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 05. Mai 2012 bis einschließlich 01. Juni 2012 erneut öffentlich ausgelegen.

Diese Auslegung wurde erforderlich, da durch Änderungen in der Planzeichnung, Teil A und im Text, Teil B die Grundzüge der Planung berührt waren. Besondere Wichtigkeit war durch die Optimierung der öffentlichen Grünfläche am Stadtgraben für die Ertüchtigung des Uferwanderweges gegeben. Der Plan enthält jetzt alle im Uferbereich realisierbaren Flächenaufweitungen.

In einem Bericht mit einem Plan der vor Ort vereinbarten Ertüchtigung des Uferwanderweges und Datum vom 25.01.2012 wurden dem Bauausschuss die Gründe für die erneute Auslegung ausführlich dargelegt.

Es wurden keine Stellungnahme gegen die Planung abgegeben.

8.2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. S. 3)

8.3. Fachgutachten

Sanierungskonzept: Boden – Grundwasser vom 25.08.2010

Sanierungskonzept: Boden – Mensch vom 16.08.2012

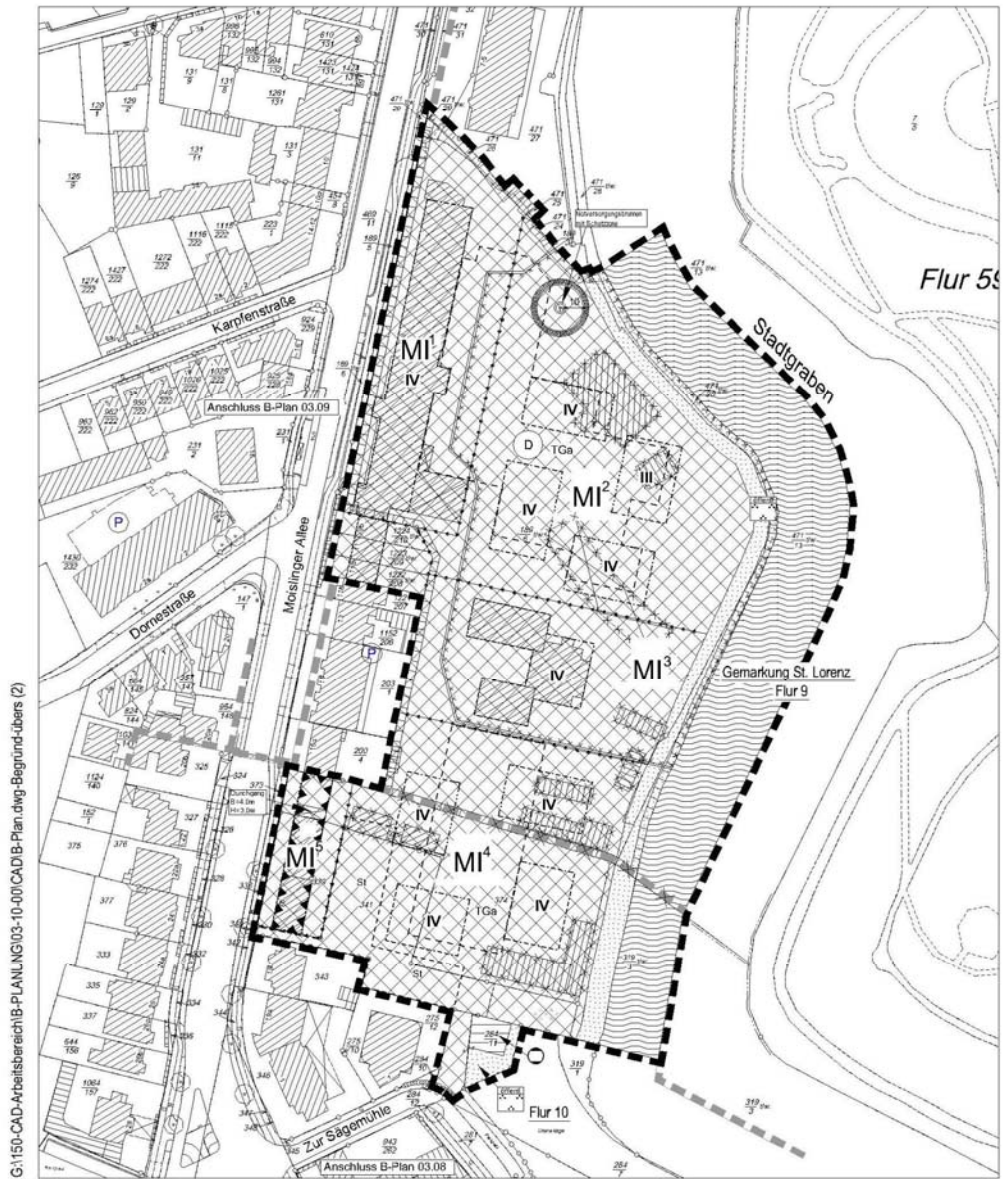
Lärmprognose vom 23.04.2010

Lübeck, 14.01.2013

Fachbereich 5 Planen und Bauen,

Bereich 5.610.3 – Stadtplanung / hdg

7.1 Übersichtsplan



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLAN\NG\03-10-00\CAD\B-Plan.dwg-Begründ-Übers (2)

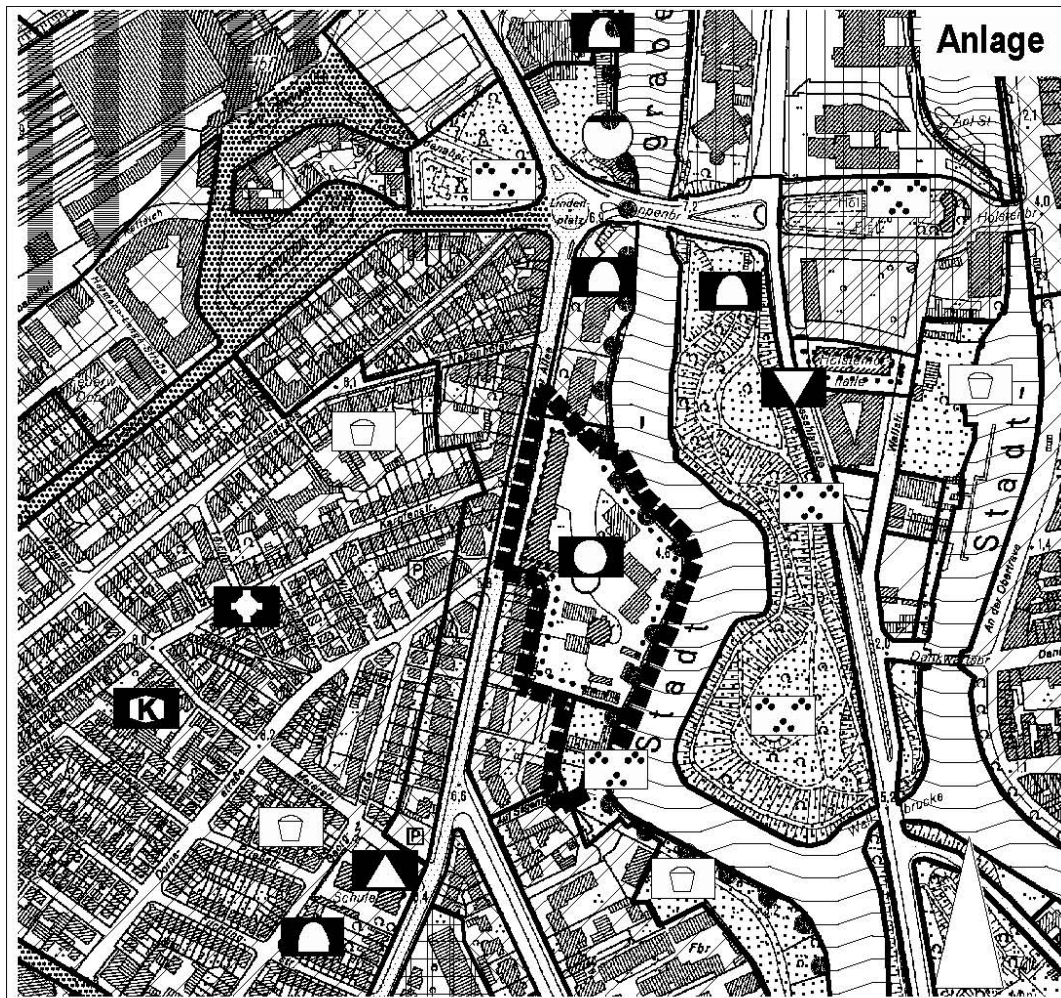
ZEICHENERKLÄRUNG

	Mischgebiet		Bodendenkmal
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse		Flächen für Nebenanlagen TGa/St
	Baulinie		Altlastverdachtsfläche
	Baugrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grünfläche (öffentlich)		Anschl. B-Plan
	Wasserflächen		Geltungsbereich des B-Planes
	Versorgungsanlagen (Gas)		



M. 1 : 2000

7.2 106. F-Plan Änderung im Wege der Berichtigung Bestand



M. ca. 1 : 5000

AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

für den Bereich
Stadtwerke / Moisinger Allee

Zeichenerklärung:

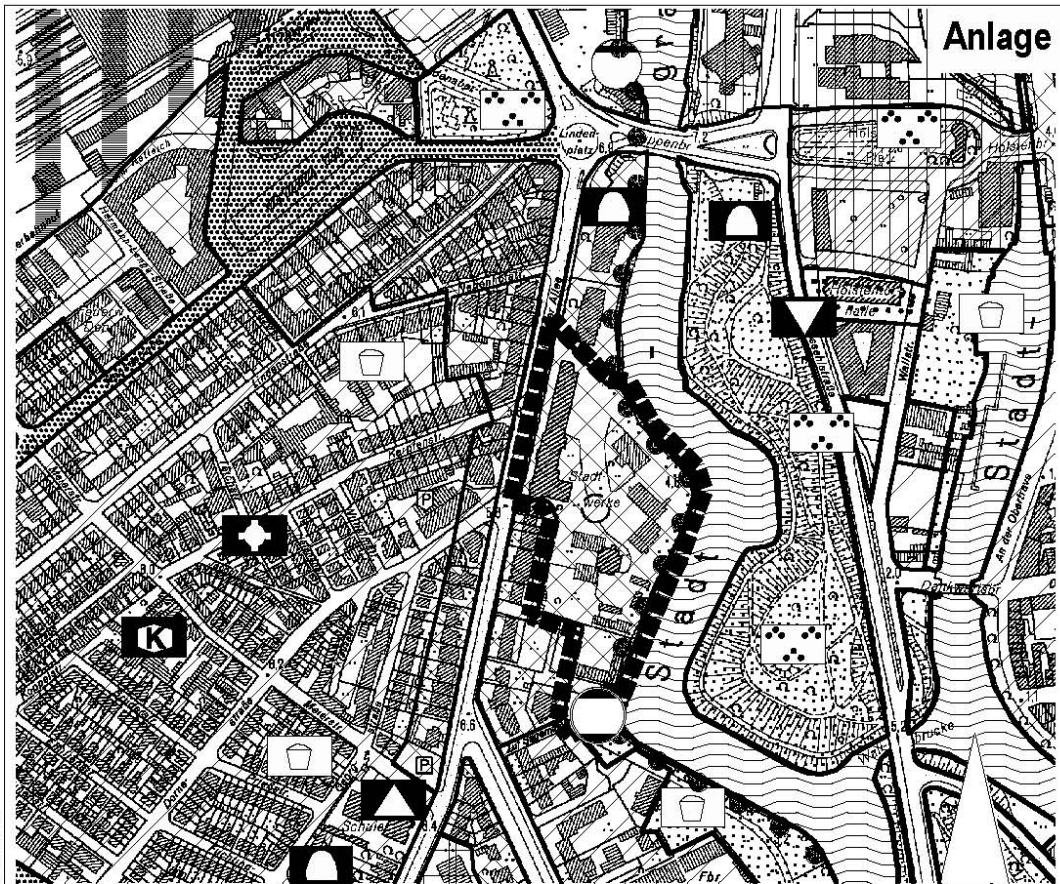
-  Fläche für Gemeinbedarf
-  Verwaltung
-  Grünfläche
-  Bereich Berichtigung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\F-PLANUNG\F-PLAN\CAD\mp-2010-11-17.dwg-Bestand-Berichtigung

01.02.2011 HDG / Sto

Berichtigung



M. 1 : 5000

106. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK DURCH BERICHTIGUNG

Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB für den Bereich des
Bebauungsplan 03.10.00 , Stadtwerke / Moisinger Allee

Zeichenerklärung:

-  Gemischte Baufläche
-  Wanderweg
-  Versorgungsanlagen Gas
-  Bereich Berichtigung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\F-PLANING\F-PLAN-BERICHTIGUNGEN\CAD\inp-2008-02-27-berich-01-axl.dwg-106-Berich-03-10-00

01.02.2011 HDG/Sto

Teil B, Text**Bebauungsplan 03.10.00 – Stadtwerke Moislinger Allee –****Fassung vom 14.01.2013****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung****1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen**

In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig.

§ 1 (5) i. V. m. Abs. 9 BauNVO

1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

§ 1 (6) BauNVO

1.3 Großflächige Handelsbetriebe

In den Mischgebieten sind großflächige Handelsbetriebe nicht zulässig.

§ 1 (5) BauNVO

1.4 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment

In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel /inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation

- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände inkl. Bilderrahmen und Kleinantiquitäten
- Fahrräder inkl. Zubehör
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO

1.5 Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Als Randsortiment sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (s. o.) auf 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:

- Möbel inkl. Matratzen
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge inkl. Teppichrollen, Laminat
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel ohne Bekleidung und Schuhe
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen inkl. Büroeinrichtungen
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

§ 1 Abs 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO

1.6 Ausnahmen

In den Mischgebieten können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 400 qm Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel/Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Als Randsortiment sind zentrenrelevante Sortimente (s. o.) auf 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen

Aufenthaltsräume müssen vor Hochwasser bis 2,20 m über NHN gesichert sein.

Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen müssen die gleiche Sicherung bis 3,87 m über NHN aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung (z.B. Maisonettewohnung) über 3,87 m über NHN liegt.

§ 9 (3) BauGB

2.2 Überschreitungen

In den Mischgebieten werden Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet und bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitgerechnet.

§ 21 a (3) BauNVO

3. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

4. Ausschluss von Nebenanlagen

In den Mischgebieten sind Nebenanlagen unzulässig. Das gilt insbesondere für Erdwärmesonden und Gartenbrunnen.

§ 14 (1) BauNVO

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

5.1 Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und sommerlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse im Zeitraum vom 15. November bis zum 01. März durchzuführen.

5.2 Ausgleichsmaßnahme

Zur mittel- bis langfristigen Wiederherstellung der Lebensstätte für alle betroffenen europarechtlich geschützten Vogelarten ist spätestens 2 Jahre nach Beseitigung der Bruthabitate im Mischgebiet MI. 4-Gebiet eine ortsnahe Neuanlage von Baum- und Gehölzbeständen im Verhältnis von 1:1 erforderlich.

6. Schallschutzmaßnahmen

6.1 Fenster

Für die an der Moislinger Allee liegenden Gebäude sind straßenseitig Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI- Richtlinie 2719 erforderlich.

An den festgesetzten Fassadenbereichen der nördlichen und südlichen Hausgruppe (Cluster) sind schallgedämmt zu lüftende Fenster einzubauen.

§ 9 (1) 24 BauGB

6.2 Stellplätze

Die festgesetzten Stellplätze sind überdacht herzustellen.

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

II Baugestalterische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 Landesbauordnung für Schl.–Holst. (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.–Holst. S. 6)

1. Außenwände

Als Material für die Außenwände in den Mischgebieten Mi2, Mi3 und Mi4 ist nur helles, erdfarbenes Mauerwerk in der Grundfarbe ocker zulässig.

Hochglänzende Materialien (mit Ausnahme von Fenstern und Türen) sind nicht zulässig. Schiebeläden sind als gestalterische Elemente zulässig.

2. Terrassentrennwände

Die Bauteile sind einheitlich für die Mischgebiete Mi 2, Mi 3 und Mi 4 in mattem Glas zu errichten.

3. Dächer

In den Mischgebieten Mi2, Mi3 und Mi4 sind nur dauerhaft begrünte Dächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig.

4. Stellplätze

Die festgesetzten Stellplätze sind mit dauerhaft begrünten Dächern zu versehen

5. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen zwischen der öffentlichen Grünfläche und den Mischgebieten sind nur als Abpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

III Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Im Süden des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zwischen der Moislinger Allee Nr. 15 a, dem Stadtgraben und der Straße „Zur Sägemühle“ treten die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 03.08.00-Lachswehrallee/Stadtgraben, Satzung vom 21.09.1989, außer Kraft.

IV Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Hochwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Flächen im Überflutungsbereich der Ostsee mit einer max. Überflutungshöhe von 3,87 m über NHN. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Archäologie

Im Uferbereich befinden sich Teile des Gesamtbodendenkmals „Wallanlagen und anliegende Gewässer“, eingetragen unter Nr. 117 im Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Der Baubeginn ist dem Bereich **Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck** 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Regenentwässerung

Bei Einleitungen in den Stadtgraben sind die Einleitungsbauwerke mit dem Bereich **Lübeck Port Authority** abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Kampfmittel

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das **Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Kiel** durchgeführt.

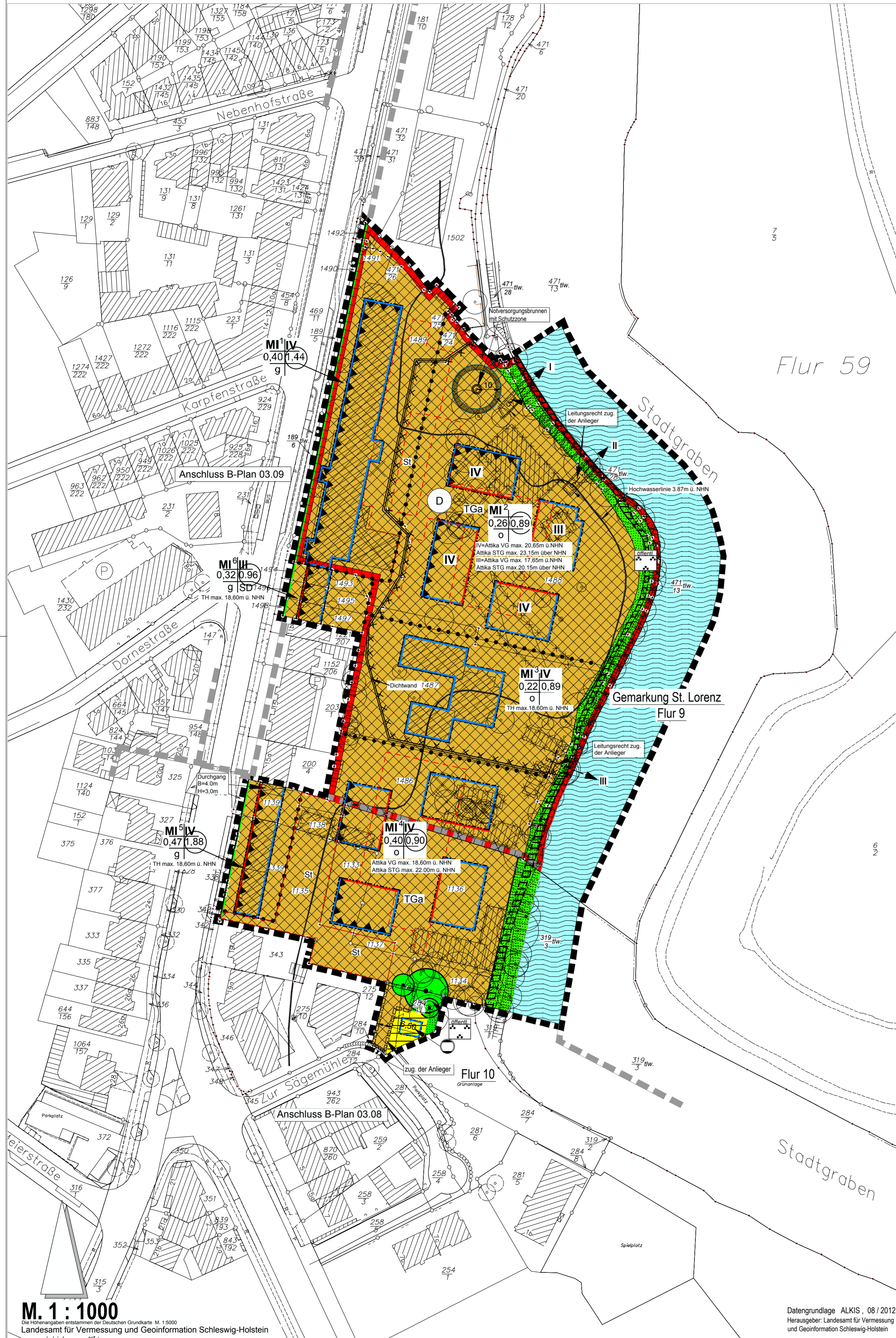
Lübeck, 14.01.2013

Fachbereich 5 Planen und Bauen,

Bereich 5.610.3 – Stadtplanung / hdg

03.10.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1 : 1000
 Die Höhenangaben entsprechen der Deutschen Grundkarte M. 1:5000
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Datengrundlage ALKIS, 08 / 2012
 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichnungen und die Darstellung des Plankontextes (Planzzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

1,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

NHN Höhe in ... m über Normalhöhennull

VG = Vollgeschoss / STG = Staffelgeschoss

TH = Traufhöhe

B = Breite H = Höhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsfläche Gas

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

8. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

9. Landschaftsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

10. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) (eingetragenes Bodendenkmal gem. 20. Denkmalschutzgesetz)

11. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

TGa Tiefgarage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SD Satteldach

Fassadenbereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

künftig entfallende Flurstücksgrenze

Flurgrenzen

Flurstücksnummer

in Aussicht genommene Grenze

Hochwasserlinie (3,87m über NHN)

Grenze der Anschl.-B-Pläne

Wegfallende Grenze des B-Planes

Wegfallende Gebäude

Durchgang

Regenwasser-Einteilungen

Bestand

Dichtwand

Wegfallende Bäume

Vorhandener Baumkronendurchmesser

Geplanter Verlauf des Uferwanderweges

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 08.09.2010. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 14.09.2010 erfolgt.

Die nach § 13 a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben.

2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom ... wurde nach § 3 (1) Satz 2 / § 13 (2) Nr. 1 / § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der notwendigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 (2) Nr. 1 / § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Der Bauausschuss hat am 27.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.07.2011 bis zum 12.08.2011 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katasterrechtliche Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

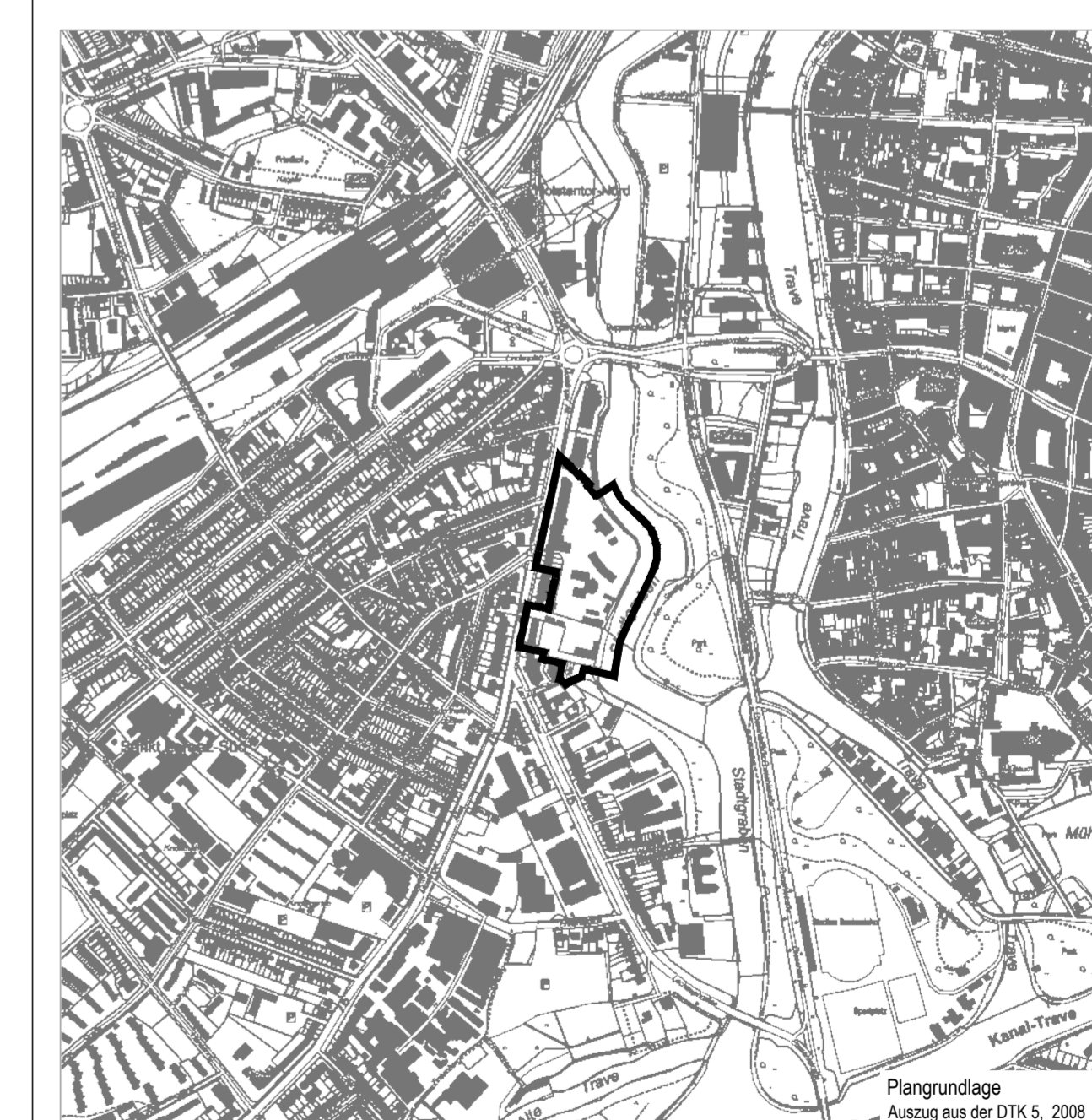
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

10. (Ausfertigung) Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem ... in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03.10.00 - Stadtwerke / Moisinger Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 03.10.00 STADTWERKE / MOISLINGER ALLEE



Stand des Verfahrens: Satzungsbeschluss

Hansestadt LÜBECK
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 5 - P-Planen und Bauen
 Bereich 5.610 Stadtplanung