



► **Nr. VO/2013/00336**
öffentlich

Lübeck, 21.02.2013

Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

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

Bebauungsplan 03.02.00 - Fackenburg Allee / Stadtgraben / Teilbereich I - Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.03.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB durchzuführen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die Bereiche und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten:

- 1.160 Frauenbüro
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 2.500 Soziale Sicherung
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.510 Familienhilfen / Jugendamt
- 4.401 Schule und Sport
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend.
Die Stellungnahmen der Bereiche Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz sowie

Stadtgrün und Verkehr werden im weiteren Verfahren behandelt.

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

Ja
Nein

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der öffentliche Unterrichtung nach § 13 a (3) Nr. 2 BauGB hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja. Siehe Punkt 7 der Begründung

Begründung:

siehe Anlage

Anlagen:

03-02-00 TB I Begründung

03-02-00 TB I Planzeichnung (Teil A)

03-02-00 TB I Text (Teil B)

Senator/in F. - P. Boden

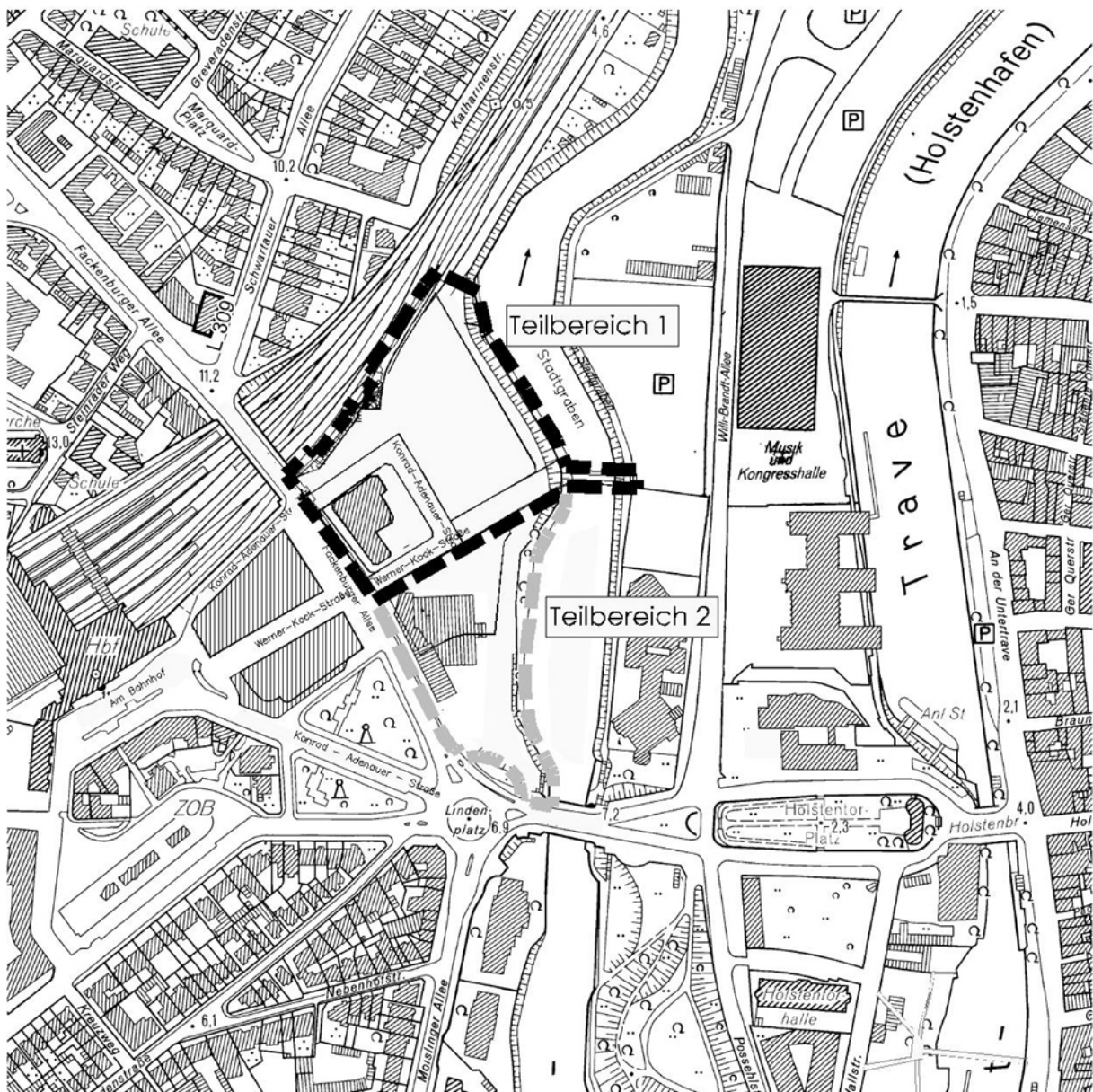
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 03.02.00 - Fackenburg Allee / Stadtgraben / Teilbereich 1 -

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 18.02.2013



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Bisheriges Planungsrecht	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	9
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	10
3.6	UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ - Managementplan	11
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Inhalt der Planung	12
5.1	Flächenbilanz	12
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	13
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.3	Erschließung	16
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	16
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	16
5.3.3	Stellplätze	16
5.3.4	Ver- und Entsorgung	17
5.4	Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
5.5	Grün, Natur und Landschaft	18
5.5.1	Grünflächen	18
5.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.6	Gestaltung	19
5.7	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	19
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	19
6.1.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	19

6.1.2	Auswirkungen auf Schutzgebiete	20
6.1.3	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	20
6.1.4	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	21
6.1.5	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	22
6.1.6	Sonstige Umweltauswirkungen	22
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	22
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	23
7.	Finanzielle Auswirkungen	23
8.	Anlagen	25
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	28
9.1	Verfahrensübersicht	28
9.2	Rechtsgrundlagen	28
9.3	Fachgutachten	29

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2,3 ha, liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd.

Der Geltungsbereich wird durch die Fackeburger Allee, den Stadtgraben, die Werner-Kock-Straße und die Gleisanlagen der Deutsche Bahn AG begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst im Einzelnen die Flurstücke 6/22, 6/28, 6/29 tlw., 6/30, 6/31, 6/32, 6/35, 6/36, 6/37, 6/38, 6/39, 6/40, 6/41, 6/42, 6/43, 6/44, 6/45, 16/4, 16/6, 16/8, 16/9, 16/10, 16/11, 16/12, 16/14, 27/22 tlw., 28/12 tlw., 32/4, 32/5, 32/6, 93/26, 93/27, 93/28 tlw., 93/29 tlw., 93/37, 100/31 tlw., 100/34, 100/36, 290/35, 371, 372, 373 und 375 der Gemarkung St. Lorenz Flur 8.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich an der Fackeburger Allee das Gebäude der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (IHK) aus den 80er Jahren. Im gültigen Bebauungsplan von 2001 ist dieses Grundstück als Kerngebiet planungsrechtlich gesichert. Das Planungsrecht für die übrigen Baufelder ist aus verschiedenen Gründen nicht realisiert worden.

Ziel war seinerzeit für den größeren Teil der übrigen Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Großkino zu schaffen. Dieses Vorhaben wurde jedoch in den Folgejahren aufgegeben und ist auch von anderer Seite nicht wieder aufgenommen worden.

Aufgrund dessen hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck mit dem Aufstellungsbeschluss eine andere städtebauliche Entwicklung eingeleitet. Zum einen soll die obsoleete Festsetzung für Freizeiteinrichtungen für die innenstadtnah am Wasser gelegenen Flächen durch eine gemischte bauliche Nutzung ersetzt werden. Zum anderen sind bei den zu treffenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen die beschlossenen Ziele und Leitsätze des UNESCO-Managementplans von 2010 sowie des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts von 2011 zu berücksichtigen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Welterbekernzone und der zugehörigen Pufferzone wurde 2008 auf Anforderung der UNESCO von der Lübecker Bürgerschaft beschlossen. 2010 folgte der Beschluss des Managementplanes der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Da die Silhouette der Lübecker Altstadt ein wesentlicher Bestandteil der Authentizität und Integrität der Welterbestätte ist, wurde nicht nur der Umgriff der Pufferzone mit dem Ziel der Wahrung und des Schutzes der Stadtsilhouette mit ihren charakteristischen sieben Türmen festgelegt, sondern auch im Managementplan konkrete Anforderungen zu Sichtachsen, Silhouetten- und Panoramenschutz formuliert. Die Sichtachsen der den Bebauungsplan tangierenden Fackeburger Allee werden im Managementplan aufgrund ihrer Blickbeziehungen auf die Lübecker Altstadtsilhouette besonders hervorgehoben.

Der geltende Bebauungsplan 03.01.00 - Fackeburger Allee / Werttstraße von 2001 wurde vor dem Beschluss der Pufferzone 2008 und des Managementplanes 2010 aufgestellt und konnte daher diese Anforderungen nicht berücksichtigen. Daher ist eine Überarbeitung der Planung erforderlich.

Desgleichen ist der vorgenannte B-Plan vor dem Beschluss der Lübecker Bürgerschaft zum Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept 2011 (Zentrenkonzept) aufgestellt worden. Die bisherigen Festsetzungen zum Kerngebiet widersprechen den beschlossenen Zielen und Leitsätzen. Das Zentrenkonzept ist gemäß Bürgerschaftsbeschluss bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509). Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Durch die Revitalisierung vormals gewerblich genutzter Flächen innerhalb eines bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des § 1 a (2) Satz 1 BauGB entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Verträglichkeit mit dem Europäischen Schutzgebiet am Stadtgraben wurde durch eine FFH-Vorprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan nachgewiesen (Planlabor Stolzenberg, Lübeck, November 2012).

Der Bauleitplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen trifft. Der Bebauungsplan stellt damit die alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben dar. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist abschließend geregelt.

Geplant ist die Ersetzung des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße für den östlich der Fackenburger Allee gelegenen Bereich. Der westlich dieser Straße gelegene Bereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Hier gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes fort.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in zwei Bebauungsplänen weitergeführt. Dies wurde erforderlich, um ihrer zeitlich unterschiedlichen baulichen Entwicklung Rechnung tragen zu können. Die Grenze zwischen beiden Plänen entspricht der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Werner-Kock-Straße sowie deren geradliniger Verlängerung in Richtung Fackenburger Allee und Stadtgraben.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Flächen sind weitgehend von Bebauung geräumt und wird in Teilen als Parkplatzfläche genutzt bzw. liegen brach. Auf den Flächen finden bisweilen temporäre Veranstaltungen

statt. An der Fackenburger Allee steht das Geschäftshaus der IHK, welches von der Konrad-Adenauer-Straße und der in Teilen hergestellten Werner-Kock-Straße umgrenzt wird. Die Böschungen zum Stadtgraben sind mit standortheimischen Gehölzen bewachsen.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für drei Baufelder im Plangebiet des Bebauungsplanes haben jeweils verschiedene Bauherren Nutzungs- und Bebauungsabsichten zur Abstimmung vorgelegt bzw. als Bauantrag eingereicht. Es handelt sich zum einen um ein Hotel, welches auf der Fläche unmittelbar angrenzend an die Fackenburger Allee und die Gleisanlagen nördlich der Konrad-Adenauer-Straße vorgesehen ist. Bei dem anderen Vorhaben handelt es sich um ein Seniorenpflegeheim, für welches auf der Fläche in Richtung Stadtgraben nördlich der Werner-Kock-Straße und östlich der Konrad-Adenauer-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Beide Vorhaben entsprechen nach Art und Maß der Nutzung den Zielen des Bebauungsplans.

Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke sind über die Fackenburger Allee, die Werner-Kock-Straße und die Konrad-Adenauer-Straße erschlossen. Entlang dieser Straßen verlaufen Geh- und im Falle der Fackenburger Allee sowie der Werner-Kock-Straße auch beidseitige Radwege.

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) genügt den Erschließungsstandards des 2. Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (2.RNVP-HL). Die Haltestellen des städtischen Linienbusverkehrs befinden sich westlich der Fackenburger Allee in der Werner-Kock-Straße. Der Lübecker Hauptbahnhof sowie der ZOB befinden sich rd. 250 m Entfernung.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände fällt Richtung Südosten ab. Bei der Planung ist ein Gefälle von 11,0 m (an der Bahnhofsbrücke) bis auf 1,5 m ü. NHN am Stadtgraben zu berücksichtigen. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Der Geltungsbereich ist derzeit weitreichend durch Bebauung und temporär genutzte Stellplatzanlagen versiegelt. Darüber hinaus resultieren weitere Versiegelungen aus den Verkehrsflächen der bereits neu hergestellten und 2007 gewidmeten Konrad-Adenauer Straße sowie der teilweise verwirklichten Werner-Kock-Straße.

Vegetationsbestand

Im Geltungsbereich stellen sich insbesondere die rückwärtig in Richtung Stadtgraben gelegenen Bereiche als unversiegelte Brachflächen dar. Entlang des Stadtgrabens befinden sich Grünstrukturen.

Altlasten

Für die Plangebiete der Bebauungspläne, Teilbereiche 1 und 2, wurden auf der Grundlage einer gemeinsamen historisch deskriptiven Erfassung auch gemeinsame orientierende Untersuchungen zur Überprüfung der Verdachtsbereiche durch die Entnahme von Oberboden-, Boden-, Bodenluft- als auch Grundwasserproben durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass in den betrachteten Bereichen im Hinblick auf die geplanten Nutzungen kein weiterer Handlungsbedarf aus Sicht des Bodenschutzes (Wirkungspfad Boden-Mensch) besteht. Aus Sicht des Grundwasserschutzes ergaben sich weder für die gesättigte Bodenzone noch für die ungesättigte Bodenzone Schadstoffgehalte, die einen Handlungsbedarf erfordern. Aushubarbeiten sollten gutachterlich begleitet werden. Bei Wohnnutzung oder Kinderspielflächen wird eine Kontrolle der verbleibenden Freiflächen nach Abschluss der Bauarbeiten empfohlen. Der Text, Teil B, enthält hierzu einen Hinweis

Natur- und Artenschutz

Im Plangebiet ist mit Tierarten zu rechnen, die dem besonderen Schutz des § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG unterliegen. Nähere Angaben zum hierzu erstellten Gutachten für beide Geltungsbereiche sowie den im Rahmen der Planumsetzung erforderlichen Maßnahmen werden im Abschnitt 6.1.3 (Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote) aufgeführt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der städtischen Gesellschaft KWL GmbH und im Privateigentum.

Die Straßenverkehrsflächen der Fackenburger Allee, sowie der Werner-Kock- und Konrad-Adenauer-Straße sind städtisches Eigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.01.00

Der bestehende Bebauungsplan 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 setzt im Wesentlichen Sondergebiete „Freizeiteinrichtungen“ und eine Fläche für ein für diese Nutzungen erforderliches Parkhaus fest. Die seinerzeit vorgesehenen Nutzungen Kinokomplex und Wellnesscenter im Sondergebiet „Freizeiteinrichtungen“ aber auch die weiteren zulässig festgesetzten Nutzungen für Kultur, Sport, Gesundheit sowie Vergnügungsstätten und Einzelhandelnutzungen, werden nicht mehr als städtisches Planungsziel für diesen Bereich verfolgt. Die Sondergebietsfestsetzung ist daher obsolet (siehe auch Punkt 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung). Für das Sondergebiet am Stadtgraben ist bezüglich des Maßes der Nutzung eine zulässige Firsthöhe von 27 m über NHN festgesetzt. Diese zulässige Gebäudehöhe ist vor allem unter Berücksichtigung der Ziele und Leitsätze des UNESCO-Managementplans von 2010 für die Sichtbeziehung auf die Altstadt Silhouette deutlich zu hoch. Zur Ermittlung einer die Sichtbeziehung berücksichtigenden Höhe wurden städtebauliche Visualisierungen für die betroffenen Baufelder im Geltungsbereich beauftragt und in einer Sichtbeziehungsstudie „Fackenburger Allee“ zusammengefasst.

Die Baufläche an der Fackenburger Allee ist als Kerngebiet festgesetzt. Zulässig ist hier eine viergeschossige Bebauung zzgl. eines fünften Staffel- bzw. Dachgeschosses (Firsthöhe 28 m über NHN). Für die neu zu ermittelnde Höhenbegrenzung und Baukörperausweisung gel-

ten dieselben oben genannten Maßgaben zur Berücksichtigung der Sichtbeziehungen auf die Altstadtsilhouette.

Bezüglich der zulässigen Art der Nutzung wird für das innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Kerngebiet zentrenrelevanter Einzelhandel auf 800 qm Verkaufsfläche ermöglicht. Im Sondergebiet sind Einzelhandelsnutzungen bis zu einer Geschossfläche von 200 qm zulässig. Gemäß dem beschlossenen Zentrenkonzept von 2011 ist dem entgegen an diesem Standort zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment unzulässig. Die Bauflächen liegen laut Zentrenkonzept im sonstigen Sonderstandort Hauptbahnhof im Stadtteil St. Lorenz Süd. In Bezug auf Einzelhandelsnutzungen sind an den sonstigen Sonderstandorten nur nichtzentrenrelevante Hauptsortimente zulässig. In Bezug auf die Art der Nutzung sind somit ebenfalls dem Zentrenkonzept entsprechende neue Festsetzungen vorzunehmen.

Im Bebauungsplan von 2001 wurde speziell für diesen Geltungsbereich festgesetzt und begründet, dass abweichend vom seinerzeit zugrunde gelegten Einzelhandelsentwicklungskonzept von 1996 die Sortimente Lebensmittel und Elektrogroßgeräte zu den nichtzentrenrelevanten Sortimenten gelistet werden. Hiernach sind neben den vorgenannt zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten auf 800 qm Verkaufsfläche in dem im Teilbereich 1 festgesetzten Kerngebiet zudem Verkaufsflächen für Lebensmittel / Drogerie und Elektrowaren (als Großgeräte) zulässig. Diese beiden unbegrenzt zulässigen Sortimente widersprechen ebenfalls dem beschlossenen Zentrenkonzept von 2011.

Als öffentliche Verkehrsflächen sind die Konrad-Adenauer-Straße, die Werner-Kock-Straße sowie deren Verlängerung in östliche Richtung festgesetzt. Weiter in dieser Verlängerung ist zudem eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer über den Stadtgraben festgesetzt. Entlang des Stadtgrabens sind öffentliche Grünflächen planungsrechtliches Ziel.

Der Text, Teil B, enthält eine Festsetzung über den Wegfall bisherigen Planungsrechtes.

Veränderungssperre

Als Reaktion auf den in 2011 eingereichten Bauantrag für den Neubau eines Dienstleistungsgebäudes mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wurde mit Datum vom 08.07.2011 die Zurückstellung dieses Baugesuchs mitgeteilt. Um die Planungsziele längerfristig zu sichern, hat die Bürgerschaft am 24.05.2012 eine Veränderungssperre für den, noch nicht in zwei Geltungsbereiche aufgeteilten, Bebauungsplan 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben erlassen, die am 20.06.2012 in Kraft getreten ist. Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre. Für das zurückgestellte Vorhaben endet sie jedoch bereits am 19.06.2013, da auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist.

Die Veränderungssperre tritt unabhängig hiervon außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (veröffentlicht im Amtsbl. Schl.-H. am 22.11.2004). Das Plangebiet ist darin als zentraler Teil des Oberzentrums Lübeck sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, ist im Wege der Berichtigung durch die 97. Änderung zu ändern und wird für den Bereich des Bebauungsplanes gemischte Baufläche darstellen.

Als übergeordnete Fußwegeverbindung ist ein Hauptwanderweg am westlichen Ufer des Stadtgrabens dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete nach § 6 BauNVO fest. Gemäß Aufstellungsbeschluss werden im Mischgebiet nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel eingeschränkt. Durch die Planungsabsicht, im Bereich der Sonderbaufläche des FNP ein Mischgebiet zu entwickeln, soll der innenstadtnahen Lage Rechnung getragen werden. Die Darstellung des Hauptwanderweges im FNP gilt fort.

Der Flächennutzungsplan kann bei § 13a-Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein FNP-Änderungsverfahren ist insofern nicht erforderlich. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden somit als 97. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage 2).

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzung von Mischgebieten für bislang weitgehend ungenutzte Flächen die Voraussetzung für ein attraktives Angebot für z.B. Wohnnutzung, Beherbergungsgewerbe und Büronutzung nahe der Innenstadt. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes entspricht dabei den im ISEK 2010 formulierten Handlungsfeldern 2 „Gesamtstadt & Stadtteile“ und 3 „Wohnstadt & Generationenstadt“, da hier unter der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung der Fokus auf der Schaffung eines differenzierten Wohnangebotes und der funktionalen Stärkung der Stadtmitte / Stadtteilmitte liegt. Dadurch können die bestehende Infrastruktur effizienter genutzt und gegenüber Stadtrand und Umland gute Wohn- und Bürostandortalternativen in städtischer Lage angeboten werden.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan stellt Teilbereiche der Böschung des Stadtgrabens als gesetzlich geschützten Lebensraum gem. § 25 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG dar. Darüber hinaus sind hier Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben zugeordnet worden.

Das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept auf der Grundlage des am 04.03.2008 beschlossenen Gesamtlandschaftsplanes der Hansestadt Lübeck stellt in seiner thematischen Fortschreibung „Erholung in Lübeck“ folgende Ziele zum Thema „Grünzug Stadtgraben“ dar (siehe Abb. 1: Grünzug Stadtgraben):

- Flächenerweiterung von öffentlichen Grünstrukturen durch Entwicklung einer Grünanlage am Lindenteller und parallel zum Stadtgraben (in Entsprechung des Bebauungsplanes von 2001),
- Schaffung eines uferparallelen Weges zur Fortsetzung des Weges, der durch die nördlich angrenzende Grünfläche führt und weiter Richtung Norden über Bahnweg und Katharinenstraße verläuft. Ziel in Richtung Süden ist die Verbindung mit der geplanten Grünflä-

che am Lindenteller und die Anknüpfung an den Spazierweg, der unter der Puppenbrücke durch und weiter entlang des Stadtgrabens führt.

Hintergrund der angestrebten Flächen- und Fußwegeerweiterungen ist das erhebliche Defizit an Naherholungsflächen in den Stadtteilen St. Lorenz Nord und Süd. Mit dem Lückenschluss wird die einzige Verbindungsmöglichkeit ohne direkten Autoverkehr im östlichen Randbereich des Stadtteils St. Lorenz Nord geschaffen.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Auf Grundlage eines Fachgutachtens hat die Verwaltung der Hansestadt Lübeck ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept) erstellt, das am 24.02.2011 von der Bürgerschaft beschlossen worden ist.

Wesentliche Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes sind die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 2011 aus:

- der „Lübecker Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente,
- einer Gliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte Lübecks (Lübecker Zentrensystem) in die Kategorien Innenstadt (Hauptzentrum), Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren, Sonderstandorte (differenziert nach Sonderstandorten (über-) regionaler Bedeutung und nach sonstigen Sonderstandorten),
- einer räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Lübecks und der Sonderstandorte (über-) regionaler Bedeutung sowie
- den Lübecker Leitsätzen zur Stärkung der Zentren und zur Sicherung der Nahversorgung.

Das Zentrenkonzept 2011 ist gemäß Beschluss bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt gemäß Zentrenkonzept im sonstigen Sonderstandort Hauptbahnhof im Stadtteil St. Lorenz Süd. Dieser Sonderstandort wurde 2009 in dem oben angegebenen von der CIMA erstellten Fachgutachten zum Zentrenkonzept insbesondere auch wegen der starken Konkurrenzlage zur Innenstadt als Sonderstandort eingeordnet.

Die Ausweisung als Sonderstandort ist weiterhin darin begründet, dass der Standort weniger auf die Versorgung der Umgebung ausgerichtet ist, sondern seine Kunden durch die Transitfunktion des Bahnhofs und des ZOB und aufgrund seiner autogerechten Lage an der Hauptverkehrsstraße Fackenburger Allee gewinnt.

In Bezug auf Einzelhandelsnutzungen sind an den sonstigen Sonderstandorten nur nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente zulässig. Branchenübliche zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind dabei in Summe auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche aber höchstens auf 800 qm Verkaufsfläche zulässig. Die einzelnen Randsortimente sind auf jeweils maximal 100 qm Verkaufsfläche zulässig.

Für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente eröffnet Leitsatz 4 die Ansiedlungsmöglichkeit an sonstigen integrierten Standorten unter der Voraussetzung, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen und wenn dadurch bislang unterversorgte Gebiete besser versorgt werden. Eine Unterversorgung des Gebiets ist jedoch nicht vorhanden, da eine umfangrei-

che Versorgung für das Plangebiet und die umliegenden Wohngebiete durch das nah gelegene Stadtteilzentrum Östliche Ziegelstraße gegeben ist.

3.6 UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ - Managementplan

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Die markante Stadtsilhouette, der bis heute ablesbare historische Stadtgrundriss und die geschlossen erhaltene vorindustrielle Bausubstanz bestimmen den außergewöhnlichen, universellen Wert des Welterbes. Entsprechend der Welterbekonvention verpflichtet sich die Hansestadt Lübeck dieses Erbe zu schützen und für kommende Generationen zu erhalten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 30.09.2010 den Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ mit Bindungen für das Welterbe und seine Pufferzone beschlossen. Als verbindliches Planungsinstrument der Stadt soll der Managementplan den dauerhaften Erhalt und die Wahrung der Authentizität und Integrität des Welterbes bei der zukünftigen Stadtentwicklung gewährleisten. Die Festlegung der Pufferzone wurde am 27.11.2008 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen.

Die Pufferzone umfasst das unmittelbare Umfeld des Welterbebereiches, Sichtachsen und Flächen im weiteren Umfeld, deren Nutzung Auswirkungen auf die Welterbestätte haben können. Entsprechend den Ausführungen des Managementplanes UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ Kapitel 3.2 „Pufferzone“ sind innerhalb der Pufferzone bauliche Maßnahmen und Vorhaben mit der Welterbestätte, insbesondere hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und ihrem baulichen Maß, zu überprüfen und verträglich mit den schützenswerten Stadtansichten und Sichtbeziehungen zu realisieren.

Das Kapitel 3.3 „Sichtachsen, Silhouetten- und Panoramenschutz“ des Managementplanes führt die Fackenburger Allee als Fläche mit besonderer Sichtbeziehung auf die Altstadtsilhouette auf. Mit dem Blick auf den Dom in Fahrtrichtung stadteinwärts und der Stadtansicht von der Bahnhofsbrücke sind zwei wesentliche Sichtbeziehungen auf der Fackenburger Allee vorhanden. Die Fackenburger Allee als eine der wichtigsten und stark befahrenen Einfallstraßen sowohl von der Autobahn als auch aus dem westlichen bzw. nördlichen Umland in Richtung Lübecker Altstadt ist damit aufgrund der Sichtbeziehungen ein repräsentatives Eingangstor in das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“.

Da durch die Baufelder im Plangebiet des Bebauungsplanes beide Sichtbeziehungen betroffen sind, wurden entsprechend der Schutzanforderungen des Managementplanes Visualisierungen zur Überprüfung der Höhenentwicklung und der Kubatur für beide B-Pläne, Teilbereich 1 und Teilbereich 2, beauftragt und in einer „Sichtbeziehungsstudie Fackenburger Allee“ zusammengefasst.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund dessen hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck mit dem Aufstellungsbeschluss eine andere städtebauliche Entwicklung eingeleitet. Zum einen soll die obsoleete Festsetzung für Freizeiteinrichtungen für die innenstadtnah am Wasser gelegenen Flächen durch eine gemischte bauliche Nutzung ersetzt werden. Zum anderen sind bei den zu treffenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen die beschlossenen Ziele und Leitsätze des UNESCO-Managementplans von 2010 sowie des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts von 2011 zu berücksichtigen.

Aufgrund der zentralen Lage zwischen Hauptbahnhof und Altstadt ist das Gebiet gut als Standort für touristische Angebote geeignet. Angesichts stetig steigender Übernachtungszahlen sucht die Hansestadt Lübeck bereits länger sowohl in der Innenstadt als auch in ihrer fußläufigen Erreichbarkeit Flächen, die sich für weitere Hotelbauten eignen. Aktuell ist eine Hotelkette interessiert, auf dem Baufeld nördlich der IHK ein Low Budget Hotel zu entwickeln. Das geplante Vorhaben passt zudem insbesondere gut auf das vorgesehene Grundstück, da neben der Bahnstrecke und der Fackenburger Allee eine dauerhafte Wohnnutzung nicht gut geeignet ist und weil das Profil sehr gut in die vorhandene Hotelstruktur passt, da dieses Preissegment bislang kaum angeboten wird.

Wohnungsbau ist in den lärmabgewandten Lagen des Geltungsbereichs geeignet. Die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern in der Altstadt sowie in deren fußläufiger Umgebung ist seit Jahren unverändert hoch. Die Eignung für Wohnnutzung ist jedoch im Hinblick auf die Standorte innerhalb des Geltungsbereichs differenziert zu bewerten. So sind aufgrund der Lärm- und Abgasimmissionen die Gebäudeseiten, die der Fackenburger Allee zugewandt sind, nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen sowie schalldämmenden Lüftungsanlagen für eine Wohnnutzung geeignet. Wesentlich besser eignen sich die ruhigeren Gebäudeseiten und Lagen zum Stadtgraben hin, da die Lage am Wasser und der Blick auf die Altstadtsilhouette für einen hohen Wohnwert stehen.

Als eine besondere Wohnform ist aktuell das Vorhaben Altenpflegeheim für das Baufeld hinter der IHK am Stadtgraben in Abstimmung. Als eine weitere besondere Wohnform ist studentisches Wohnen im Geltungsbereich möglich.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Einklang mit dem Zentrenkonzept weitgehend unzulässig. Gemäß dem Ziel der Zentrenstärkung und der Stärkung der oberzentralen Funktion der Innenstadt nehmen die Versorgungsfunktion mit diesen Sortimenten das Hauptzentrum Innenstadt und das Stadtteilzentrum Östliche Ziegelstraße wahr. Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten sind im Mischgebiet jedoch ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen von Grünflächen entlang des Stadtgrabens, innerhalb derer eine Wegeverbindung realisiert werden soll, folgt den Zielen des Flächennutzungsplans und des landschaftspflegerischen Fachplans „Erholung in Lübeck“. Die Wegebeziehung dient dem Lückenschluss von Wanderwegen entlang der Lübecker Kanäle und Flüsse.

Der Neubau einer Rad- und Fußgängerbrücke, wie im Urplan festgesetzt, soll als Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Innenstadt abseits des Straßenverkehrs als Option erhalten bleiben.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	2,3 ha
davon:		
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	ca.	1,38 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,55 ha
Grünfläche	ca.	0,38 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen Wohnen, Beherbergung und Büros setzt der Bebauungsplan Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO fest.

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

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 qm Verkaufsfläche) mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zugelassen (textliche Festsetzung 1.1.). Durch diese Festsetzung kann die Ansiedlung wie z.B. eines größeren Bau- und Gartenmarktes verhindert werden. Diese Nutzungen sind für den auch durch Wohnnutzung geprägten Bereich zu flächenextensiv und aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz störend.

Eingeschränkte Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Im Sinne der Stärkung der Versorgungsfunktion der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum sowie des zentralen Versorgungsbereichs an der Ziegelstraße 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 Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts. Bei der Prüfung von Anträgen ist zu beachten, dass keine Agglomerationen entstehen dürfen.

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

Eingeschränkte Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Zur Stärkung des Stadtteilzentrums Östliche Ziegelstraße und zur Sicherung des solitären Nahversorgungsstandorts an der Moislinger Allee soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Angebotssortimenten außerhalb dieser Standorte 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 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 des Bebauungsplanes 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 (textliche 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 qm nicht überschreiten darf.

Nichtzentrenrelevante Sortimente

Durch die Einschränkung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebotssortimenten bleiben Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Angebotssortimenten im Plangebiet des Bebauungsplanes allgemein zulässig, sofern die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschritten wird. Die Sortimente sind im Text, Teil B, genannt.

Im Rahmen der Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben mit diesen 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 (textliche Festsetzung 1.1.).

Ausschluss von Nutzungen

Es werden insbesondere Nutzungen ausgeschlossen, die der privilegierten Lage nicht bedürfen. Aus diesem Grund werden auch die Flächen verbrauchenden allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Städtebauliches Ziel ist ein durch gleichmäßige Baustrukturen geprägtes Gebiet zu erreichen. Die besonderen städtebaulichen Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ergeben sich daraus, dass der Bahnhofsbereich zu den wichtigsten zentralen Entwicklungsgebieten der Stadt gehört. Ziel ist es daher, ein wichtiges Entree der Stadt funktional und visuell zu verbessern. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einen Schutz bewirken, damit die attraktiven Geschäfts- und Büroflächen nicht als Folge eines Verdrängungseffektes in Anspruch genommen werden. Außerdem soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass die Attraktivität der Erdgeschosszone durch die vielfach plakative Werbewirksamkeit der Vergnügungsstätten nicht beeinträchtigt wird. Durch die zulässige Wohnnutzung wird ein Mischgebietscharakter angestrebt, der nicht durch Vergnügungsstätten gestört werden soll.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, durch die Baugrenzen, durch die Geschossanzahl und durch Festsetzung der maximalen Firsthöhen bestimmt. Dabei wird in Richtung Stadtgraben eine um ca. ein Geschoss niedrigere Bauhöhe festgesetzt, um den städtebaulichen Übergang zum FFH-Gebiet zu vermitteln. Für das Grundstück nördlich der IHK, das voraussichtlich mit einem Hotelgebäude bebaut werden soll, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus dem hier festgesetzten Baufenster. Diese Regelung zur erhöhten baulichen Auslastung ist erforderlich um bei dem schmal zugeschnittenen Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen. Gemäß § 17 (2) BauNVO können die für Mischgebiete geltenden Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen unter bestimmten Umständen überschritten werden. In der vorliegenden Planung werden die auf den Bauflächen entlang der Fackenburger Allee zulässigen Überschreitungen durch Unterschreitungen in den Bauflächen entlang des Stadtgrabens sowie durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet ausgeglichen. Die an die Hauptverkehrsstraße angrenzenden Bauflächen erlauben aufgrund ihrer Zentralität und der gegenüberliegenden Bebauung auf der Westseite der Fackenburger Allee eine städtebaulich höhere Verdichtung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können über die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Um auf den innenstadtnahen Flächen die städtebaulich gewünschte Ausbildung von auskragenden Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Erker) und damit vielfältige Fassadengliederungen zu fördern, wurde eine entsprechende Festsetzung zu begrenzten Überschreitungen der überbaubaren Flächen aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird von der Festsetzung einer Bauweise und damit von Regelungen zur Stellung der Gebäude in Bezug auf die vorderen, seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sowie zur Gebäudelänge abgesehen um geschlossene Baukörper innerhalb der Baufenster zu ermöglichen. Durch diese Regelung wird der innenstadtnahen Lage entsprochen und eine flexiblere bauliche Anordnung ermöglicht.

Da die Anordnung der überbaubaren Flächen teilweise eine grenznahe Bebauung ermöglicht, sind die gemäß § 6 (2) LBO erforderlichen Abstandsflächen besonders zu berücksichtigen. Die Trassen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können bis zu deren Mitte angerechnet werden. Sollte zur Einhaltung der notwendigen Abstände die Nutzung benachbarter Grundstücksflächen erforderlich werden, ist hierzu eine Zustimmung (z.B. in Form eines Gestattungsvertrages oder durch Eintragung einer Baulast) des entsprechenden Grundstückseigentümers einzuholen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ und wird flankiert von der Fackenburger Allee, für die der Managementplan eine wichtige Sichtbeziehung zur Altstadtsilhouette ausweist. Um den Schutzanforderungen in diesem sensiblen Bereich der Pufferzone gerecht zu werden, befasste sich sowohl die Monitoringgruppe von ICOMOS, als beratendes Gremium der UNESCO, als auch der Lübecker Welterbe- und Gestaltungsbeirat hinsichtlich der vorgesehenen Kubatur und Höhenentwicklung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Städtebauliche Visualisierungen wurden für die betroffenen Baufelder in Auftrag gegeben und in einer „Sichtbeziehungsstudie Fackenburger Allee“ zusammengefasst. Als Ergebnis dieser Studie wurden für den Erhalt der Sichtbeziehungen von der Fackenburger Allee zur Altstadt die Gebäudehöhen gegenüber den Festsetzungen im B-Plan 03.01.00 zurückgenommen und die Baugrenzen angepasst. Mit der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten zulässigen Höhenentwicklung und den zulässigen Baukörpervolumen wird sichergestellt, dass unter Berücksichtigung sowohl einzelner prägnanter Blickbeziehungen auf die Altstadt als auch der wichtigen Sichtbeziehung auf

den Dom im Straßenverlauf der Fackenburger Allee, die Schutzanforderung der Altstadtsilhouette des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ gewährleistet wird.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist über die Fackenburger Allee sowie die hiervon abgehende Konrad-Adenauer-Straße und die Werner-Kock-Straße erschlossen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs werden weitere Ein- und Ausfahrten zur Fackenburger Allee über eine Festsetzung ausgeschlossen. Darüber hinaus sind aus diesem Grund Ein- und Ausfahrten innerhalb eines Mindestabstands von der Fackenburger Allee unzulässig.

Die Zufahrt zum nördlich des Plangebietes stehenden Bahnbetriebsgebäude wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Hier soll darüber hinaus eine Platzgestaltung ermöglicht werden, die der Erschließung der östlich und westlich gelegenen Baugebiete dient.

In Anlehnung an die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 03.01.00 werden in Verlängerung der Werner-Kock-Straße sowie parallel hierzu in Verlängerung der Konrad-Adenauer-Straße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. ein Rad- und Gehweg ausgewiesen, die an eine innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche neu vorgesehene Wegebeziehung entlang des Stadtgrabens anbinden. Diese Wegeverbindungen sollen als Ersatz für die entfallende Trasse der ehemaligen Werftstraße dienen. Verlauf und Ausgestaltung der innerhalb der Grünflächen vorgesehenen Wege werden im Zuge der Konkretplanung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die attraktive Fuß- und Radwegeverbindung vom Hauptbahnhof über den Stadtgraben und die mittlere Wallhalbinsel zur Altstadtinsel in Verlängerung der Werner-Kock-Straße ist weiterhin städtebaulich wünschenswert und soll der Hansestadt Lübeck mindestens als Option erhalten bleiben. Um die Passierbarkeit der Brücke für kleinere Wasserfahrzeuge zu gewährleisten, wird eine Mindesthöhe festgesetzt.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

Bahnhof und ZOB befinden sich in fußläufiger Entfernung

5.3.3 Stellplätze

In der Werner-Kock-Straße und der Konrad-Adenauer-Straße befinden sich 24 öffentliche PKW-Parkplätze. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen und können dabei auch in Gemeinschaftstiefgaragen (TGa) nachgewiesen werden. Bei der Anwendung des Stellplatzerlasses der Landesbauordnung zur Ermittlung des Bedarfes an Stellplätzen dürfen mit Einverständnis der Gemeinde die gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV, ausreichende Fahrradwege und die Mehrfachnutzung von Flächen für den ruhenden Verkehr angerechnet werden.

Um in dem dicht zu bebauenden Gebiet die Ausbildung von attraktiv gestalteten, privaten Freiflächen zu begünstigen, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den Flächen

zwischen der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie bzw. der sonstigen Abgrenzung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und der nächstgelegenen Baugrenze ausgeschlossen. Zur Verringerung der Eingriffe in den Boden und Begünstigung naturnaher Außenraumgestaltungen sind Tiefgaragen nur innerhalb der Baufenster zulässig.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Erschließung der Bahnanlagen sowie der bestehenden Leitungstrassen der Stadtwerke Lübeck werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Aufgrund des vorgesehenen Neubaus der Bahnhofsbrücke sind darüber hinaus die momentan dort verlaufenden Leitungstrassen dauerhaft umzulegen. Um entsprechende Dükerungen der Bahnanlagen in Richtung Katharinenstraße zu ermöglichen, sind Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Lübeck und der Deutschen Telekom in den Plan festgesetzt. Im Bereich der planungsrechtlich ermöglichten Stadtgrabenbrücke wird eine potenzielle Trasse durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den öffentlichen Verkehrsflächen mit ausreichender Kapazität vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem, an das die Bauflächen angeschlossen werden können. Innerhalb der Konrad-Adenauer-Straße bzw. deren geradliniger Verlängerung Richtung Stadtgraben liegt eine Entwässerungsleitung, die bei einer benachbarten Bebauung zu beachten ist. Gegebenenfalls sind erdstatische Nachweise und Schutzvorkehrungen erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren sind die notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck festzulegen.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist nach Einschätzung der Stadtwerke Lübeck von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h für zwei Stunden als Grundsatz auszugehen. Grundlage der Einschätzung bildet das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die konkret erforderliche Löschwassermenge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt.

5.4 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Geltungsbereich ist von Verkehrslärm und Freizeitlärm beeinträchtigt. Maßgebende Immissionsquellen aus Verkehrslärm sind die Fackenburger Allee, die Bahnlinie Lübeck-Fehmarn und der Parkplatz „Bastion“ gegenüber dem Stadtgraben. Maßgebliche Freizeitlärmverursacher sind das „Duckstein-Festival“, das „Maifest auf der Walli“ der Alternative sowie der Herbst- und Frühjahrsmarkt. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei wurden die aktuellen Prognosen der Deutschen Bahn AG für den Schienenverkehr unter Einschluss des zu erwartenden Mehrverkehrs durch die geplante Fehmarnbeltquerung berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Gutachters lassen erkennen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Entlang der Fackenburger Allee sowie der Bahntrasse werden die Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt. An den Lärmquellen abgewandten Seiten ergibt sich Lärmpegelbereich III. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 (Ausgabe 1989) nachzuweisen. Aktive Maßnahmen zur Lärminderung schießen aufgrund der innerstädtischen, verdichteten Lage und den negativen Auswirkungen auf die Stadtgestalt aus.

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss darüber hinaus berücksichtigt werden, dass bei der Grundrissgestaltung von Wohnungen zum Schlafen genutzte Räume nicht zur Fackenburger Allee und nicht zur Bahntrasse ausgerichtet werden dürfen. Die in dem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen liegen den planungsrechtlichen Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde.

5.5 Grün, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich des Erhalts von Bepflanzungen sowie der Schaffung von Grünflächen getroffen. Dadurch sollen insbesondere die Eingrünung des Straßenraumes sowie der Baugebiete in Richtung Stadtgraben gewährleistet werden.

5.5.1 Grünflächen

Im Geltungsbereich werden entlang des Stadtgrabens öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Ausweisungen dienen im Wesentlichen der Erhaltung des als Biotop geschützten Böschungsbereiches am Stadtgraben. Bei Anpflanzungen sind die über festgesetzte Leitungsrechte gesicherten Trassen von vorhandenen bzw. vorgesehenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

5.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gesetzlich geschützte Biotopfläche sowie die Abgrenzung des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ entlang des Stadtgrabens wurden in die Planzeichnung übernommen..

Die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen und Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen ist den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung geschuldet und trägt gestalterischen Anforderungen von Flachdächern als sog. „fünfter Fassade“ Rechnung.

Die Dachbegrünung ist festgesetzt, um die Strahlungsreflexion zu mindern und das Kleinklima zu verbessern. Sie dient der Minderung der Reflexionswärme, ist Zwischenspeicher für Niederschlagswasser und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie ist auch erforderlich, weil eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist. Der Nutzen einer Dachbegrünung ist insbesondere hinsichtlich der erforderlichen artenschutzfachlichen Kompensation auch als ökologischer Ausgleich für die versiegelten Grundstücksteile zu bewerten.

Photovoltaikanlagen und / oder Solarthermieanlagen stellen eine energetisch sinnvolle Ergänzung zu Gründächern dar und sind gut miteinander zu kombinieren. Damit wird insbesondere den Zielen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) entsprochen.

5.6 Gestaltung

Die Auswahl der gestalterischen Festsetzungen ist der wesentlichen öffentlichen Wirksamkeit des Hochbaus geschuldet und soll durch eine Vermeidung von Verunstaltungen zu einer positiven Baukultur beitragen.

Der Text, Teil B, enthält baugestalterische Festsetzungen um insbesondere im Hinblick auf Werbeanlagen und die Dachgestaltung negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, dem Standort des Plangebiets innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Rechnung zu tragen und ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung zu erreichen. Ausnahmen in der Höhenentwicklung der Dachaufbauten können z.B. für haustechnische Anlagen zugelassen werden, wenn ein definiertes Höchstmaß nicht überschritten wird.

Darüber hinaus werden Regelungen zur Einfriedung der grünflächenseitigen Grundstücksgrenzen vorgesehen, um sicherzustellen, dass sich hier Hecken entwickeln, die eine gestalterisch positive Auswirkung auf die angrenzenden Parkanlagen und die hier verlaufenden Wegebeziehungen haben.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“

Das Gebiet liegt innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“.

Archäologie / Denkmalpflege

Das Gebiet liegt auf der Außenseite der ehemaligen Stadtbefestigung des 17. Jahrhunderts. Hier befanden sich die Außenwerke der Stadtbefestigung, die als niedrigere Erdwälle den Stadtgraben begleiteten. Archäologisch sind hiervon keine Aufschlüsse bekannt, zu vermuten sind ggf. hölzerne Substruktionen. Alle Bodeneingriffe sind rechtzeitig dem Fachbereich Kultur anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird als nachrichtliche Übernahme in den Text, Teil B, aufgenommen.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da die Hansestadt Lübeck in der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel SH (Kampfmittelverordnung) vom 19. Januar 2010 gelistet ist, enthält der Text, Teil B, des Bebauungsplanes einen Hinweis auf die Vorgehensweise vor Bodeneingriffen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Wie im Abschnitt 1.3 ausgeführt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen sind eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB entbehrlich. Dennoch sind die erheblich betroffenen Umweltbelange in einer FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht und solche Belange nicht festgestellt worden.

6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des

Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich.

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich am bestehenden Wendehammer der alten Werftstraße / Werftstieg eine festgesetzte Ausgleichsfläche, die im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck von 2008 dargestellt und im Ausgleichsflächenkataster geführt wird. Hierbei handelt es sich um Ersatzmaßnahmen in Form von Sukzessionsflächen und Einzelbaumpflanzungen, die im März 1993 für den Rückbau der Gleisanlagen des Bahnhofes „Lo“ auf der mittleren Wallhalbinsel und Umbau des Bahnhofes „Lha“, planfestgestellt wurden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden 5 Einzelbäume überplant, von denen in der Örtlichkeit noch 3 Stück (Ahorn mit StU ~65 cm) vorhanden sind. Zur Kompensation wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Anpflanzung von 5 Bäumen erforderlich.

Zum Schutz vorhandener Gehölzstrukturen entlang des Stadtgrabens sind diese während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

6.1.1 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Der Stadtgraben östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes ist Teil des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“. Die Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Erhaltungszielen des Europäischen Schutzgebietes wurde anhand einer FFH-Vorprüfung (Planlabor Stolzenberg, Lübeck, November 2012) geprüft. Bei Berücksichtigung bautechnischer Optimierungen zum Schutz des Fischotters (vgl. Empfehlungen des Fischottererlasses des Landes Brandenburg) am planungsrechtlich im Teilbereich 1 vorbereiteten Brückenbauwerk werden durch die möglichen Vorhaben des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ erwartet. Entsprechende Festsetzungen enthält der Text, Teil B, und bauliche Maßnahmen zum Schutz des Fischotters vorgeschrieben. Zur Reduzierung von Lichtimmissionen auf das Schutzgebiet werden bei Wegeverbindungen zudem eine sparsame Beleuchtung, die Verwendung möglichst niedriger Laternen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und die Verwendung von LED-Beleuchtung empfohlen (vgl. Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen gem. Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000).

Die gehölzbestandenen Böschungen des Stadtgrabens unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG. Die in der Planzeichnung ausgewiesene Abgrenzung basiert auf Angaben des Bereichs Naturschutz der Hansestadt Lübeck und weicht aufgrund der leicht variierenden Uferlinie in Teilbereichen von der Böschungsunterkante ab. Die Böschungsbereiche sind während der Baumaßnahmen gem. der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Für die planungsrechtlich vorbereitete Inanspruchnahme der Böschungsbereiche durch den Brückenbau (~60 qm) wird eine Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG sowie entsprechender Wertausgleich erforderlich.

Im Anschluss-B-Plan wird als Ersatz die Anpflanzung von Gehölzen dem Wertausgleich entsprechend vorgenommen.

6.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Im Plangebiet des Bebauungsplanes ist mit Tierarten zu rechnen, die dem besonderen Schutz des § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG unterliegen. Demnach sind die artenschutz-

rechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Hierzu wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung auf der Grundlage einer Faunistischen Potenzialabschätzung erarbeitet (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Juni 2012). Demnach kommt es durch den Verlust der Fortpflanzungsstätten von Haussperling und Hausrotschwanz zum Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG. Artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen können jedoch sicherstellen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleibt. Bei nicht gefährdeten Arten, wie in diesem Fall, kann ein zeitlich vorübergehender Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätte hingenommen werden, wenn langfristig keine Verschlechterung der Gesamtsituation im räumlichen Zusammenhang damit verbunden ist. Die erforderlichen Maßnahmen müssen nicht vorgezogen verwirklicht werden, sondern können nach dem erfolgten Eingriff umgesetzt werden. Für den erforderlichen artenschutzfachlichen Ausgleich werden Festsetzungen in den Text, Teil B, aufgenommen.

Über die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung kann der im Gutachten bestimmten Kompensationsmaßnahme zur Schaffung schütterer Vegetationsflächen entsprochen werden. Bei einer Mischgebietsfläche von insgesamt rd. 1,86 ha in beiden B-Plänen, einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 – 0,8 sowie der Vorgabe, mind. 60 % der Dachflächen zu begrünen, werden rechnerisch durch Neubauvorhaben voraussichtlich mind. 5.600 qm Dachbegrünung geschaffen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das Baufeld der IHK bereits größtenteils bebaut ist und hier hinsichtlich der Dachgestaltung die Regelungen des Bestandsschutzes gelten.

Die festgesetzte Schaffung von Ersatznistquartieren an den Südostseiten der Fassaden stellt eine angemessene Kompensation für die Beeinträchtigung der Nistmöglichkeiten verschiedener Vogelarten dar.

6.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes handelt es sich um eine nachhaltige städtebauliche Planung: Das Plangebiet des Bebauungsplanes nutzt die vorhandene äußere Erschließung und liegt in unmittelbarer Nähe zur Lübecker Altstadt mit ihren oberzentralen Einrichtungen sowie zu hochfrequentierten Verkehrsachsen.

Die vorhandene technische Infrastruktur erfährt eine höhere Auslastung. Indem diese Fläche für die Bebauung bereitgestellt wird, wird die Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen im Außenbereich mit den damit üblicherweise verbundenen negativen Auswirkungen (Verkehrserzeugung, Neuversiegelung, Infrastrukturkosten) vermieden.

Der städtebauliche Entwurf nimmt eine Fläche der Innenentwicklung in Anspruch und folgt den Grundsätzen einer sparsamen Erschließung und einer kompakten Nutzung. Durch die bauliche Nachverdichtung wird einer weiteren Inanspruchnahme freier Landschaft entgegen gewirkt.

Energetische Optimierung

Die Anordnung der Baufenster ermöglicht eine Südwestausrichtung der Bebauung sowie der Außenwohnbereiche und damit eine gute passive Nutzung der Sonnenenergie. Die Festsetzungen zur Bestimmung der zulässigen Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) 1 BauNVO sowie der Verzicht auf eine Regelung der Bauweise schaffen die Voraussetzung für eine kompakte Bebauung.

Versorgungstechnik

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

Kleinklima

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im innerstädtischen Bereich. Eine Vorbelastung durch die vorhandenen angrenzenden Verkehrswege (Bahnstrecke, Fackenburger Allee) ist gegeben. Der mit einer Neubebauung der Fläche einhergehenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens stehen eine umfassende Entsiegelung im Teilbereich 2 sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung in beiden Teilbereichen gegenüber, so dass von keiner Verschlechterung des Kleinklimas ausgegangen wird.

6.1.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Das Ausbreitungshochwasser der Trave erreicht 3,87 m über Normalhöhennull. Die Bauflächen im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes liegen auf einer Höhe von über 7 m ü. NHN und damit außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Da von den Flächen des Teilbereiches 1 nur die Böschungsbereiche des Stadtgrabens, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen sind, durch das Ausbreitungshochwasser der Trave betroffen sein können, wird auf Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen und weitere Hinweise verzichtet.

6.1.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Sonstige Umweltauswirkungen, die über die im Abschnitt 6.1 genannten Punkte hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Wird gemäß § 42 (3) BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Da der Bebauungsplan 03.01.00 Fackenburger Allee / Werftstraße im Jahr 2001 Rechtskraft erlangte, ist die entsprechende Frist bereits 2008 verstrichen. Damit kann kein Grundstückswertausgleich für eine in den Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplans 03.01.00 mögliche umfassendere Grundstücksausnutzung geltend gemacht werden.

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, dass der an der Fackenburger Allee gelegene Hauptsitz der IHK gemäß § 6 (2) BauNVO als Geschäfts- und Bürogebäude weiterhin zulässig ist. Das bestehende Gebäude, welches die festgesetzten Baugrenzen sowie die maximal festgesetzte

Firsthöhe überschreitet, genießt Bestandsschutz, über den auch Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgedeckt sind.

Da die Frist der Plangewährleistungspflicht gemäß § 42 BauGB abgelaufen ist, sind keine Entschädigungsforderungen bei Änderung oder Aufhebung zulässiger Nutzungen zu erwarten.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die geplanten Mischgebiete wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen den Mehrverkehr problemlos aufnehmen können. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass nun von der im Ursprungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche für ein wesentlich höher frequentiertes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtungen“ abgesehen wird.

Durch die Ausdehnung der überbaubaren Flächen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass das erforderliche Angebot an privaten Stellplätzen geschaffen wird.

Es ist davon auszugehen, dass es in Folge der Planrealisierung zu einer höheren Auslastung des ÖPNV kommen wird.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die städtische Gesellschaft KWL GmbH ist Eigentümer dreier Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hat 2004 die im bisherigen Bebauungsplan 03.01.00 – Fackenburger Allee / Werftstraße festgesetzte Ringstraße Werner-Kock-Straße und Konrad-Adenauer Straße gebaut und finanziert. Die Erschließungsanlage wurde nachfolgend von der Stadt übernommen. Die Ringstraße ist vollständig abgegolten durch Beitragsveranlagung.

Die verbliebenen von der KWL getätigten Ausgaben für die Ringerschließung werden durch den Verkauf der drei erschlossenen Baugrundstücke refinanziert.

Es ist vorgesehen, dass der Bau der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (das sind der verkehrsberuhigte Bereich und der Rad- und Fußweg) sowie der Uferwanderweges entlang des Stadtgrabens durch die KWL vorfinanziert wird. Die Ausgaben sollen in den Folgejahren durch den städtischen Haushalt beglichen werden.

Mittelbar verbleiben bei der Stadt weiterhin die Kosten für die dauerhafte Unterhaltung der Straßen, Wege und Grünanlagen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Stadtgraben löst für die Hansestadt Lübeck keine Bauverpflichtung aus. Baukosten in Höhe von ca. 1,5 Mio EUR entstehen dann, wenn die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck sich zum Bau der Brücke entschließt. Brücken sind generell von dem Erschließungsbeitragsrecht ausgenommen.

Ca.-Kosten (Ausgaben)

Bau der übrigen verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Spundwand an der Werner-Kock-Straße	300.000.- EUR
---	---------------

Kosten trägt: Stadt

Uferwanderweg am Stadtgraben 120.000.- EUR

Kosten trägt: Stadt

Optional: Brücke 1.500.000.- EUR

Kosten trägt: Stadt

Gesamtkosten Stadt ohne Brücke 420.000.- EUR

mit Brücke 1.920.000.- EUR

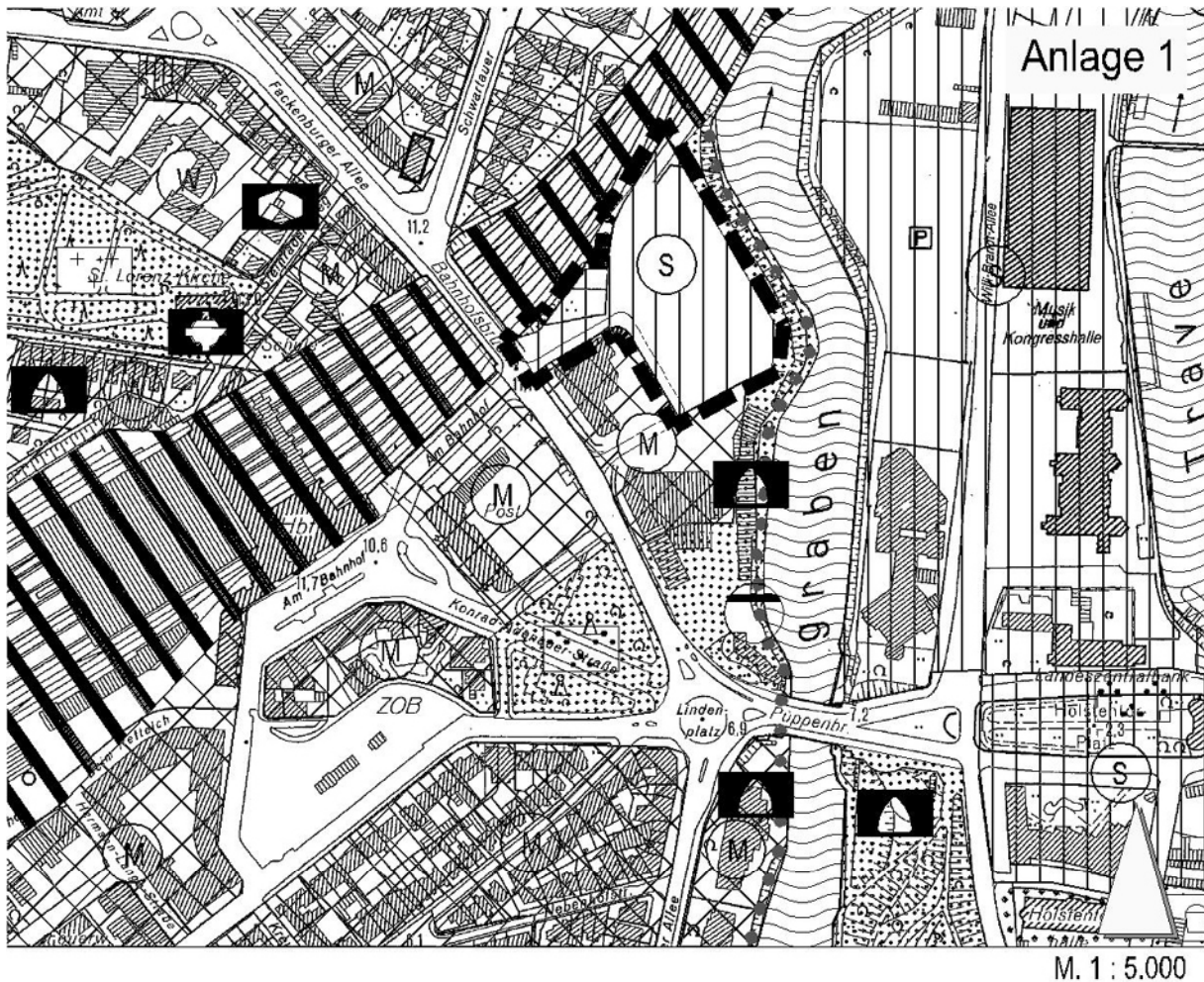
Einnahmen in ca.

Beiträge aus den noch zu erstellenden Verkehrsflächen 225.000.- EUR

Einnahmen generiert: Stadt

8. Anlagen











Anlage 1: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan Teilbereich 1 und 2



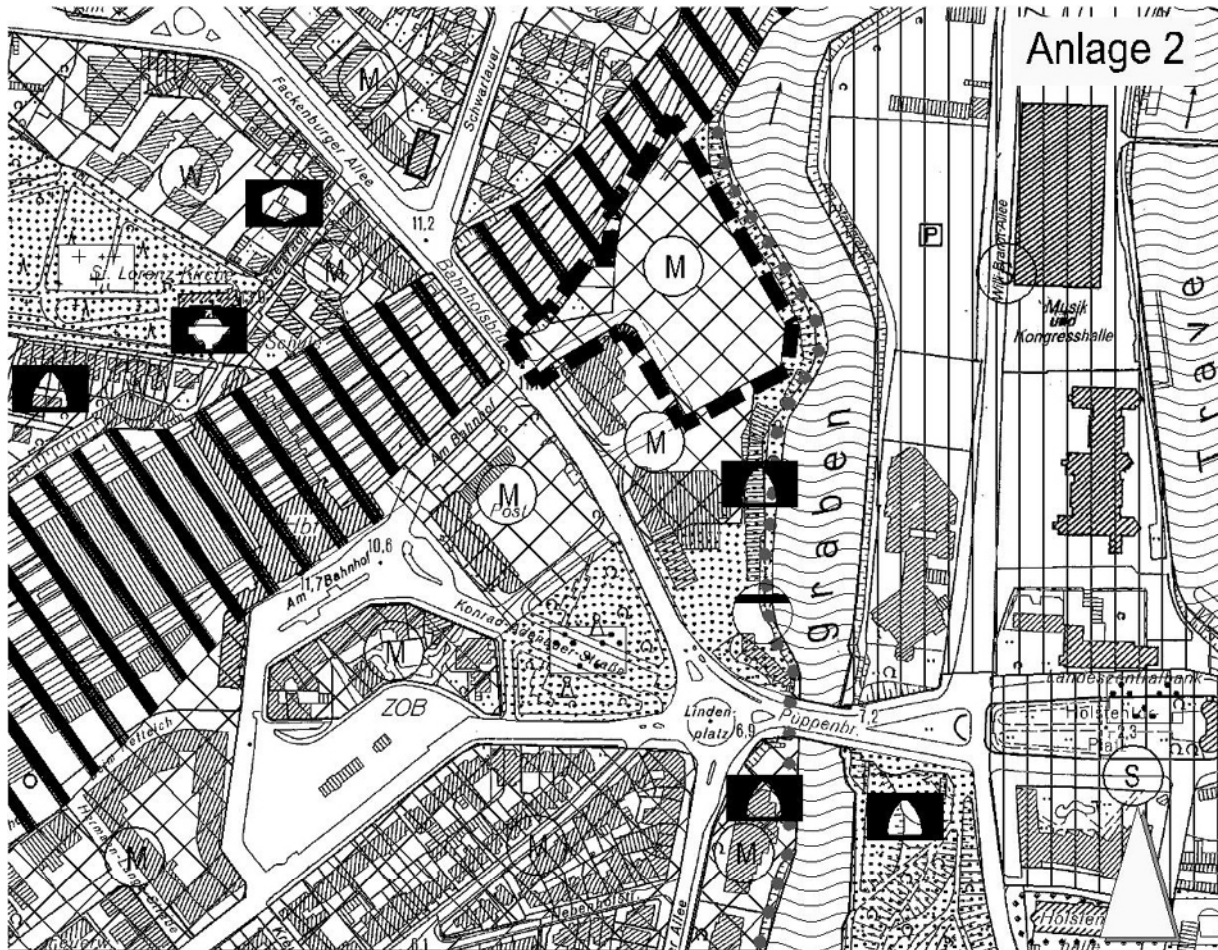
AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03.02.00
- Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereiche 1 und 2 -

ZEICHENERKLÄRUNG :

	Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO		Bahnanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Gemischte Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO		Grünfläche § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Sonderbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO		Wasserflächen § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB
	Fläche für Gemeinbedarf § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB		Hauptwanderweg
	Verkehrsfläche § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB		Grenze des Geltungsbereiches der 97. Flächennutzungsplanänderung

Anlage 2: 97. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung Teilbereich 1 und 2














M. 1 : 5.000

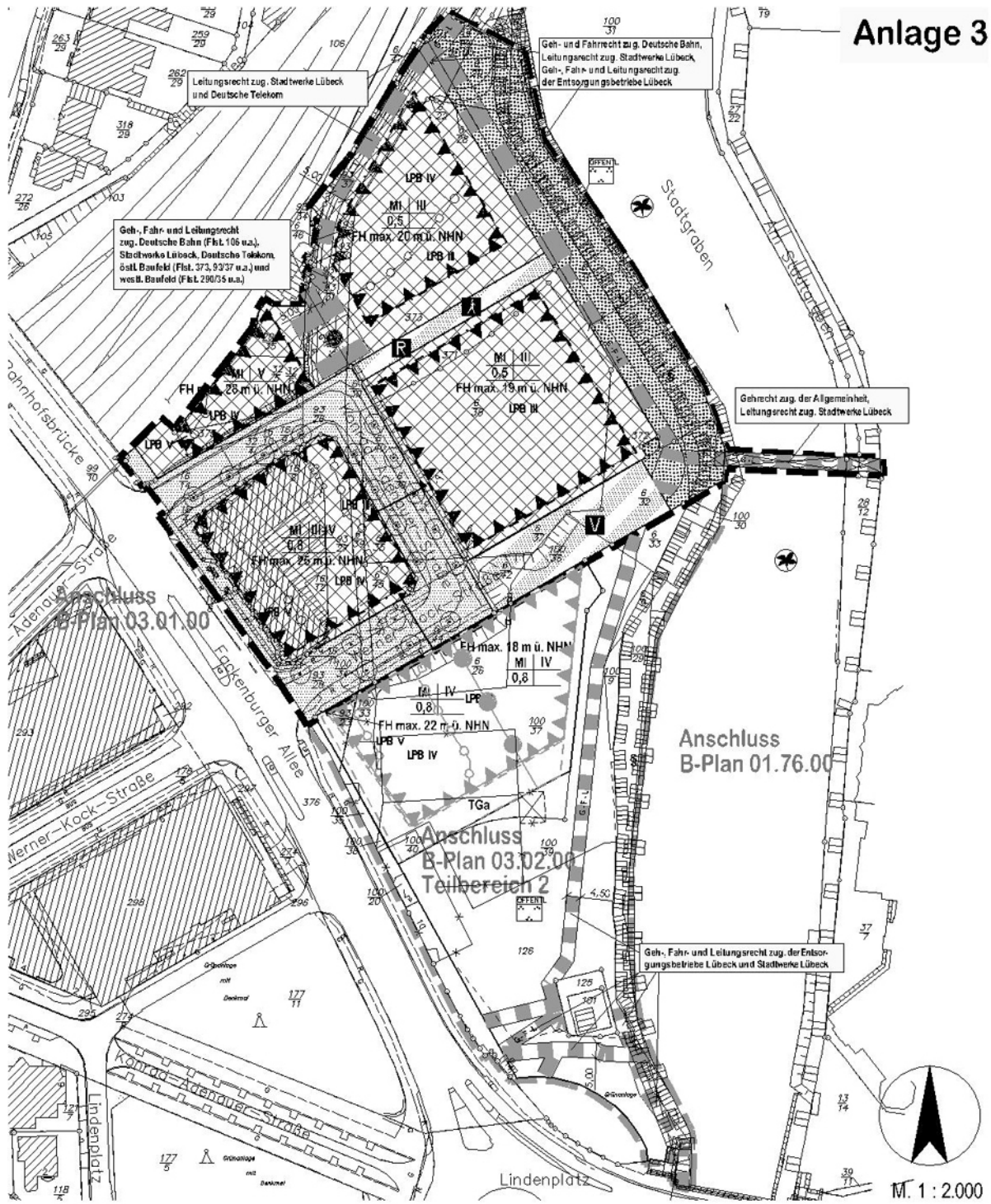
97. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03.02.00 - Fackenburger Allee /
Stadtgraben / Teilbereiche 1 und 2 - durch Berichtigung gemäß § 13 a (2) 2 BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG :

<p> Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO</p> <p> Gemischte Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO</p> <p> Sonderbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO</p> <p> Schutzbunker § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB</p> <p> Verkehrsfläche § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB</p>	<p> Bahnanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB</p> <p> Versorgungsfläche Abwasser § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB</p> <p> Grünfläche § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB</p> <p> Wasserflächen § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB</p> <p> Hauptwanderweg</p> <p> Grenze des Geltungsbereiches der 97. Flächennutzungsplanänderung</p>
--	---

Anlage 3: Übersichtsplan



Zeichenerklärung

	Mischgebiet		Max. zulässige Firsthöhe
0,5	Grundflächenzahl, z.B. 0,5		Baugrenze
III	Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. III		Öffentliche Grünfläche
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß, z.B. III-IV		Geltungsbereich B-Plan 03.02.00 Teilbereich 1

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 27.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden als 97. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst. Im Flächennutzungsplan soll nur jener Bereich geändert werden (künftig als Mischgebiet dargestellt), der bisher dort als Sondergebiet ausgewiesen ist.

Erlass einer Veränderungssperre

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben gilt eine durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 24.05.2012 beschlossene Veränderungssperre gem. §§ 14, 16 und 17 BauGB. Die Geltungsdauer der Satzung endet zwei Jahre nach Inkrafttreten (20.06.2012), falls sie nicht verlängert wird. Für ein zurückgestelltes Vorhaben endet die Veränderungssperre am 19.06.2013. Die Veränderungssperre tritt unabhängig hiervon außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 26.09.2012 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 10.10.2012 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2012 gebeten, bis zum 26.10.2012 eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

Teilung des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplanverfahren wird nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in zwei Teilbereichen weitergeführt. Die Teilbereiche wurden gebildet, um ihrer zeitlich unterschiedlichen baulichen Entwicklung Rechnung tragen zu können.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 (GVOB. S. 3)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung vom 26. Juni 2012 durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Bebelallee 55 d, 22297 Hamburg
- FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2127-391 Travetal vom 23. November 2012 durch Planlabor Stolzenberg, St. Jürgen-Ring 34, 23564 Lübeck
- Schalltechnische Untersuchung vom 28. September 2012 durch die Akustik-Labor Nord GmbH, Wilhelmstraße 2, 23558 Lübeck
- Gutachten – Prüfung der Sichtbeziehungen von der Fackenburger Allee auf die Silhouette des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung, Welterbekoordination vom Januar 2013 mit städtebaulichen Visualisierungen durch den Stadtplaner und Architekten Ralph Schenkenberger (Büro MODELLDIGITAL – VISUALISIERUNGEN), Im Brandenbaumer Feld 26, 23564 Lübeck

Lübeck, den 18.02.2013

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung 5.610.3 / hdg in Zusammenarbeit mit

Planlabor Stolzenberg

**Bebauungsplan 03.02.00
- Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich 1 -**

Teil B - Text

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 18.02.2013

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 1.1 Im Mischgebiet können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 3 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Dabei dürfen die Verkaufsflächen zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Listen sind auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Sie dürfen jedoch 100 qm und in der Summe 800 qm nicht überschreiten.
(§ 1 (9) BauNVO)
- 1.2 Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 1 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen dieser Sortimente insgesamt 100 qm nicht überschreiten.
(§ 1 (9) BauNVO)
- 1.3 Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 2 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen dieser Sortimente insgesamt 100 qm nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Kioske, Bäckereien und Backshops, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind.
(§ 1 (9) BauNVO)
- 1.4 Ausnahmsweise können im Mischgebiet Verkaufsstätten für in Eigenproduktion hergestellte zentren- und nahversorgungsrelevante Waren gemäß den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Listen eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder sonstigen Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ortsansässigen Betrieb steht und die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Waren insgesamt 100 qm nicht überschreitet.
(§ 1 (9) BauNVO)
- 1.5 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Für diese Grundstücke darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 Oberhalb des ersten Vollgeschosses dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Erker, Balkone und andere untergeordnete Bauteile um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern die vorspringenden Bauteile nicht über die jeweiligen Grundstücksgrenzen hinausragen. Ein Hineinragen der vorgenannten untergeordneten Bauteile auf angrenzende öffentliche Verkehrs- und Grünflächen kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Darüber hinaus kann ausnahmsweise auf einer Länge von bis zu 40 m ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Gebäudeteile um bis zu 3,0 m unter der in Satz 1 genannten Voraussetzung zugelassen werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an Straßenverkehrsflächen, an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder an öffentliche Parkanlagen angrenzen (d.h. auf den Flächen zwischen der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie bzw. der sonstigen Abgrenzung öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen und der nächstgelegenen Baugrenze), unzulässig.
(§ 14 (1) BauNVO)
- 4.2 Entlang der Fackenburger Allee sind Ein- und Ausfahrten auf der gesamten Länge der angrenzenden Baugrundstücke unzulässig. Gleiches gilt entlang der Werner-Kock-Straße und der Konrad-Adenauer-Straße auf einer Länge von jeweils 20 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Fackenburger Allee.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB

- 5.1 Mindestens 60 % der Dachflächen von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.
- 5.2 Bei einer Bebauung der beiden Teilflächen des Mischgebietes, die an die öffentliche Parkanlage angrenzen, sind jeweils ein Ersatznistquartier für Nischenbrüter sowie ein Ersatznistquartier für Sperlingskolonien an der Südostfassade des betreffenden Gebäudes anzubringen.
- 5.3 Unter dem Brückenbauwerk ist ein Uferstreifen in ausreichender Breite überschwemmungssicher mit für den Fischotter geeigneten Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten anzulegen. Andere Maßnahmen am Brückenbauwerk können zugelassen werden, sofern die Durchgängigkeit des Stadtgrabens für diese Tierart gewährleistet wird.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Das über den Stadtgraben festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit umfasst das Recht, hier eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer zu errichten. Dabei

muss eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m Abstand zwischen Unterkante Brücke und mittlerem Wasserpegel gewährleistet sein.

7. Schallschutzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 7.1 Im Mischgebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume und ähnliche Räume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte. Sofern einzelne Außenbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudekonfiguration, z.B. bei Ausrichtung auf einen geschlossenen Innenhof, nachweislich einem niedrigeren als dem festgesetzten Lärmpegelbereich zuzuordnen sind, kann das erforderliche Schalldämm-Maß dementsprechend reduziert werden.

- 7.2 Bei Gebäuden, die entlang der Fackenburger Allee bzw. entlang der Bahntrasse errichtet werden, sind Kinder- und Schlafzimmer in Wohnungen nicht zur Fackenburger Allee bzw. nicht zur Bahntrasse hin auszurichten.
- 7.3 Kinder- und Schlafzimmer sind mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten, die bei Einhaltung der erforderlichen Schalldämmung den notwendigen hygienischen Luftwechsel sicherstellen. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Kranken- oder sonstigen Betreuungseinrichtungen. Anstelle des Einbaus schallgedämmter mechanischer Lüftungsanlagen können auch andere bauliche oder technische Maßnahmen gleicher Wirkung, z.B. die Verwendung spezieller Fensterkonstruktionen, durchgeführt werden. Auf vorgenannte Maßnahmen kann verzichtet werden, sofern der nächtliche Beurteilungspegel vor den betreffenden Fenstern, z.B. bei Ausrichtung auf einen geschlossenen Innenhof, nachweislich 50 dB(A) nicht überschreitet.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB, § 84 LBO

8. Werbeanlagen

- 8.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen dabei die Unterkante der Fensteröffnung des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Anlagen der Außenwerbung in Größe, Form und Gliederung mit der jeweiligen Fassadengestaltung vereinbar sind.

- 8.2 Ausnahmsweise ist eine nicht selbstleuchtende Werbeanlage in einer max. Größe von 1,00 m Breite und 2,20 m Höhe pro Baugrundstück zulässig.

9. Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten

- 9.1 Photovoltaikanlagen auf Dächern und sonstige Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum äußeren Dachrand aufweisen.
- 9.2 Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,5 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Aufbauten eine Höhe von 3,0 m zum vorgenannten Bezugspunkt nicht überschreiten.

10. Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Parkanlage angrenzen, sind als Einfriedungen nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. An den betreffenden Grundstücksgrenzen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und nur in Kombination mit den vorgenannten Heckenpflanzungen (in die Hecke integriert oder grundstücksseitig hinter der Hecke) zulässig.

III. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

11. Ersatz des Bebauungsplanes 03.01.00

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit dem 19.09.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.01.00 – Fackenburger Allee / Wertstraße – außer Kraft.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- A Archäologie:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.
- B Kampfmittel:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die entsprechenden Flächen auf Antrag vom Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel untersuchen zu lassen.
- C Löschwasserversorgung:
Der erforderliche Löschwasserbedarf ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bereich Bauordnung, den Stadtwerken und der Brandschutzdienststelle zu ermitteln.
- D Altlasten
Der Bodenaushub ist gutachterlich zu begleiten.
Bei einer Wohnnutzung und auf Kinderspielflächen empfiehlt das Gutachten eine Kontrolle des Bodens der Freiflächen.

Anlagen: Die nachfolgenden Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen

Anlage 1: Liste zentrenrelevanter Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige 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, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente

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

Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevanter Sortimente

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

Lübeck, den 06.02.2013

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung / 5.610.3 / hdg
in Zusammenarbeit mit Planlabor Stolzenberg

03.02.00 - Teilbereich 1

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

(s. Anlage)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgebot (als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB) aufgrund des Ausleihungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom ... Die öffentliche Bekanntmachung des Ausleihungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am ... erfolgt.	Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom ... bis einschließlich ... durchgeführt worden.	L.S.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 (2) Nr. 1, § 13 (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1, § 13 (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.	L.S.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausliegen (öffentliche Auslegung). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekannt gemacht.	L.S.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	Lübeck, den
7. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	Öffentlich best. Vermessungsingenieur K. Kummer
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, wurde nach der öffentlichen Auslegung (Teil A) geändert. Der Bauausschuss hat am ... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.)	Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
9. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausliegen (öffentliche Auslegung). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (2) Satz 2 BauGB durchgeführt.	L.S.
10. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
11. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfache) Beschlüsse genehmigt.	L.S.
12. (Ausfertigung) Die Bebauungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.	Lübeck, den Hansestadt Lübeck
13. 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 Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweitung 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 Rechtsvermutungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem ... in Kraft getreten.	Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

Spezialplan gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne (Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne (Planzeichenverordnung 1999 - PlanZV 9))

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

MI Mischgebiete (§ 9 BauNVO)

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

0,5 Grundflächenzahl, z. B. 0,5

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III

III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z. B. III-IV

FH max. Firsthöhe als Höchstmaß (z. B. FH max. 25 m ü. NN)

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

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbenutzter Bereich

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

Öffentliche Grünfläche

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

Wasserflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 9 BauGB)

Bäume zu erhalten

8. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen

Abgrenzung Lärmgebietsbereich (z. B. LPB III / LPB IV)

9. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 15 Abs. 5 BauNVO)

Festgesetzte Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Vermahlung in m

Geschildlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG

FFH-Gebiet gem. Richtlinie 92/43/EWG

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Flussrückgrenzen (vorhanden)

Gebäude (vorhanden)

Künftig fortfallende Gebäude

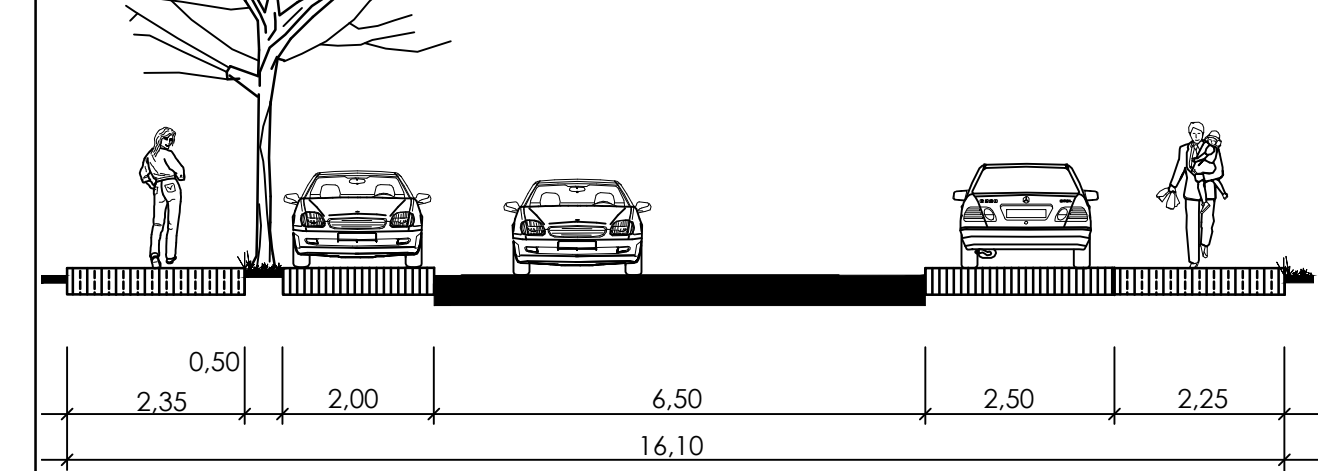
Flussrückkammern

Fluggrenze

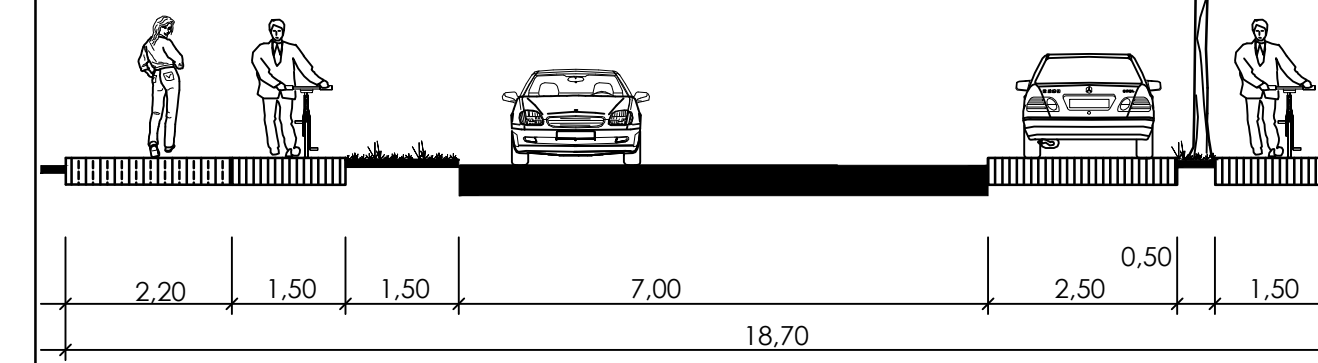
Lage der Schnittansetzungen

Geplantes Brückenbauwerk

Darstellung
Maßstab 1:100
Zahlenangaben in Metern
Schnitt A-A' - Konrad-Adenauer-Straße



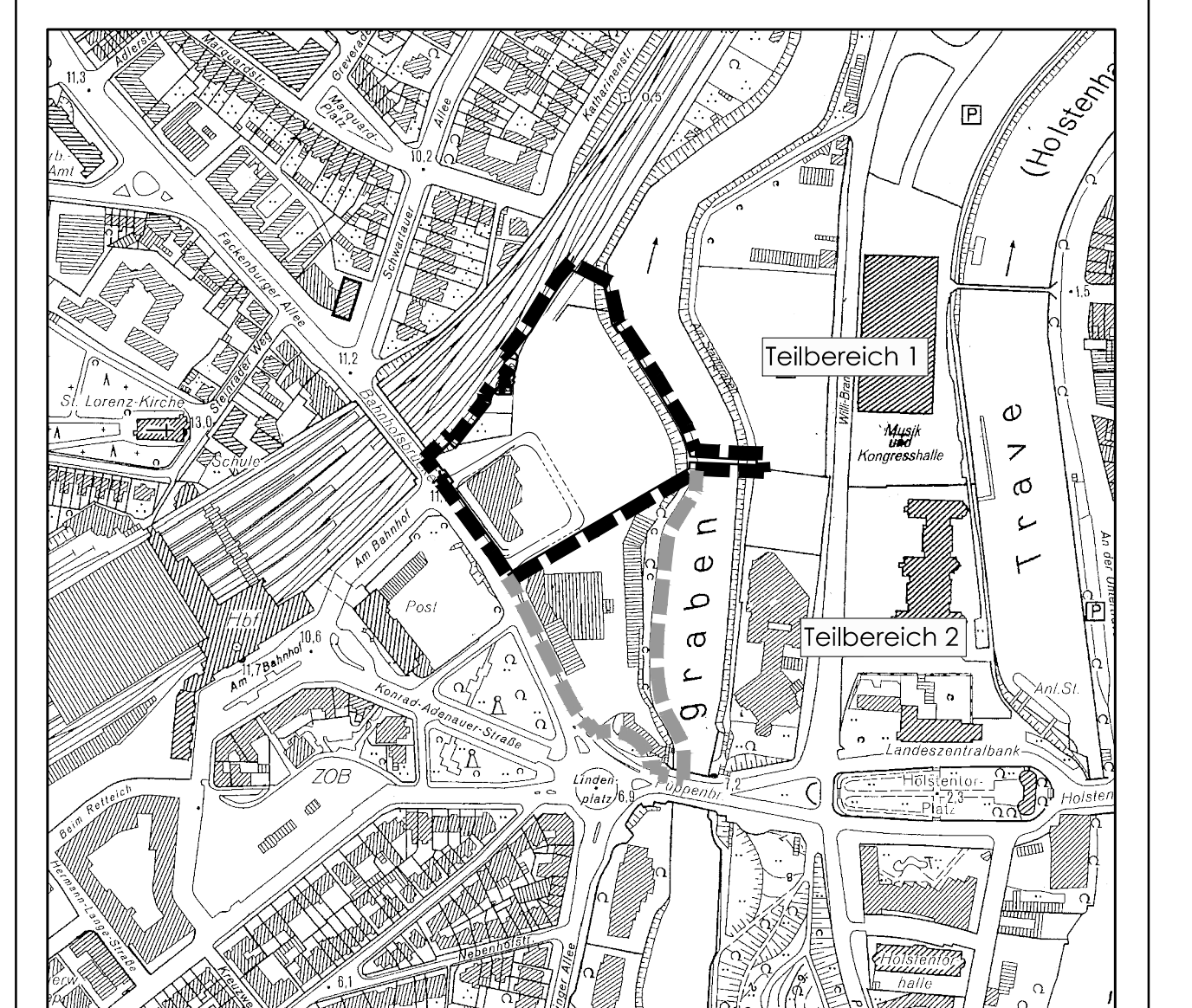
Schnitt B-B' - Werner-Kock-Straße



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 00.09.2013 die Satzung über den Bebauungsplan 03.02.00 - Teilbereich 1, erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 03.02.00

Fackener Allee / Stadtgraben Teilbereich 1



Stand des Verfahrens: Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung



Fassung vom 19.09.2012