



► **Nr. VO/2013/00338**
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 II - 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 berührten 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 II Begründung

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

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

Senator/in F. - P. Boden

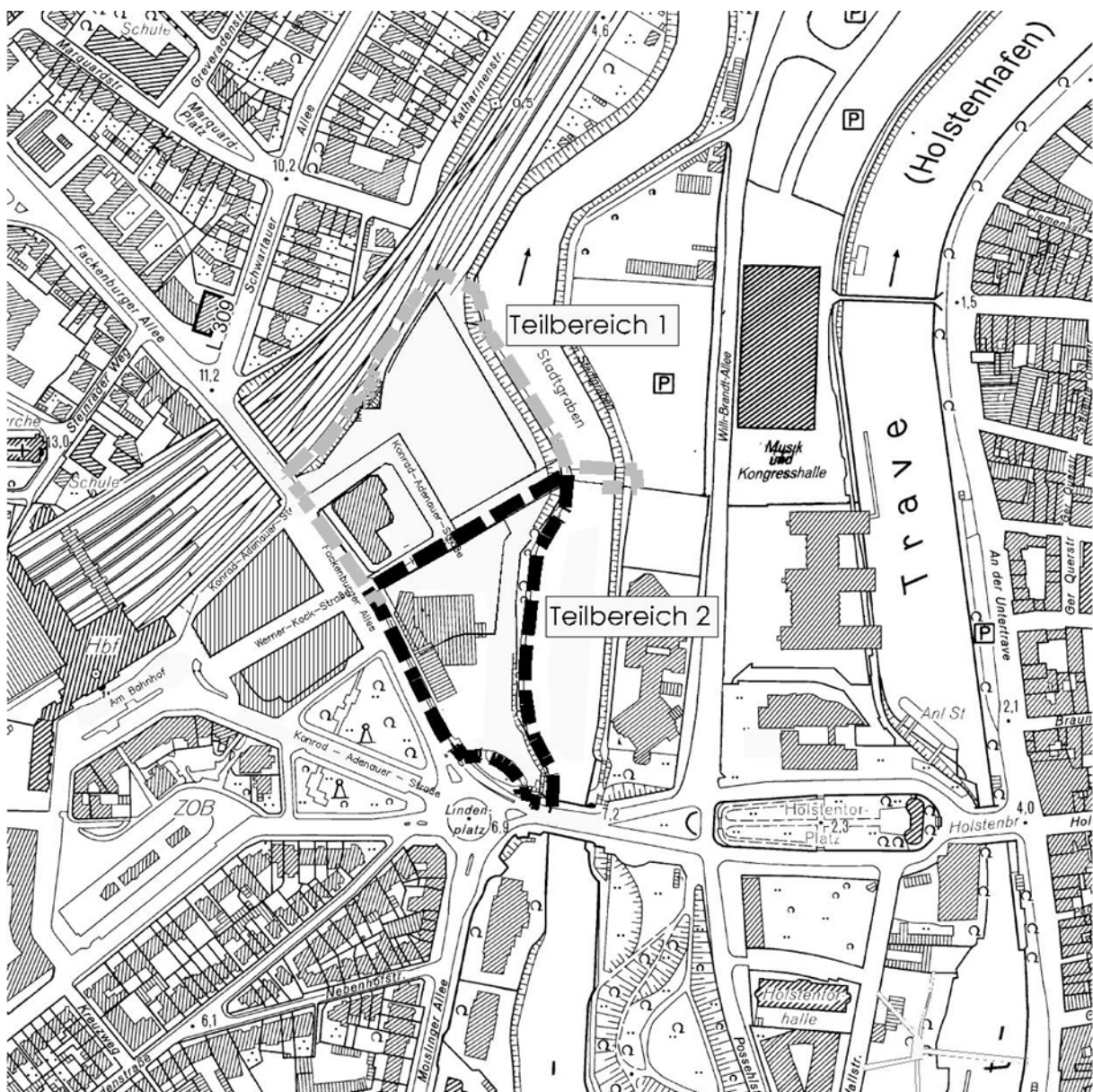
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich 2 -

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	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	8
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	9
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	9
3.6	UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ - Managementplan	10
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Inhalt der Planung	11
5.1	Flächenbilanz	11
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.3	Erschließung	15
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	15
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	15
5.3.3	Stellplätze	15
5.3.4	Ver- und Entsorgung	15
5.4	Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
5.5	Grün, Natur und Landschaft	17
5.5.1	Grünflächen	17
5.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.6	Gestaltung	18
5.7	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	18
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	18
6.1.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	19

6.1.2	Auswirkungen auf Schutzgebiete	19
6.1.3	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	19
6.1.4	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	20
6.1.5	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	21
6.1.6	Sonstige Umweltauswirkungen	21
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	21
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	22
7.	Finanzielle Auswirkungen	22
8.	Anlagen	23
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	26
9.1	Verfahrensübersicht	26
9.2	Rechtsgrundlagen	26
9.3	Fachgutachten	27

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,4 ha, liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd.

Der Geltungsbereich wird durch die Fackenburger Allee, den Stadtgraben, den Lindenplatz und die Werner-Kock-Straße begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst im Einzelnen die Flurstücke 6/9, 6/26, 6/33, 93/23, 93/28 tlw., 100/9, 100/20, 100/29, 100/30, 100/33, 100/35, 100/37, 100/38, 100/39, 100/40, 101, 125, 126 der Gemarkung St. Lorenz Flur 8.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan soll neues Planungsrecht für den Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 schaffen, der östlich der Fackenburger Allee liegt.

Auf dem südlich der Werner-Kock-Straße gelegenen Grundstück befindet sich das eingeschossige Gebäude eines ehemaligen Autohauses. Für den überwiegenden Teil dieses privaten Grundstücks setzt der Bebauungsplan von 2001 analog zum Büro- und Geschäftsgebäude gegenüber der Fackenburger Allee, das Planungsrecht für ein Kerngebiet in bis zu viergeschossiger Bauweise zzgl. einem fünften Nichtvollgeschoss fest. Das Baurecht ist bis heute nicht genutzt worden.

Aufgrund dessen hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck mit dem Aufstellungsbeschluss eine andere städtebauliche Entwicklung eingeleitet. Bei den zu treffenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen sind 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 tangierenden Fackenburger Allee werden im Managementplan aufgrund ihrer Blickbeziehungen auf die Lübecker Altstadtsilhouette besonders hervorgehoben.

Der geltende Bebauungsplan 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 wurde vor dem Beschluss der Pufferzone 2008 und des Managementplanes 2010 aufgestellt und konnte daher diese Anforderungen nicht hinreichend 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 räumli-

chen 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, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

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 wird 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 den 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)

Im Geltungsbereich befindet sich ein teilweise leer stehendes ehemaliges Autohaus mit umliegenden befestigten Stellplatzflächen. Die südlich hieran anschließenden Flächen, die an den Lindenplatz angrenzen, sind städtische Grünanlage und mit Gehölzen bewachsen. Innerhalb dieser Grünanlage ist das im Bebauungsplan von 2001 festgesetzte Pumpwerk zur Abwasserableitung in den Stadtgraben realisiert. Die Böschungen zum Stadtgraben sind ebenfalls mit standortheimischen Gehölzen bewachsen.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für das Baufeld im Plangebiet des Bebauungsplanes wurde 2011 ein Bauantrag für ein Büro- und Geschäftsgebäude auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 gestellt. Da dieses Vorhaben insbesondere wegen der Gebäudehöhe und der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen den zwischenzeitlich beschlossenen Zielen des Managementplans und des Zentrenkonzepts widerspricht, hat die Hansestadt Lübeck zur Sicherung der Ergebnisse dieser beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte bzw. Pläne das Bebauungsplanverfahren mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet und den Bauantrag gemäß § 15 BauGB für ein Jahr zurückgestellt, da zu befürchten war, dass die Durchführung der eingeleiteten Bebauungsplanung durch das Vorhaben unmöglich gemacht würde. 2012 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur weiteren Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre für dieses Vorhaben ist bis 19.06.2013 wirksam.

Verkehrliche Erschließung

Das Baugrundstück ist über die Fackenburger Allee und die Werner-Kock-Straße erschlossen. Entlang dieser Straßen verlaufen Geh- und 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 in Entfernung.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände fällt in Richtung Südosten ab. Bei der Planung ist ein Gefälle von 8,5 m (an der Einmündung der Werner-Kock-Straße in die Fackenburger Allee) bis auf 3,3 m ü. NHN (am Abwasserpumpwerk) und den tiefer liegenden Uferzonen des Stadtgrabens zu berücksichtigen. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Der Geltungsbereich ist über die öffentliche Grünfläche hinaus durch Bebauung und Stellplatzanlagen versiegelt.

Vegetationsbestand

Grünstrukturen befinden direkt am Lindenplatz sowie entlang des Stadtgrabens.

Altlasten

Für die Plangebiete des Bebauungspläne, Teilbereiche 1 und 2, wurden auf der Grundlage einer historisch deskriptiven Erfassung orientierende Untersuchungen zur Überprüfung der Verdachtsbereiche durch die Entnahme von Oberboden-, Boden-, Bodenluft- als auch Grundwasserproben durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass in den betrachteten Berei-

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

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück im Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

Die darüber hinausgehenden Flächen 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 für das Baugrundstück ein Kerngebiet fest. Zulässig ist entlang der Fackenburger Allee eine viergeschossige Bebauung zzgl. eines fünften Staffel- bzw. Dachgeschosses (Firsthöhe 28 m über NHN). In dem Bereich, der zum Stadtgraben orientiert ist, ist ein Geschoss weniger zulässig. Diese zulässigen Gebäudehöhen sind vor allem unter Berücksichtigung der Ziele und Leitsätze des UNESCO-Managementplans von 2010 für die Sichtbeziehung auf die Altstadt silhouetten deutlich zu hoch. Zur Ermittlung einer die Sichtbeziehung berücksichtigenden Höhe und Baukörperausweisung wurden städtebauliche Visualisierungen für die betroffenen Baufelder im Geltungsbereich beauftragt und in einer Sichtbeziehungsstudie „Fackenburger Allee“ zusammengefasst.

Bezüglich der zulässigen Art der Nutzung ist im festgesetzten Kerngebiet zentrenrelevanter Einzelhandel auf 1.400 qm Verkaufsfläche möglich. Dem entgegen steht das beschlossene Zentrenkonzept von 2011, das an diesem Standort zentrenrelevanten Einzelhandel als Hauptsortiment unzulässig erklärt. 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 vorgenannten zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten auf 1.400 qm Verkaufsfläche im festgesetzten Kerngebiet zudem Verkaufsflächen für Lebensmittel / Drogerie und Elektrowaren (als Großgeräte) zu-

lässig. Diese beiden unbegrenzt zulässigen Sortimente widersprechen ebenfalls dem beschlossenen Zentrenkonzept von 2011.

Entlang des Stadtgrabens und zum Lindenplatz hin sind öffentliche Grünflächen planungsrechtliches Ziel.

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

Veränderungssperre

Als Reaktion auf den 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 Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben erlassen, die am 20.06.2012 in Kraft getreten ist. Die Geltungsdauer gilt für zwei Jahre bis zum 20.06.2014. 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. Er wird als 97. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst.

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

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzungen für bislang ungenutzte Flächen die Voraussetzung für ein attraktives Angebot für z.B. Wohnnutzung, Beherbergungsgewerbe und Büronutzung nahe der Innenstadt. Der Zweck und Ziel 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 / Stadtteilmitten 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.

Das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept auf der Grundlage des am 04.03.2008 beschlossenen (Gesamt-)Landschaftsplans 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 Grünfläche 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 nahversorgt werden. Eine Unterversorgung des Gebiets ist jedoch nicht vorhanden, da eine umfangreiche 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 Ausweisung der Pufferzone und des Welterbeareals 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 Panoramaschutz“ 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 das Baufeld im Plangebiet des Bebauungsplanes beide Sichtbeziehungen betroffen sind, wurden entsprechend der Schutzanforderungen des beauftragt und in einer „Sichtbeziehungsstudie Fackenburger Allee“ zusammengefasst.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund dessen hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat 2011 mit dem Aufstellungsbeschluss eine andere städtebauliche Entwicklung eingeleitet. Zum einen soll die obsoleete Festsetzung für Freizeiteinrichtungen für die innenstadtnah am Wasser gelegenen und 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.

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 den Standort differenziert zu bewerten. So ist aufgrund der Lärm- und Abgasimmissionen die Gebäudeseite, die der Fackenburger Allee zugewandt ist, nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen sowie schalldämmenden Lüftungsanlagen für eine Wohnnutzung geeignet. Wesentlich geeigneter sind die etwas ruhigeren Gebäudeseiten zur Werner-Kock-Straße und zum Stadtgraben hin. Die Lage am Wasser und der Blick auf die Altstadtsilhouette garantieren einen hohen Wohnwert.

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 der Grünfläche 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.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	1,4 ha
davon:		
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	ca.	0,48 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,05 ha
Grünfläche	ca.	0,80 ha
Versorgungsfläche	ca.	0,03 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 für die Baugrundstücke Mischgebiet 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 m² 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.

Ein Möbelgeschäft kann durch die Ausnahmeregelung zugelassen werden. Dieses Sortiment lässt sich mit einem speziellen Profil auch auf mittelgroßen Flächen gut anbieten, weiterhin hat es „Stadtbummel-Qualität“ und passt in diese Lage, die für Menschen nach Fertigstellung der Brücke als Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof bzw. St. Lorenz Nord und der Innenstadt nutzbar ist.

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 03.02.00 trägt diesem Ziel in beiden Teilbereichen 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.

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 Ver-

gnügungsstätten 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. 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 der Baufläche zulässigen Überschreitungen durch die großzügige Ausweisung öffentlicher Grünflächen ausgeglichen. Die an die Hauptverkehrsstraße angrenzende Baufläche erlaubt 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.

Im Sinne eines fließenden städtebaulichen Übergangs und zur Förderung der Erlebbarkeit der unbebauten Grünflächen entlang des Stadtgrabens und am Lindenplatz als Aufenthaltsbereiche wird die zulässige Firsthöhe sowohl von der Fackenburger Allee zum Stadtgraben als auch vom Bahngelände zum Lindenplatz hin abgestuft.

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 des Baufensters zu ermöglichen. Durch diese Regelung wird der innenstadtnahen Lage entsprochen und eine flexiblere bauliche Anordnung ermöglicht.

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

Das Gebiet ist über die Fackenburger Allee sowie die hiervon abgehende 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.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine neue Wegebeziehung entlang des Stadtgrabens vorgesehen. Diese Wegeverbindung soll im südlichen Plangebiet bis an die Puppenbrücke herangeführt werden. Verlauf und Ausgestaltung von innerhalb der Grünflächen vorgesehenen Wegen werden im Zuge der Konkretenplanung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

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.

Der Bahnhof und der 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 bzw. der dafür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der bestehenden Leitungstrassen der Stadtwerke Lübeck und der Entsorgungsbetriebe Lübeck werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Vorhandene Flächen der Abwasserentsorgung und Anlagen der Elektrizitätsversorgung werden in der Planung ausgewiesen. 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. Im Gebäude des ehemaligen Autohauses (Lindenplatz 10) ist eine E-Anlage der Stadtwerke Lübeck vorhanden, die sich in Betrieb befindet. Aufgrund des voraussichtlichen Gebäudeabrisses ist eine Standortabstimmung zwischen den Stadtwerken und dem betroffenen Grundstückseigentümer erforderlich.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Grundstückes im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem, an das die Baufläche angeschlossen werden können.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist nach Einschätzung der Stadtwerke Lübeck von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h für zwei Stunden als Grundschutz 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 wird von Verkehrslärm und Freizeitlärm beeinträchtigt. Maßgebende Immissionsquellen aus Verkehrslärm sind die Fackenburger Allee 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.

Die Ergebnisse des Gutachters lassen erkennen, dass bei der nun vorgesehenen Mischgebietsnutzung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Entlang der Fackenburger Allee 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 hin ausgerichtet werden dürfen.

Im Mischgebiet ist mit nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) zu rechnen. Deshalb sind für zum Schlafen genutzte Räume im gesamten Plangebiet schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit unter Einhaltung der sich aus der VDI 2719 ergebenden Anhaltspunkte für angestrebte Lärmpegel in Innenräumen nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. 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 Pflanzmaßnahmen sowie der Schaffung von Grünflächen getroffen.

5.5.1 Grünflächen

Auf den zentral und südlich gelegenen Flächen sowie entlang des Stadtgrabens wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Ausweisung dient zum einen der Erhaltung des als Biotop geschützten Böschungsbereiches am Stadtgraben.

Zum anderen soll die im südlichen Plangebiet erfolgte Ausweisung der Ausbildung einer parkähnlichen Grünanlage in dem bislang fast vollständig versiegelten Bereich dienen. Ausgehend von der auf der Westseite der Fackenburg Allee gelegenen Grünfläche soll hier eine attraktive Grünanlage mit Aufenthaltscharakter entstehen, die der reizvollen Wasserlage entspricht. Um z.B. die Überplanung einer im Anschluss-B-Plan ausgewiesenen Ausgleichsfläche zu kompensieren, sind ergänzende Pflanzungen von einzelnen, heimischen Laubbäumen vorgesehen. Zusätzlich zu der Begrünung von Dachflächen wird hier aus artenschutzfachlichen Gesichtspunkten zudem festgesetzt, dass ein Anteil der öffentlichen Grünfläche als extensiv gepflegte Wiese mit magerem und blütenreichem Bewuchs auszubilden ist.

Bei Anpflanzungen sind die über festgesetzte Geh-, Fahr- und 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 textlichen Festsetzungen führen Maßnahmen auf, mit denen die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe kompensiert werden können.

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 Solarthermieranlagen 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.

Hochwasserschutz

Da insbesondere die stadtgrabennahen Bauflächen des Teilbereiches 2 durch das Ausbreitungshochwasser der Trave betroffen sein können, werden im Textteil des Bebauungsplanes eine Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen getroffen und ein Hinweis auf die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisende Standsicherheit der Gebäude aufgeführt.

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.

Um die Überplanung einer im Landschaftsplan dargestellten Ausgleichsfläche mit 5 Einzelbäumen im Teilbereich 1 kompensieren zu können, werden im Text (Teil B) des Teilbereiches 2 entsprechende Neuanpflanzungen festgesetzt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind im gleichen Jahr zu pflanzen, in dem die Ursprungspflanzungen beseitigt werden.

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

6.1.2 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. Durch die möglichen Vorhaben im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ erwartet. Zur Reduzierung von Lichtimmissionen auf das Schutzgebiet werden bei Wegeverbindungen 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 im Anschluss-B-Plan planungsrechtlich vorbereitete Inanspruchnahme der Böschungsbereiche durch den Brückenbau (~60 qm) wird eine Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG sowie entsprechender Wertausgleich erforderlich. Im Plangebiet wird als Ersatz die Anpflanzung von Gehölzen auf einer mindestens 200 qm großen Fläche vorgenommen.

6.1.3 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Im Plangebiet ist mit Tierarten zu rechnen, die dem besonderen Schutz des § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG unterliegen. Demnach sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Hierzu wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung auf der Grundlage einer Faunistischen Potenzialabschätzung erarbeitet. 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 hier vorliegend, 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 demzufolge 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 sowie die Schaffung extensiv gepflegter Grünflächen kann der im Gutachten bestimmten Kompensationsmaßnahme zur Schaffung schütterer Vegetationsflächen entsprochen werden. Durch die Festsetzung zur Entwicklung der öffentlichen Grünflächen zu einer extensiv gepflegten Wiese mit magerem und blütenreichem Bewuchs auf mind. 50 % der Fläche können knapp 4.800 qm Vegetationsfläche geschaffen werden.

Die festgesetzte Schaffung von Ersatznistquartieren an der Südostseite der Fassade stellt eine angemessene Kompensation für die Beeinträchtigung der Nistmöglichkeiten verschiedener Vogelarten dar.

Bei der Baufeldräumung (Gebäudeabriss und Gehölzrodungen) ist hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu beachten, dass diese nur im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Mitte März) erfolgen darf.

6.1.4 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes handelt es sich um eine nachhaltige städtebauliche Planung: Das Plangebiet nutzt die vorhandene äußere Erschließung und liegt in unmittelbarer Nähe zur Lübecker Altstadt mit ihren oberzentralen Einrichtungen 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 des Baufensters ermöglicht eine Südwestausrichtung der Bebauung eine gute passive Nutzung der Sonnenenergie. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (0,8) 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 liegt im innerstädtischen Bereich. Eine Vorbelastung durch die vorhandenen angrenzenden bzw. nahe gelegenen Verkehrswege (Bahnstrecke, Fackenburger Allee) ist gegeben. Der mit einer Neubebauung der Fläche einhergehenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens stehen eine umfassende Entsiegelung im Zentrum und Süden des Teilbereiches 2 sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung in beiden Teilbereichen gegenüber, so dass von keiner Verschlechterung des Kleinklimas ausgegangen wird.

6.1.5 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Das Ausbreitungshochwasser der Trave erreicht 3,87 m über Normalhöhennull. Teilflächen des Geltungsbereiches liegen in Richtung Stadtgraben unterhalb der Höhe des Ausbreitungshochwassers und damit innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Der Text, Teil B, enthält aus diesem Grund Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen.

6.1.6 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 / Wertstraße 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.

Der als Interimsnutzung betriebene Matratzenhandel im südlich der IHK gelegenen vormals als Autohaus genutzten Gebäude ist als Einzelhandelsbetrieb gemäß § 6 (3) BauNVO weiterhin zulässig, wobei die textlichen Festsetzungen eine großflächige Einzelhandelsnutzung dieses nicht zentrenrelevanten Sortiments nur als Ausnahme zulassen. Durch die Nutzungsänderung im Bebauungsplan wird die Ausübung der verwirklichten Nutzung nicht wesentlich erschwert. Wenn der vorliegende Bebauungsplan in Kraft tritt, genießt der vorhandene Ein-

zelhandel Bestandsschutz in dem genehmigten Bestandsgebäude und Nutzungsumfang. Eine Weiternutzung durch einen neuen Einzelhandelsbetreiber im Bestand bleibt ohne erhebliche Veränderungen zulässig.

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 das geplante Mischgebiet 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“ (ehem. geplant: Kinocenter, Erlebnisgastronomie, Wellnesscenter und zugehörige Stellplatzanlagen) abgesehen wird.

Durch die Ausdehnung der überbaubaren Flächen sowie die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass innerhalb des Geltungsbereiches 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

Der Hansestadt Lübeck entstehen über die Anlage der öffentlichen Grünfläche hinaus keine Kosten.

Kosten (Ausgaben)

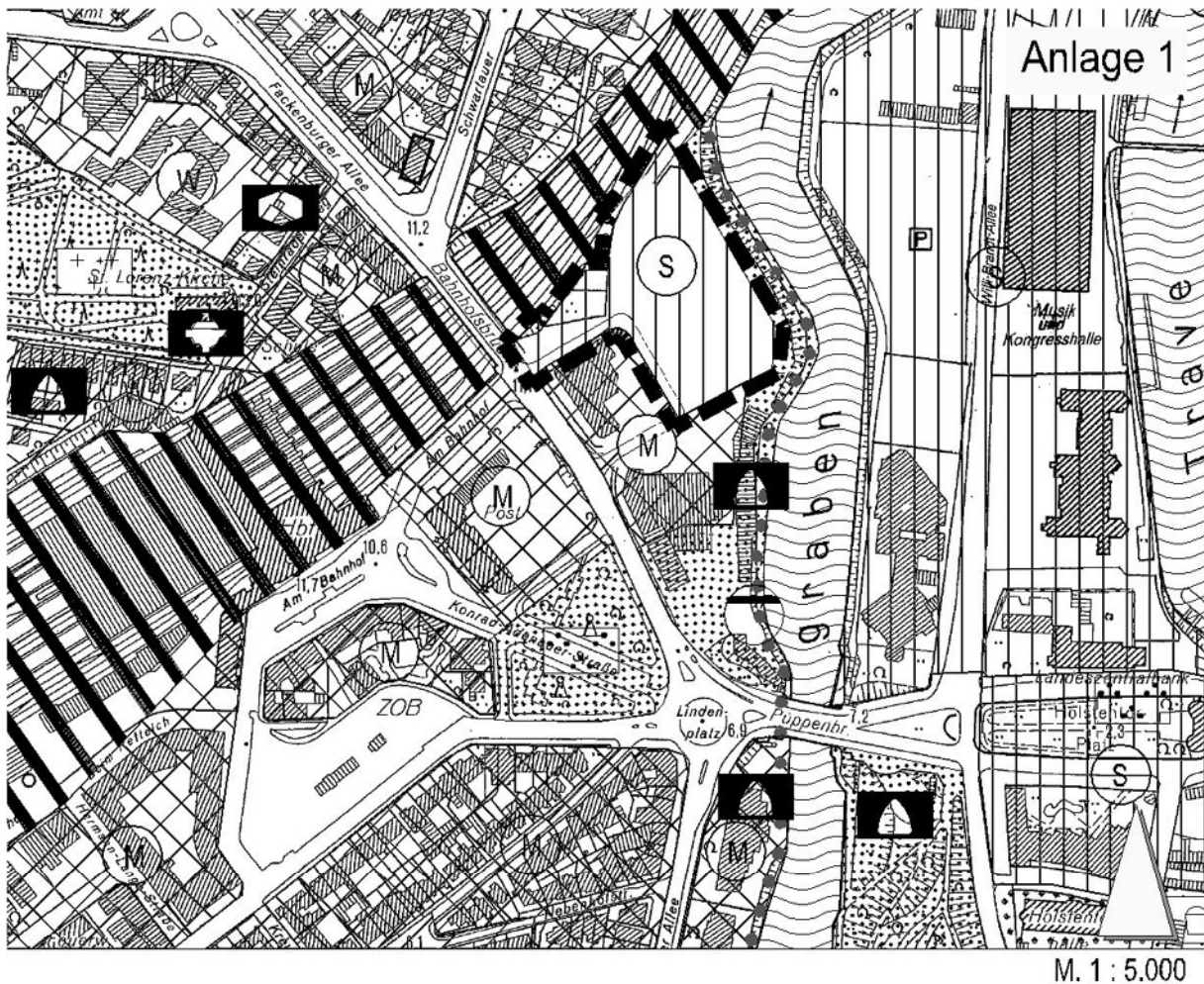
Anlage der öffentlichen Grünflächen

Ca.420.000.-EUR

Kosten trägt: Stadt

8. Anlagen











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



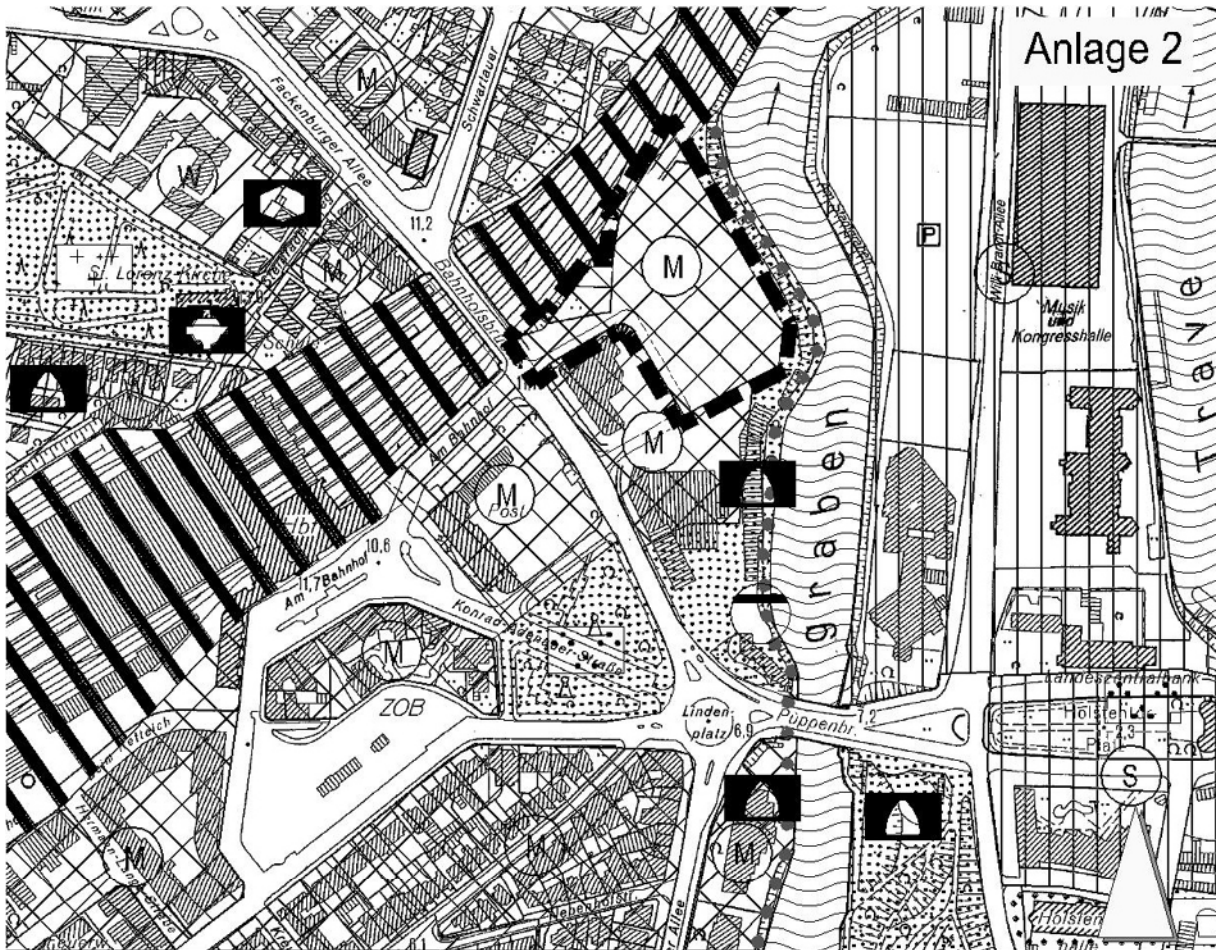
AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03.02.00
- Fackenburg 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. 9 BauGB		Grenze des Geltungsbereiches der 97. Flächennutzungsplanänderung

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














M. 1 : 5.000

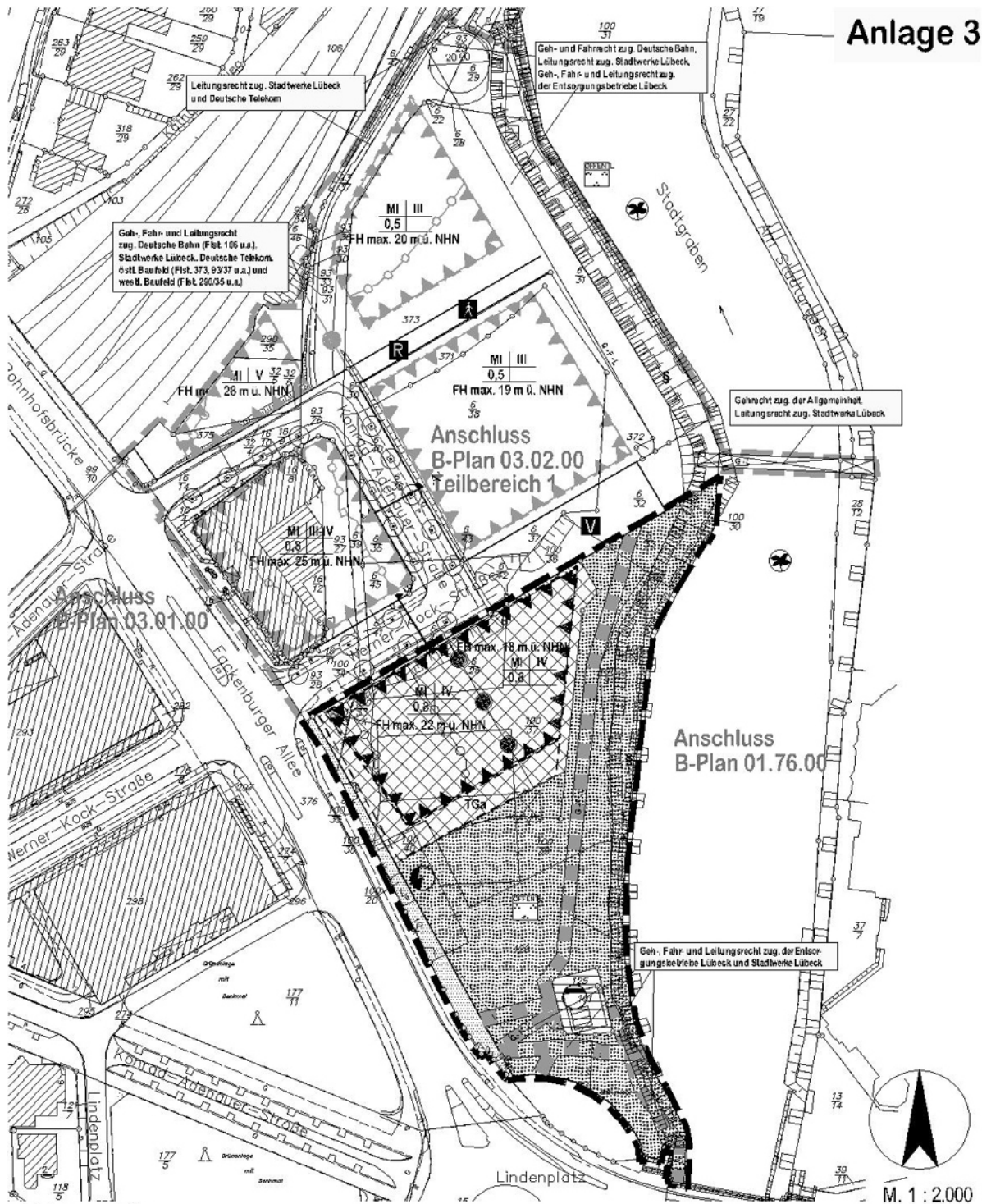
97. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

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		Baugrenze
0,8	Grundflächenzahl		Öffentliche Grünfläche
IV	Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse		Geltungsbereich B-Plan 03.02.00 Teilbereich 2
FH max.	Max. zulässige Firsthöhe		

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
- Sichtbeziehungsstudie Fackenburger Allee der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung, Welterbekoordination auf Basis der 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 2 -

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 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 Vergnügungsstätten unzulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)

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

Oberhalb des ersten Vollgeschosses dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Erker, Balkone und andere untergeordnete Bauteile um bis zu 3,0 m überschritten wer-

den, 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.

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

- 3.1 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)
- 3.2 Entlang der Fackenburger Allee sind Ein- und Ausfahrten auf der gesamten Länge der angrenzenden Baugrundstücke unzulässig. Gleiches gilt entlang der Werner-Kock-Straße auf einer Länge von jeweils 20 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Fackenburger Allee.

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

- 4.1 Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage auszubilden und auf mindestens 50 % der Fläche als pflegeextensive Wiese mit magerem und blütenreichem Bewuchs zu entwickeln.
Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind mindestens 5 standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Darüber hinaus ist auf einer mindestens 200 qm großen zusammenhängenden Teilfläche der öffentlichen Parkanlage durch die Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher ein geschlossener, naturnaher Gehölzbestand zu entwickeln. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.
- 4.2 Mindestens 60 % der Dachflächen von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.
- 4.3 Bei einer Bebauung der Teilfläche des Mischgebietes, die an die öffentliche Parkanlage angrenzt, ist jeweils ein Ersatznistquartier für Nischenbrüter sowie ein Ersatznistquartier für Sperlingskolonien an der Südostfassade des betreffenden Gebäudes anzubringen.

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

- 5.1 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.

- 5.2 Bei Gebäuden, die entlang der Fackenburger Allee errichtet werden, sind Kinder- und Schlafzimmer in Wohnungen nicht zur Fackenburger Allee hin auszurichten.
- 5.3 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.

6. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Zum Schutz vor Hochwasser müssen die Fußböden von Aufenthaltsräumen (Oberkante Fertigfußboden) mindestens 3,87 m über NHN liegen. Unterhalb dieser Höhe können Aufenthaltsräume nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Räume nachweislich gegen das Eindringen von Wasser bei Hochwasserereignissen gesichert sind.

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

7. Werbeanlagen

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. Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten

- 8.1 Photovoltaikanlagen auf Dächern und sonstige Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum äußeren Dachrand aufweisen.
- 8.2 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.

9. 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

10. 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 Hochwasserschutz:
Teilflächen des Plangebietes liegen im Überflutungsbereich der Trave. Hochwassersicherheit sowie Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- C 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.
- D Löschwasserversorgung:
Der erforderliche Löschwasserbedarf ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bereich Bauordnung, den Stadtwerken und der Brandschutzdienststelle zu ermitteln.
- E 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 18.02.2013

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

