



Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

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

Bebauungsplan 03.02.00 TB 1 – Fackenburg Allee/Stadtgraben/Teilbereich 1 – Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Status | Zuständigkeit |
|--------------|------------------------------------|-----------------|----------------------|
| 07.08.2013 | Senat | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 19.08.2013 | Bauausschuss | Öffentlich | zur Vorberatung |
| 27.08.2013 | Hauptausschuss | Öffentlich | zur Vorberatung |
| 29.08.2013 | Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck | Öffentlich | zur Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB), der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan 03.02.00 TB 1 – Fackenburg Allee/Stadtgraben/Teilbereich 1 – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

Einwender Nr. 1, vorgebracht mit Schreiben vom 19.04.2013,
 Behörde Nr. 2, Eisenbahn-Bundesamt,
 vorgebracht mit Schreiben vom 05.10.2012 und 05.04.2013 zu Ziffer 2.3,
 Behörde Nr. 3, Lübeck Port Authority,
 vorgebracht mit Schreiben vom 23.04.2013 zu Ziffer 3.2 und 3.3,
 Behörde Nr. 4, Bereich Umweltschutz,
 vorgebracht mit Schreiben vom 26.04.2013 zu Ziffer 4.1 und 4.2,
 Behörde Nr. 5, Stadtgrün und Verkehr,
 vorgebracht mit Schreiben vom 19.10.2010 und 24.04.2013 zu Ziffer 5.4,
 Nr. 6, Naturschutzbund Schleswig-Holstein,
 vorgebracht mit Schreiben vom 22.10.2012 und 17.04.2013 zu Ziffer 6.1,
 Nr. 7, Beirat für Naturschutz,
 vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012 und 17.04.2013, zu Ziffer 7.16,
 Behörde Nr. 8, Bereich Naturschutz,
 vorgebracht mit Schreiben vom 26.10.2012 und 18.04.2013, zu Ziffer 8.1, 8.6, 8.7 und 8.10,
 Behörde Nr. 9, IHK zu Lübeck,
 vorgebracht mit Schreiben vom 16.11.2012 und 19.04.2013 zu Ziffer 9.3 und 9.4,

b) teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

Nr. 2, Eisenbahn-Bundesamt, ,
 vorgebracht mit Schreiben vom 05.10.2012 und 05.04.2013 zu Ziffer 2.5,

Behörde Nr. 5, Bereich Stadtgrün und Verkehr,
vorgebracht mit Schreiben vom 19.10.2010 und 24.04.2013 zu Ziffer 5.1,
Nr. 7, Beirat für Naturschutz,
vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012 und 17.04.2013, zu Ziffer 7.5,
Behörde Nr. 8, Bereich Naturschutz,
vorgebracht mit Schreiben vom 26.10.2012 und 18.04.2013, zu Ziffer 8.5, 8.8 und 8.9,

c) zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen von:

Nr. 2, Eisenbahn-Bundesamt,
vorgebracht mit Schreiben vom 05.10.2012 und 05.04.2013 zu Ziffer 2.1, 2.2, 2.4 und 2.6,

Nr. 3, Lübeck Port Authority,
vorgebracht mit Schreiben vom 23.04.2013 zu Ziffer 3.1 und 3.4,

Behörde Nr. 5, Stadtgrün und Verkehr,
vorgebracht mit Schreiben vom 19.10.2010 und 24.04.2013 zu Ziffer 5.2 und 5.3,

Nr. 7, Beirat für Naturschutz,

vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012 und 17.04.2013, zu Ziffer 7.13,

Behörde Nr. 8, Bereich Naturschutz,

vorgebracht mit Schreiben vom 26.10.2012 und 18.04.2013, zu Ziffer 8.11 und 8.12,

d) nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

Nr. 6, Naturschutzbund Schleswig-Holstein,
vorgebracht mit Schreiben vom 22.10.2012 und 17.04.2013 zu Ziffer 6.2 bis Ziffer 6.7,

Nr. 7, Beirat für Naturschutz,

vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012 und 17.04.2013, zu Ziffer 7.1 bis 7.4, 7.6 bis 7.12, 7.14 und 7.15,

Behörde Nr. 8, Bereich Naturschutz,

vorgebracht mit Schreiben vom 26.10.2012 und 18.04.2013, zu Ziffer 8.2 bis 8.4 und 8.13,

Behörde Nr. 9, IHK zu Lübeck,

vorgebracht mit Schreiben vom 16.11.2012 und 19.04.2013 zu Ziffer 9.1 und 9.2.

Die als Anlage 1 beigefügte Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsempfehlungen wird gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 BauGB wird der Bebauungsplan 03.02.00 TB 1 – Fackenburger Allee/Stadtgraben – in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung in der vorliegenden Fassung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan zu berichtigen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Dienststellen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich der städtischen Dienststellen vorgebrachten Anregungen sind im Rahmen des Verfahrens geprüft und in die Abwägung eingestellt worden.

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

| |
|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> |

Ja
Nein

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erfolgt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungs-plan 03.02.00 TB 1 – Fackenburger Allee/Stadtgraben – nicht im besonderen Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

| |
|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> |

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: Die Maßnahme (Aufstellung des Bauleitplanes) ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde nach dem BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

| |
|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> |
|--------------------------|

Ja (Anlage 1)

Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

Anlage 1: Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Planzeichnung, Teil A und Text, Teil B

Senator/in F. - P. Boden

Anlage 1 der Vorlage
**Bebauungsplan 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich 1 –
 Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag**

A: Stellungnahmen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB)

| Nr. 1 Inhaberin eines Fahrgastschiffahrtsbetriebs in Lübeck vorgebracht mit Schreiben vom 19.04.2013 | | | |
|---|---|---|---------------------------|
| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
| 1.1 | <p>Durchfahrtsmöglichkeiten der Brücke gewährleisten Uns ist am heutigen Tage bekannt geworden, dass eine Brücke über den Stadtgraben geplant ist. Wir haben uns die im Foyer der Bauverwaltung ausgehängten Pläne angesehen, konnten jedoch weder auf dem Plan noch im Internet unter den Seiten der Hansestadt Lübeck die vorgesehene Durchfahrtshöhe der geplanten Brücke feststellen. Eine Auskunft vor Ort konnte uns der zuständige Sachbearbeiter ebenfalls nicht geben, so dass wir davon ausgehen können, dass der Plan nicht vollständig ist und einer weiteren Überarbeitung und öffentlichen Bekanntmachung bedarf. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sowohl die Durchfahrtshöhe als auch die Durchfahrtsbreite für die an Ort ansässigen Fahrgastbetriebe, die den Stadtgraben auch bei höheren Wasserständen nutzen müssen, von existenzieller Bedeutung ist.</p> | <p>In den textlichen Festsetzungen (Teil B, Ziffer 6) wird die lichte Höhe der Brücke mit 4,50 m Abstand zwischen Unterkante Brücke und mittlerem Wasserpegel bestimmt. Das Hafen- und Seemannsamt der Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2001 eine Durchfahrtshöhe von 4,20 m bei 0,00 m NN auf MW bezogen (Pegelstand 5,00 m) als Mindesthöhe bestimmt. Unter dieser Voraussetzung ist die Verkehrssicherungspflicht an der Engstelle des Stadtgrabens nahe einer Gewässerbiegung erfüllt.</p> | berücksichtigen |

B: Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Beteiligung entsprechend § 4 (2) BauGB)

| Nr. 2 Eisenbahn-Bundesamt vorgebracht mit Schreiben vom 05.10.2012 und 05.04.2013 | | | |
|--|---|---|---------------------------|
| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
| 2.1 | <p>Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind berührt Das Plangebiet grenzt westlich an die Eisenbahnstrecke Lübeck Hbf. – Puttgarden, Strecken-Nr. 1100 und weitere Infrastrukturanlagen (auch div. Bahnhofsgleise) des Lübecker</p> | <p>Die berührten Belange fließen in die Aufstellung des Bebauungsplans ein.</p> | zur Kenntnis nehmen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|---------------------|
| | <p>Hauptbahnhofs. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Fachplanungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen (so sie nicht den Nichtbundeseigenen Eisenbahnen zuzuordnen sind) sind berührt.</p> | | |
| 2.2 | <p>Keine planungsrechtlichen Bedenken Das Eisenbahn-Bundesamt ist nicht liegenschafts- und anlagenbestandsführende Stelle für die Eisenbahnen des Bundes. Da über die Flächen bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert (Nr. 03.01.00) gilt die Annahme, dass auf den beplanten Flächen kein eisenbahnrechtlicher Fachplanungsvorbehalt lastet – die Flächen bzw. Teile der Flächen nicht eisenbahnrechtlich zweckbestimmt sind. Ein Planrechtsverfahren (§ 18 Allgemeines Eisenbahngesetz), das zu beachten wäre, ist beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit nicht anhängig. Insoweit bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> | <p>Die berührten Belange fließen in die Aufstellung des Bebauungsplans ein. Die betroffenen Bahnbetreiber (Deutsche Bahn AG und Lübeck Port Authority) sind am Aufstellungsverfahren beteiligt worden.</p> | zur Kenntnis nehmen |
| 2.3 | <p>Erreichbarkeit der Bahnanlagen gewährleisten Die Erschließung eines Bahnbetriebsgebäudes wird im Plan durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG gesichert. In der Beteiligungsunterlage aus 2010 wurde erklärt, dass diese Sicherung einer Zuwegung zu den Bahnanlagen bereits mit dem Bebauungsplan 03.01.00 aus 2001 festgesetzt worden ist. Insoweit ergeben sich keine Änderungen, zu denen sich das Eisenbahn-Bundesamt im Rahmen dieser Stellungnahme zu äußern hätte. Andernfalls wäre die Erreichbarkeit der Bahnanlagen immer über eine öffentliche Zuwegung zu gewähren.</p> | <p>Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und tlw. Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Bahn festgesetzt worden, wodurch eine Erschließung von Bahngebäuden gesichert und die Erreichbarkeit der Bahnanlagen gewährleistet werden.</p> | berücksichtigen |
| 2.4 | <p>Keine immissionsbedingten Ansprüche gegen die Bahn Gemäß Punkt 5.6.5. hat eine Immissionsbetrachtung (Schalltechnische Untersuchung) stattgefunden. Die Lärmpegelbereiche sind in den Plan aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deut-</p> | <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet gewährleistet. Die betroffenen Bahnbetreiber (Deutsche Bahn AG und Lübeck Port Authority) sind am Aufstellungs-</p> | zur Kenntnis nehmen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--|---------------------------|
| | sche Bahn wegen Immissionen aus dem Betrieb der Bahn (wozu auch Erschütterungen zählen) nicht bestehen. | verfahren beteiligt worden. Schutzabstände wurden nicht gefordert, so dass nicht von Emissionen ausgegangen wird, die die Erhebung von Ansprüchen gegen die Bahn rechtfertigen könnten. | |
| 2.5 | Blendwirkung von Werbeanlagen im B-Plan ausschließen Zu den baugestalterischen Festsetzungen (II. Ziff. 1.1) wird um Ergänzung in dem Sinne gebeten, dass von den Werbeanlagen keine Blendwirkungen auf den Bahnbetrieb und die am Bahnbetrieb beteiligten Personen (wie Lokführer) ausgehen dürfen. Eine Abwägung der Stellungnahme des EisenbahnBundesamtes hat nicht stattgefunden. Nur unter der Annahme, dass die Festsetzungen unter Ziffer 8 so zu verstehen sind, dass Blendwirkungen auf die Bahn ausgeschlossen sind, kann auf eine Ergänzung verzichtet werden. | Die Beurteilung möglicher bahnzugewandter Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Blendwirkung auf den Schienenverkehr erfolgt auf der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. In die Begründung wird redaktionell ein entsprechender Hinweis aufgenommen, wonach Blendwirkungen auf den Bahnbetrieb auszuschließen sind. | teilweise berücksichtigen |
| 2.6 | Deutsche Bahn AG ist zu beteiligen Diese Stellungnahme berührt oder ersetzt nicht die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG | Die betroffenen Bahnbetreiber (Deutsche Bahn AG und Lübeck Port Authority) sind am Aufstellungsverfahren beteiligt worden. | zur Kenntnis nehmen |

| Nr. 3 Lübeck Port Authority vorgebracht mit Schreiben vom 23.04.2013 | | | |
|---|--|--|---------------------|
| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
| 3.1 | Belange der Lübeck Port Authority sind berührt Die Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority (LPA), ist Eisenbahninfrastrukturunternehmen und Eigentümer der Lübecker Hafenbahn. Die Gleisanlagen, die direkt an die Flächen des Bebauungsplanes grenzen, gehören zur Lübecker Hafenbahn (Übersichtsplan ist beigelegt). Auf den Gleisanlagen finden ganzjährig 24 Stunden am Tag Eisenbahnverkehre statt. Daneben befinden sich die Gleisanlagen der DB Netz AG. | Die berührten Belange fließen in die Aufstellung des Bebauungsplans ein. | zur Kenntnis nehmen |
| 3.2 | Streichung von der Fachplanung vorbehaltenen Flächen Der Bebauungsplan umfasst im geringen Maße Flächen, die | Der Geltungsbereich ist um den Teilbereich des Flurstücks 123 | berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|---|---------------------|
| | <p>der LPA gehören und zum Teil planfestgestellte Eisenbahninfrastrukturanlagen sind. Betroffen ist vor allem Flurstück 123 (tlw.), Flur 8, Gemarkung St. Lorenz, das sich im Eigentum der LPA befindet und planfestgestellte Eisenbahninfrastrukturfläche ist. Für diese Fläche gilt somit ein Fachplanungsvorbehalt, sie kann nicht durch einen Bebauungsplan überplant werden. Der Umfang des Bebauungsplanbereiches ist um diese Fläche zu verringern. In der Darstellung des Bebauungsplanes 03.02.00, Teilbereich 1 ist der Bereich des Flurstücks 123 zudem als zum Flurstück 93/37 gehörig dargestellt. Der Plan ist entsprechend zu ändern. (Übersichtspläne sind beigelegt).</p> | <p>zu reduzieren, für den ein Fachplanungsvorbehalt besteht. Die in der Planzeichnung angegebene Flurstücksnummerierung wird aktualisiert.</p> | |
| 3.3 | <p>Erreichbarkeit der Bahnanlagen gewährleisten Die Feuerwehrezufahrt zu den Gleisanlagen der Lübecker Hafenbahn führt über die überplanten Flächen. Diese Zufahrt ist bis zum Zugangstor zu unseren Gleisanlagen in jedem Fall beizubehalten und im Bebauungsplan festzulegen (Ausschnitt aus der Zuwegekarte ist beigelegt). Die LPA benötigt außerdem ein Geh- und Fahrrecht zu Ihren Eisenbahninfrastrukturanlagen, da die Anlagen ansonsten nicht mehr mit Straßenfahrzeugen sondern nur noch über den Schienenweg zu erreichen wären. Dieses Recht ist im Bebauungsplan festzulegen.</p> | <p>Zur Gewährleistung der Notzufahrt Feuerweherschließung wird die Lübeck Port Authority als Begünstigte des entlang des Stadtgrabens verlaufenden Geh- und Fahrrechts ergänzt. Eine Zuwegung ist dann über die öffentlichen Verkehrsflächen der Fackenburg Allee und Werner-Kock-Straße sichergestellt. Auch für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Stellwerk wird die LPA als Begünstigte ergänzt, um die optimale Erreichbarkeit der Bahnanlagen der Lübecker Hafenbahn zu gewährleisten.</p> | berücksichtigen |
| 3.4 | <p>Berücksichtigung eines angrenzenden Bahnfunkmastes Zur Information: Neben Stellwerk Otm der DB Netz AG befindet sich eine in Betrieb befindliche, planfestgestellte GSM-R-Anlage der DB AG einschließlich Sendemast, die in der Begründung zum o.g. Bebauungsplan nicht erwähnt wird und ggf. im Bebauungsplan berücksichtigt werden muss.</p> | <p>In der durch die Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post (Außenstelle Kiel) ausgestellten Standortbescheinigung für die Sendefunkanlage aus dem Jahr 1999 wird ein Sicherheitsabstand von 5,64 m festgelegt. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen überlagern sich nicht mit dem Sicherheitsabstand, so dass von keiner Gesundheitsgefährdung ausgegangen wird.</p> | zur Kenntnis nehmen |

**Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Umweltschutz)
vorgebracht mit Schreiben vom 26.04.2013**

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|--------------------|
| 4.1 | <p>Laufende Altlastenuntersuchungen auf Teilflächen Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf folgendes hin: In der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.02.2013 wird unter Kapitel 2.2 „Natur und Umwelt“ auf das Thema „Altlasten“ eingegangen. Diese Stellungnahme entspricht den bisherigen Erkenntnissen auf Grundlage der im Jahr 2000 vorgelegten „Historisch-deskriptiven Erfassung für den B-Plan 03.01.00 Werftstraße Lübeck“ durch die Hanseatische Umwelt-Kontor GmbH. Durch einen privaten Investor wurden im ersten Quartal 2013 Altlastenuntersuchungen auf den Flurstücken 6/34, 6/38 sowie 6/43 der Flur 8 initiiert. Die bisherigen Untersuchungen geben Hinweise auf Bodenbelastungen u.a. durch Auffüllungen. Die Untersuchungen werden fortgesetzt. Erst nach Abschluss der Untersuchungen und Vorlage des Endgutachtens kann eine abschließende Bewertung abgegeben werden.</p> | <p>Die in der Begründung aufgeführten Aussagen zum Thema Altlasten werden redaktionell um einen Hinweis auf die laufenden Untersuchungen ergänzt. Auf eine Kennzeichnung der zahlreichen in den Jahren 2000/2001 gutachterlich ermittelten kleinteiligen und großflächigen Altlastenverdachtsflächen in der Planzeichnung wird aus Gründen der Planlesbarkeit verzichtet. Der bereits im Text (Teil B) aufgeführte Hinweis auf die Erforderlichkeit weiterer Bodenuntersuchungen wird klargestellt.</p> | berücksichtigen |
| 4.2 | <p>Regenwassereinleitungen in den Stadtgraben unzulässig Die untere Wasserbehörde geht von einem Anschluss- und Benutzungszwang für Regenwasser (Schmutzwasser) von versiegelten Flächen aus, Einleitungen in den Stadtgraben werden nicht genehmigt.</p> | <p>Wie in der Begründung aufgeführt, soll die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet über ein Trennsystem erfolgen, an das die Bauflächen angeschlossen werden. Einleitungen in den Stadtgraben sind damit ausgeschlossen.</p> | berücksichtigen |

| Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr vorgebracht mit Schreiben vom 19.10.2010 und 24.04.2013 | | | |
|---|--|--|---------------------------|
| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
| 5.1 | <p>Ampelschaltung ändern und genug Stellplätze vorsehen Die Straßenverkehrsbehörde verweist auf die abgegebene Stellungnahme vom 16.06.2010 zum B-Plan 03.01.01 Fackenburg Allee / Werftstraße. In dieser wurde auf die Anpassung der vorhandenen Lichtsignalanlage hingewiesen. Außerdem sind die Belange des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen. Diese</p> | <p>Der Verweis bezieht sich vermutlich auf das Schreiben der Straßenverkehrsbehörde vom 19.10.2010 in dem zum B-Plan 03.01.01 Stellung genommen wurde. Die Anpassung der Lichtsignalanlage entzieht sich als Maßnahme der Verkehrsregelung dem planungsrechtlichen Steuerungsinstrumentarium und ist</p> | teilweise berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|---------------------|
| | <p>Forderungen werden nach wie vor aufrecht erhalten:</p> <p>Die Straßenverkehrsbehörde hält weiterhin an ihrer Aussage fest, dass die bestehende Lichtsignalanlage dem erhöhten Verkehrsaufkommen anzupassen ist. Für die Wahrung der Belange des ruhenden Verkehrs ist eine Kennzahl von 0,8 je WE für den Flächenbedarf zu berücksichtigen.</p> | <p>nicht Gegenstand des B-Plans. Aussagen zu Stellplätzen wurden bereits in die Begründung aufgenommen. Eine Kennzahl wird dabei nicht genannt, jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei Anwendung des Stellplatzerlasses zur Bedarfsermittlung die gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV, ausreichende Fahrradwege und die Mehrfachnutzung von Flächen für den ruhenden Verkehr berücksichtigt werden können.</p> | |
| 5.2 | <p>Charakter der verkehrsberuhigten Bereiche beachten <u>Verkehrliche Erschließung</u> Eine Ausweisung dieser Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich (Z. 325/326) setzt in jedem Fall voraus, dass hier, bedingt durch entsprechend vorhandene Wohnbebauung der Aufenthaltsscharakter überwiegt. Es handelt sich um Mischflächen, die von Fußgängern, Fahrzeugen und spielenden Kindern gleichzeitig genutzt werden. Es gelten die besonderen Sorgfaltspflichten. Sofern die gesetzlichen Vorgaben der StVO in diesem Fall nicht erfüllt werden, muss die Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich abgelehnt werden.</p> | <p>Die Regelungen zur Ausweisung einer Mischverkehrsfläche und die zu beachtenden Sorgfaltspflichten sind bekannt. Die betroffene Fläche in Verlängerung der Werner-Kock-Straße war bereits im Ursprungsplan (B-Plan 03.01.00) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt worden. Die Fläche wird nun auch im Hinblick auf ihren Übergangsscharakter zur nur für Fußgänger und Radfahrer auszulegenden Brücke und der öffentlichen Grünfläche entlang des Stadtgrabens als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist dabei gegenüber dem Ursprungsplan und dem vorhergehenden Verfahrensstand flächenmäßig zurückgenommen worden.</p> | zur Kenntnis nehmen |
| 5.3 | <p>Finanzierung der Verkehrsflächen sichern <u>Aus der Sicht des Baulastträgers:</u> <u>Zur Begründung (Zu 7. Finanzielle Auswirkungen)</u> Der Bereich Stadtgrün und Verkehr wird die Mittel für die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen an der Werner-Kock-Straße und des Uferwanderweges am Stadtgraben in den städtischen Haushalt aufnehmen. Sollten die Hochbauten der angrenzenden Grundstücke kurzfristig erfolgen und hierfür das Erfordernis der Herstellung der vorgenannten Erschließungsanlagen bestehen, so ist eine Vorfinanzierung durch die KWL unabdingbar.</p> | <p>Fragen der Finanzierung entziehen sich dem Steuerungsinstrumentarium des Bebauungsplans. Im Fall einer Bebauung ist die Erschließung der betroffenen Grundstücke zu sichern. In der Begründung ist bereits dargelegt worden, dass der Bau der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie des Uferwanderweges entlang des Stadtgrabens durch die KWL vorfinanziert wird.</p> | zur Kenntnis nehmen |
| 5.4 | <p>Zu- und Abfahrtsverbote im B-Plan ergänzen <u>Aus der Sicht des Baulastträgers:</u> <u>Zur Planzeichnung (Teil A)</u> In der Zeichenerklärung ist die Signatur für ein Zu- und Abfahrtsverbot aufzunehmen und die Zu- und Abfahrtsverbote aus dem</p> | <p>Aufgrund der verschiedenen sich gegenseitig überlagernden Signaturen in der Planzeichnung wurde im Sinne der Planlesbarkeit auf eine zeichnerische Festsetzung der Zu- und Abfahrtsverbote verzichtet. In den textlichen Festsetzungen (Teil B, Ziffer</p> | berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|--------------------|
| | rechtsverbindlichen B-Plan 03.01.00 Fackenburger Allee zu übernehmen (Grundstücke an der Fackenburger Allee). | 4.2) erfolgt hierzu bereits eine ausreichende Bestimmung, die in der Begründung näher beschrieben wird. | |

| Nr. 6 Naturschutzbund Schleswig-Holstein vorgebracht mit Schreiben vom 22.10.2012 und 17.04.2013 | | | |
|---|--|---|-----------------------|
| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
| 6.1 | Beteiligung am Verfahren und Rückmeldung erwünscht Der NABU bittet um schriftliche Rückmeldung, wie über seine Anregungen und Anmerkungen entschieden wurde und um weiter Beteiligung am Verfahren. | Über den Beschluss der Bürgerschaft zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen werden die Einwender unaufgefordert unterrichtet. | berücksichtigen |
| 6.2 | Verdacht taktischer Trennung des Bebauungsplans um Naturschutz vernachlässigen zu können Es fällt auf, dass gegenüber dem ursprünglichen Entwurf bei der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB nunmehr das Plangebiet in 2 getrennte Planungsbereiche aufgeteilt werden soll. Der dafür angegebene Grund, dadurch einer zeitlich unterschiedlichen baulichen Entwicklung Rechnung tragen zu wollen, klingt wenig glaubwürdig. Die damit einhergehende beschleunigte Verfahrensregelung nach § 13a BauGB mit einem nunmehr geringeren Umweltstandard (Fehlen einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts) springt ins Auge und macht eher misstrauisch. Es drängt sich der wohl kaum vermeidbare Verdacht auf, dass die bei der Vorlage des ersten Entwurfs nicht unmaßgeblichen Aussagen zur Fauna, speziell bezüglich der Fledermäuse, nunmehr möglicherweise bewusst ausgeklammert werden sollen. Wir dürfen deshalb unsere Aussagen zum ersten Entwurf in Erinnerung bringen, da sie für den Gesamtbereich gelten, auch wenn der zur Puppenbrücke hin gelegene nunmehrige Teilbereich 2 derzeit außen vor gelassen wurde: | Der Verdacht wird als unbegründet zurückgewiesen. Die Teilung wurde lediglich erforderlich um Vorhaben unabhängig vom Ausgang eines drohenden Normenkontrollverfahrens realisieren zu können. Die Planung dient ohne Zweifel der Wiedernutzbarmachung von siedlungshistorisch intensiv genutzten Flächen womit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ermöglicht wird. Da entsprechende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammenhängend zu betrachten sind, ergibt sich hinsichtlich der Umweltbelange kein Vorteil durch eine Teilung des Bebauungsplans. Wie in der Begründung ausführlich dargelegt, wurden die Belange des Naturschutzes bewusst in die Planung eingestellt (z.B. Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung; FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2127-391 Travetal). | nicht berücksichtigen |
| 6.3 | Hoher Wert des Plangebiets für Fledermäuse Das durch das nahe schadhafte Bahngelände und den Bunker an der Puppenbrücke vermutlich begünstigte Vorkommen von | Der Bunker an der Puppenbrücke wurde durch den Gutachter als potenzielles Fledermausquartier eingestuft. Durch die uNB wird | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--|--------------------|
| | <p>Fledermäusen deutet auch auf den Wert dieses Geländes, der u.W. einzigen noch im Zentrumsbereich vorhandenen Brachefläche, hin. Neben dem Braunen Langohr (<i>Plecotus auritus</i>) wurden dort inzwischen auch die Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentoni</i>) sowie die seltene Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>) als Wintergäste festgestellt. Nicht nur der Stadtgraben als Jagdrevier für die Wasserfledermaus hat für diese Arten Bedeutung, sondern nicht minder die diesseits des gewässerbegleitenden Gehölzbestandes sonnigen und insektenreicheren Bracheflächen. Hochbauten, davon ausgehende Lichtemissionen und die Vernichtung bisher noch vorhandener floristischer Strukturen dürften erhebliche Auswirkungen auf die Jagdreviere der Fledermäuse haben! Dass es bei einer Überbauung des Geländes zu keiner Verschlechterung von Fledermaus-Lebensräumen kommen wird, wie es uns die „Potentialabschätzung“ glauben machen wollte, wird nicht nur von uns bestritten.</p> | <p>bestätigt, dass in der artenschutzrechtlichen Betrachtung die potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten so berücksichtigt worden sind, als seien sie aktuell vorhanden.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine natürliche Freifläche sondern um eine stark überformte und weitgehend abgeräumte Gewerbebrache. Aus gutachterlicher Sicht ist der Artenreichtum einer Fläche für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung. Es kommt hingegen auf die Masse an, die in mageren und zudem noch weitgehend versiegelten Lebensräumen, wie im Plangebiet dominierend, relativ gering ist. Dies schließt nicht aus, dass hier temporär auch einmal Konzentrationen auftreten, die von Fledermäusen bejagt werden. Insgesamt ist jedoch von einer geringen Bedeutung der überplanten Bereiche auszugehen, da Fledermäuse regelmäßig weitere Strecken zur Nahrungssuche zurücklegen. Sie suchen eher gezielt Räume hoher Nahrungskonzentration auf, in denen sie dann pro Zeiteinheit und Flugstrecke möglichst viel Nahrung aufnehmen können, als nahe liegende aber relativ unergiebigere Räume zu durchsuchen. Hervorragende Jagdgebiete liegen mit dem Traveufer in unmittelbarer Nähe.</p> <p>Die überplanten Ruderalflächen stellen auch nach Einschätzung der uNB für die im Bunker unter der Puppenbrücke quartierenden Fledermäuse keine essentiellen Nahrungshabitate dar. Das Braune Langohr und die Fransenfledermaus nutzen als Jagdgebiet gehölzreiche Lebensräume, die Wasserfledermaus Gewässer und Ufer. Der als wichtiger Bestandteil der Nahrungsreviere der im Bunker quartierenden Fledermausarten sowie als Bruthabitate von Vögeln einzuschätzende Stadtgraben, dessen Ufer sowie die im Plangebiet liegenden Gehölzbestände sind deshalb als Grünflächen ausgewiesen worden und sollen erhalten bleiben. Die Böschungsbereiche des Stadtgrabens sind während der Baumaßnahmen gemäß der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird zudem aufgeführt, dass zur Reduzierung von Lichtmissionen auf das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ bei Wegeverbindungen zudem eine sparsame Beleuchtung, die Verwendung möglichst niedriger Laternen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und</p> | |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|-----------------------|
| | | die Verwendung von LED-Beleuchtung empfohlen werden. | |
| 6.4 | <p>Infragestellung des Artenschutzgutachtens und daraus resultierender festgesetzter Schutzmaßnahmen</p> <p>In einem ansonsten immer mehr überbauten und versiegelten städtischen Umfeld, in dem nur noch durch ein paar Zierpflanzen „Grünkosmetik“ betrieben wird, bilden Ruderal- oder Brachflächen mit ihrem verbliebenen Pflanzen- und Insektenvorkommen in der Regel eine wesentliche Nahrungsgrundlage für die städtische Fauna, speziell für Fledermäuse und Vögel. Die auf einer einzigen Begehung am 19.06.2012 fußende „Potentialabschätzung“ ist u.E. mehr als fragwürdig.</p> <p>Auch wenn sie hinsichtlich einiger allgemeiner städtischer Brutvogelarten noch akzeptierbar sein kann, trifft sie in dieser Form für den Raum Lübeck nicht zu. Die auf Hamburg mit seinen umfangreichen Gartenvorstädten abhebenden und ohne Bezugsgrößen übertragenen angeblichen Bestandszunahmen vieler Vogelarten (bis zum 10-fachen!) entbehren für den Raum Lübeck jeder Grundlage und haben bei ornithologisch versierten Mitgliedern, mit denen eine solche Aussage erörtert wurde, nicht nur Unglauben und Unverständnis hervorgerufen. Mit solchen fragwürdigen „Potentialabschätzungen“ letztlich die Unerheblichkeit eines Planungsvorhabens auf die dort noch vorhandene innerstädtische Fauna belegen zu wollen, ist u.E. dreist und lässt an der Solidität von Planungsbüros und seiner Gutachter zweifeln.</p> <p>Der Wert einer solchen schütter bewachsenen Fläche im Zentrums- und Stadtgrabenbereich und angesichts der weit versiegelten Flächen gegenüber wird viel zu wenig deutlich gemacht. Die nunmehr im B-Plan-Entwurf in Tz. 5 vorgesehenen Schutz- und Pflegemaßnahmen können aus unserer Sicht nur noch als „Witz“ bezeichnet werden.</p> | <p>Potenzialabschätzungen beruhen immer auf nur einer Begehung, denn mit ihnen wird aufgrund der erkennbaren Biotopstrukturen festgestellt, was hier vorkommen kann. Alternativ kommt nur eine faunistische Erfassung (i.d.R. mehr als 3 Begehungen in der richtigen Saison und Tageszeit) in Betracht, bei der ermittelt wird, was vom Potenzial tatsächlich verwirklicht wird. In einer Potenzialanalyse werden damit deutlich mehr Arten berücksichtigt als voraussichtlich tatsächlich vorhanden, so dass die Bestandserfassung immer auf der sicheren Seite liegt.</p> <p>Gemäß der aktuellen Roten Liste Schleswig-Holstein (Knief et al. 2010) ist keine der in Tabelle 4 der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Betrachtung aufgeführten gehölzbrütenden Vogelarten bestandsgefährdet. Der langfristige Trend der Bestandsentwicklung in Schleswig-Holstein weist nach Aussage der uNB bei allen genannten Arten deutliche Zunahmen oder Stabilität auf. Auch der kurzfristige Trend zeigt bei allen genannten Arten eine Bestandszunahme (>20%) oder eine stabile Bestandssituation. Es ist bei allen genannten Arten davon auszugehen, dass sie in Schleswig-Holstein einen guten Erhaltungszustand haben. Aus Sicht der uNB sind die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Betrachtung zu den gehölzbrütenden Vogelarten daher nicht zu bemängeln. Die Zunahme gehölzbewohnender Vogelarten im Siedlungsbereich ist in der Literatur (Mitschke 2009, Jerimin 1999, Bentzien 2003) großflächig dokumentiert.</p> <p>Die gutachterliche Einschätzung orientiert sich an den gesetzesmäßigen und naturschutzfachlichen Vorgaben. Die festgesetzten Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) und Grünflächen können die voraussichtlichen Verluste an Nahrungsräumen für Vögel und Fledermäuse angemessen ausgleichen.</p> <p>Die hier zu überbauenden Flächen bieten Dohlen aufgrund ihrer Versiegelung keine geeigneten Nahrungsflächen. Dohlen suchen</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|-----------------------|
| | <p>Ob z.B. auch die letzten im Zentrum vorkommenden, am Holsteintor brütenden Dohlen hier eines ihrer Nahrungsreviere haben, wie vermutet werden kann, dazu können durch eine einmalige und vermutlich zu normaler Tageszeit stattgefundene Begehung und „Potentialabschätzung“ gleichfalls kaum seriöse Aussagen getroffen werden.</p> | <p>Nahrung auf Grünland (in der Stadt Rasenflächen) oder nutzen im Siedlungsbereich - wie andere Rabenvögel - Abfälle, die dann aber unabhängig vom konkreten Lebensraum- und Bodentyp sind. Brachen mit im Unterschied zu Grünland und Rasenflächen höher aufwachsender Staudenvegetation werden von Dohlen nur in nachrangiger Weise genutzt. Da die hier zu betrachtende Brache auch noch größtenteils versiegelt ist, bietet sie ohnehin kaum Nahrung.</p> | |
| 6.5 | <p>Infragestellung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens Das jetzt gewählte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird noch einmal ausdrücklich von uns moniert, zumal u.E. Beeinträchtigungen von in § 1 (6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgütern nicht auszuschließen sind. Die dadurch weggefallene Umweltprüfung und ein betreffender Umweltbericht wurden jetzt vermieden, obwohl der Bezug auf jene „Potentialabschätzung“ ja auf die geschehene Umweltprüfung letztlich hinweist. Auch wird in Tz. 2.2 I. Abs. auf das erstellte Gutachten hingewiesen, dieses ist jedoch nicht beigefügt. Überdies sind doch offenbar auch die Umweltbelange im Hinblick auf den Stadtgraben als Teil des FFH-Gebiets lt. Tz. 1.3 der Begründung geprüft worden. Der diesbezügliche Bericht befand sich jedoch nicht bei den übersandten Unterlagen! Der Bezug in Tz. 2.2 I. Abs. auf Abschnitt 6.1.3 ist im übrigen unzutreffend; es dürfte sich wohl um 6.1.2 handeln.</p> | <p>Die Überplanung siedlungszugehöriger Brachflächen geht zwangsläufig mit Auswirkungen hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes einher, da die für Flora und Fauna gegebenen Bedingungen verändert werden. Die im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführten Untersuchungen (Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung; FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2127-391 Travetal) belegen jedoch, dass Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter nicht gegeben sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt alle im § 13 a BauGB erforderlichen Voraussetzungen. Das Artenschutzgutachten sowie die FFH-Vorprüfung sind den betroffenen Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB bereits Ende September 2012 zugegangen. So wird in der Stellungnahme des NABU auch konkret auf Aussagen der Gutachten Bezug genommen. Der Tippfehler in der Begründung (Querverweis) wird korrigiert.</p> | nicht berücksichtigen |
| 6.6 | <p>Bauliche Nutzung aufgrund des Mangels an innerstädtischen Freiflächen unzweckmäßig Für Lübeck bildet u.E. der die Stadtinsel umschließende Grüngürtel (Wallanlagen, Trave, Stadtgraben) mit seinen Blickachsen auf die Altstadt einen besonderen Wert. Nicht umsonst wird auch auf die Ziele und Leitlinien des UNESCO-Managementplanes 2010 hingewiesen. An den bereits eingetretenen Verlust dieses Grüngürtels durch erfolgte und geplante Überbauungen mit hochpreisigen Apartmenthäusern an der Wallstraße und am Wallufer darf einmal mehr kritisch erinnert werden. Im Hinblick auf diesen das Stadtbild prägenden, ökolo-</p> | <p>Beim Plangebiet handelt es sich um einen seit mehr als 100 Jahren baulich intensiv genutzten Bereich dessen zukünftige Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten bereits in einem rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt sind. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bauliche Inanspruchnahme gegenüber dem bestehenden Planungsrecht herabgesetzt, wodurch es zu einer Begünstigung der Belange des Umweltschutzes kommt. Die Bedeutung des Stadtgrabens mit seinen Ufergehölzen für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie den Luftaustausch im In-</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|-----------------------|
| | <p>gisch und klimatisch wichtigen Grüngürtel sollten weitere Überbauungen und Veränderungen in diesen Grünbereichen u.E. unterbleiben. Insbesondere eine gesamte oder teilweise Veräußerung an einen der vielbeschworenen „Investoren“ sollte strikt vermieden werden. Eine Überbauung des Plangebiets über das derzeitige Maß hinaus verbietet sich gerade auch aus Gründen des innerstädtischen Kleinklimas gegenüber der dichten Bebauung nördlich und westlich gerade hier in Bahnhofsnähe. Die in Tz. 6.1.3 I. Abs. der Begründung angesprochene angeblich nicht eintretende bzw. durch Dachbegrünungen ausgleichbare Verschlechterung des Kleinklimas halten wir für Augenwischerei. Die hier angesprochene „umfassende Entsiegelung im Anschluss-B-Plan“ (welcher? wo?) ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.</p> <p>Auch gibt es offenbar keine Überlegungen zu einer bei einer solchen Bebauung üblicherweise erforderlichen Ausgleichsfläche.</p> <p>Das angesprochene Defizit an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen gerade für die Anwohner der angrenzenden Stadtteile sollte Grund genug sein, das Plangebiet nicht für eine stärkere Bebauung zu verschleudern.</p> | <p>nenstadtbereich wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die geplante Dachbegrünung liefert einen wichtigen Beitrag für die Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen und hat positive Wirkung auf das Mikroklima. Die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen können den nicht motorisierten Verkehr in der Innenstadt fördern. Auch damit wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. In Kapitel 6 der Begründung wird redaktionell klargestellt, dass sich die Aussagen zum Anschluss-B-Plan auf den Teilbereich 2 des B-Plans 03.02.00 beziehen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Wie in der Begründung bereits beschrieben, ist demnach ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht erforderlich.</p> <p>Die im Landschaftsplan empfohlenen Maßnahmen zur Erholungsnutzung wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> | |
| 6.7 | <p>Festplatz- und Veranstaltungsnutzung zweckmäßig Sollten tatsächlich Überlegungen bestehen, den Volksfestplatz an der Travemünder Allee aufzugeben, ist das Plangebiet sehr dazu geeignet, Zirkus- und anderen Großveranstaltungen Ersatz zu bieten, wie es im Vorjahr durch die Anwesenheit des Zirkus Roncalli deutlich wurde. Eine solche für die Hansestadt wichtige Option sollte man nicht leichtfertig für einen auch an anderer Stelle möglichen Bau eines Hotels, eines Seniorenheims oder gar eines Büro- oder Wohnhauses aufgeben!</p> | <p>Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich nicht um eine natürliche Freifläche, sondern um eine stark überformte und zu großen Teilen versiegelte Siedlungsbrache, die regelmäßig als KFZ-Stellplatz genutzt wurde und wird. Die Werteinstufung des NABU wird dadurch relativiert, dass die Fläche als für Festzelte, Zirkusse usw. geeignet erachtet wird.</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---------------|---------------------|--------------------|
|-----|---------------|---------------------|--------------------|

Nr. 7 Beirat für Naturschutz bei der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012 und 17.04.2013

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---------------|---------------------|--------------------|
|-----|---------------|---------------------|--------------------|

| | | | |
|-----|---|--|-----------------------|
| 7.1 | <p>Stärkere Berücksichtigung klimatischer Faktoren nötig Für die vorgelegte Planung gibt es keinerlei Bedarfsbegründung. Es zeigt sich leider wieder einmal, dass es offensichtlich kein zukunftsgerechtes Entwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck gibt. Auch Klima-Aspekte werden nach wie vor in unverantwortlicher Weise ausgeklammert.</p> <p>„Der Klimawandel schreitet schneller voran und wird größere Auswirkungen haben als bislang vermutet. Es ist daher unumgänglich, nicht nur Strategien zur umfassenden Emissionsvermeidung zu entwickeln, sondern auch die notwendigen Anpassungsmaßnahmen an die bereits nicht mehr zu vermeidenden Klimawirkungen einzuleiten.“ (Prof. Dr. Stefan Heiland, TU Berlin)</p> <p>Das bedeutet schnellstens planerisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sichern aller wichtigen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete - Erhalt und Verbesserung aller klimawirksamen Luftaustauschbahnen - Sichern und Entwickeln von Nischen mit günstigen bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen - Sichern und Verbessern von Grünstrukturen mit Immissionschutzfunktion <p>Sichern und Entwickeln von Strukturmerkmalen, die für das besondere Mikroklima erforderlicher sind.</p> | <p>In der Begründung wurden die übergeordneten Planungen ausführlich dargestellt. Von den verschiedenen Grundlagen des vorliegenden Bebauungsplans setzen sich insbesondere der Lübecker Landschaftsplan sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck mit dem Thema Klimaschutz auseinander. Die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Vernetzung öffentlicher Grünflächen entspricht hinsichtlich des Klimaschutzes den in den übergeordneten Planwerken formulierten Entwicklungszielen. Wie in der Begründung bereits beschrieben, betrifft der vorliegende Bebauungsplan einen planungsrechtlich bereits überplanten Bereich. Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme wird dabei hinter den Festsetzungen des Ursprungsplans (B-Plan 03.01.00) zurückgeblieben. Die Bedeutung des Stadtgrabens mit seinen Ufergehölzen für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie für den Luftaustausch im Innenstadtbereich wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da das Gewässer und dessen Böschungsbereiche als Biotop bzw. FFH-Gebiet unter Schutz stehen. Die Planung stellt gegenüber den ehemals an diesem Standort gegebenen Bebauungsstrukturen und fast flächendeckenden Versiegelungen eine erhebliche Verbesserung dar. Die geplanten öffentlichen Grünflächen sowie die Dachbegrünung leisten einen wichtigen Beitrag für die Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen und haben positive Wirkung auf das Mikroklima. Die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen können den nicht motorisierten Verkehr in der Innenstadt fördern. Auch damit wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet.</p> | nicht berücksichtigen |
| 7.2 | <p>Plangebiet als naturräumliche Verbundfläche zu bewerten Bei der Fläche handelt es sich um eine wichtige Verbundfläche zwischen den Wallanlagen, den Grünflächen entlang dem Stadtgraben bis Puppenbrücke, den an die Planfläche angren-</p> | <p>Eine Verbundfunktion im Sinne eines Biotopverbundes besaß das Plangebiet in seiner Gesamtheit weder in der Vergangenheit (Gewerbefläche/ Großmarkt) noch wird es sie zukünftig als ge-</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--|-----------------------|
| | <p>zenden buschreichen Streifen mit alten Laub- und Obstbäumen, der fast bis zum ehemaligen Viehhafen reicht. Gegenüber, leider teilweise lückig finden sich Burgtorgrün, Ausgleichs- und Schilfflächen an der Hafestraße, Burgtor- und Ehrenfriedhof mit einem bemerkenswerten, alten Baumbestand und der Schellbruch.</p> | <p>plante Baufläche besitzen. Lediglich der benachbarte Stadtgraben mit der im Umgriff befindlichen Uferböschung erfüllen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wallanlagen, ehemaligem Kleingartengelände im nördlichen Anschluss und weiteren Gebieten diese Funktion. Die in diesem Zusammenhang bedeutsamen Böschungsf lächen entlang des Stadtgrabens werden die Biotopverbundfunktion, insbesondere durch die hier vorhandenen Gehölze, auch weiterhin erfüllen können. Der B-Plan sieht den Erhalt der Böschung als „Öffentliche Grünfläche“ vor.</p> | |
| 7.3 | <p>Plangebietsnutzung auf Naherholung konzentrieren Den Stadtteilbewohnern von St. Lorenz Nord werden seit Jahren Grünflächen zu Naherholung und Feierabendentspannung versprochen. Diese Fläche bietet sich dafür an. Sie kann mit geringen Kosten attraktiver gestaltet werden und vielseitig genutzt werden ohne dass es zu Nachbarschaftskonflikten kommt. Es könnten sicher auch weiterhin Veranstaltungen wie z.B. von Zirkus Roncalli stattfinden, die zu dem durch die Bahnhofsnähe ihre Geräte umweltfreundlich verladen können. Auch für die von der IHK gelegentlichen größeren Veranstaltungen (bis zu 300 Personen) würde sich das wilde Parken regeln lassen. Trotzdem könnte der Uferstreifen wirksam verbreitert und grüne Sitz-, Spiel-, und Ruhecken eingerichtet werden. Die vorhandene Randbebauung würde sich sofort positiv verändern, wenn langfristige Mietverträge endlich Investitionen ermöglichen. Wer ein Grundstück mit der Hoffnung auf Gewinn kauft, muss damit rechnen, dass auch mal das Gemeinwohl vor Eigennutz geht.</p> | <p>Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich nicht um eine natürliche Freifläche, sondern um eine stark überformte und zu großen Teilen versiegelte Siedlungsbrache, die regelmäßig als KFZ-Parkplatz genutzt wurde und wird. Die Möglichkeiten der Erholungsnutzung für die Bevölkerung wurden durch die uferparallel verlaufende Wegeverbindung zwischen Werftstraße und Puppenbrücke berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird die Uferzone des Stadtgrabens als öffentliche Grünfläche entwickelt. Damit wird eine Lücke geschlossen, die eine fast durchgängige Wegebeziehung abseits des Straßenverkehrs zwischen den Wohngebieten St. Lorenz Nord und den Wallanlagen bzw. dem Kanal ermöglicht. Im Anschluss-B-Plan (03.02.00, Teilbereich 2) wird eine öffentliche Grünfläche am Lindenplatz entstehen, die ebenfalls der Erholungsnutzung dienen wird. Die Wertestufung des Naturschutzbeirats wird dadurch relativiert, dass die Fläche als für Festzelte, Zirkusse, Stellplätze usw. geeignet erachtet wird.</p> | nicht berücksichtigen |
| 7.4 | <p>Bedarf für konkrete Bebauungsabsichten nicht nachvollziehbar Bei einer durchschnittlichen Belegung der angebotenen Hotelbetten von ca. 42% sind weitere Hotelbauten nicht nur überflüssig, sondern auch für die vorhandenen Hotels existenzgefährdend, zumal im Nahbereich des Bahnhofs mehrere große Hotels sich sehr um Gäste bemühen müssen. Ein großes, seit Jahren leerstehendes Hotel in idealer Lage weist auch nicht gerade auf eine knapp zu deckende Nachfrage. (die Verände-</p> | <p>Die innenstadtnahe und durch den ÖPNV gut erschlossene Fläche ist grundsätzlich gut für eine Bebauung (Hotel, Pflegeheim, Geschäfte) geeignet. Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel werden dabei im Bebauungsplan stark eingeschränkt um Konkurrenzsituationen zu ausgewiesenen Einzelhandelsstandorten zu vermeiden. In der Begründung sind diesbezüglich ausführliche Aussagen zur Berücksichtigung des Ein-</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|---------------------------|
| | <p>rungen beim Scandic-Hotel und die Spielhallenplanung beim Möwenpick-Hotel weisen ebenfalls nicht auf eine günstige Situation.) Für ein Seniorenpflegeheim ist diese Fläche ersichtlich nicht geeignet. Auch alte und pflegebedürftige Menschen haben Anspruch auf sorgfältige Planung. Es gibt bessere Plätze für sie. Vielleicht sollte man den Bau hochpreisiger Wohnungen (ohne hin teilweise leer stehend) and den schönsten Orten einschränken. Weitere neue Geschäfte sind ebenfalls überflüssig. Im Umkreis von 4 – 6 Minuten sind 5 Supermärkte, in ca. 10 Minuten weiter (mindestens) drei, zudem 3 Apotheken, zwei Dro-Märkte, Textil-, Schuh-, Elektroläden usw. Außerdem etliche leer stehende Läden unterschiedlicher Größen. Genauso überflüssig sind weitere Büroflächen. Die Leerstände sprechen auch hier eine deutliche Sprache. Nach Auszug des Umweltamtes aus der Moislinger Allee standen die frei gewordenen Räume trotz massivster Werbung bis vor wenigen Wochen leer. Auch jetzt sind nicht alle Etagen besetzt. Das ist nur ein Beispiel.</p> | <p>zelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck getroffen worden. Konkrete Bauanträge für zwei Bauvorhaben im Teilbereich 1 des Bebauungsplans 03.02.00 weisen in den Bereichen Seniorenpflege und Low-Budget-Hotel auf einen entsprechenden Bedarf hin. Nach Einschätzung des Bereichs Soziale Sicherung der Hansestadt Lübeck ist die Neuerrichtung eines Pflegeheims im avisierten Umfang vertretbar. Das angestrebte Hotelsegment ist gegenwärtig kaum in Lübeck vertreten und wird der Lage des Plangebiets in Bahnhofsnähe und an wichtigen Verkehrsachsen gerecht. Die Planung wird aufgestellt, um vor dem Hintergrund aktueller Vorgaben zum UNESCO-Welterbe und der Einzelhandelssteuerung in Lübeck sowie zur Ermöglichung zeitgemäßer Flächennutzungen die Festsetzungen des Ursprungsplans zu ersetzen. In die Begründung wurden hierzu ergänzende Informationen aufgenommen.</p> | |
| 7.5 | <p>F-Plan-Änderung: Kartengrundlagen aktualisieren und Legende erweitern <u>Zur Begründung:</u> Die Kartengrundlage zu Anlage 1 und 2 ist veraltet und stellt nicht die heutige Situation dar. Die Legende ist unvollständig. TÖPs müssen nicht alle Symbole kennen.</p> | <p>Basis der entsprechenden Darstellungen ist die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5.000. Die den Geltungsbereich der F-Plan-Änderung betreffenden Ausweisungen entsprechen den örtlichen Verhältnissen. Zum Satzungsbeschluss wird eine aktuellere Fassung als Plangrundlage verwendet. Die den Geltungsbereich der F-Plan-Änderung und dessen nähere Umgebung betreffenden Planzeichen sind in der Zeichenerklärung aufgeführt. Eine vollständige Erklärung aller Planzeichen findet sich im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck (digital abrufbar z.B. unter http://fnp.luebeck.de/).</p> | teilweise berücksichtigen |
| 7.6 | <p>Bedarf einer Mischgebietsnutzung nicht nachvollziehbar Mit Freizeiteinrichtungen waren nicht Vergnügungsstätten gemeint. Die gibt es im Übrigen in diesem `wichtigen Entree der Stadt` überreichlich, begünstigt durch die hohen anders nicht</p> | <p>Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig. Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch vorliegende Bauanträge (Pfle-</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--|-----------------------|
| | <p>nachgefragten Leerstände. Weitere Gewerbe- und Büroflächen werden im Nahbereich durch Verlagerung lediglich zu noch mehr „Vergnügungsstätten“ führen mit all den für die Anwohner unangenehmen Folgen. Die Attraktivität der Stadt steigert man mit dieser Bebauung weder für Besucher noch für die Lübecker Bürger. Kreativität wäre hier gefragt.</p> | <p>geheim, Hotel) bereits teilweise absehbar. Ein Grundstück ist bereits mit dem IHK-Gebäude bebaut. In den festgesetzten Mischgebieten ist gemäß Baunutzungsverordnung eine breite Nutzungsvielfalt möglich. Neben Geschäfts- und Bürogebäuden sind dabei auch Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Grundsätzlich steht die Ermöglichung gut erschlossener und innenstadtnaher Neubebauungen auf siedlungshistorisch bereits vorgeprägten Flächen im Einklang mit einem auf Bestands- und Innenentwicklung orientierten Städtebau.</p> | |
| 7.7 | <p>Verkehrsflächen zu breit geplant und Parkplätze vergessen Flächensparend kann man diese Planung mit fast 19 m breiten Straßen, dazu der So-Da-Verlängerungsstraße, nicht nennen. Lediglich bei den Straßenbäumen wird gespart, denen gerade mal jämmerliche 50 cm zugestanden werden und offensichtlich darf auch noch, allen DIN-Vorschriften zum Trotz auf dem überpflasterten Wurzelbereich geparkt werden. Diese großzügige Verkehrsplanung ist aber wohl noch nicht vollständig, denn es fehlt die Abstellfläche und Zufahrt zum Tor der Bahnanlagen. Und wo sollen die Besucher von IHK-Veranstaltungen, die gelegentlich bis 300 Besucher haben, parken?</p> | <p>Die Breite der festgesetzten Verkehrsflächen beinhaltet neben der Straße und Stellplätzen auch Fuß- und ggf. Radwege sowie Randstreifen. Die erforderlichen Zuwegungen zu Bahngebäuden bzw. -versorgungsanlagen wurden in der Planung durch die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten berücksichtigt. Dabei werden in der vorliegenden Planung die bereits im Ursprungsplan (B-Plan 03.01.00) ermöglichten Verkehrsflächen stellenweise reduziert. Die bestehenden Straßenbäume befinden sich teilweise in einem rd. 1,5 m breiten Randstreifen oder weisen jeweils eine unbefestigte Baumscheibe auf. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die konkrete Ausgestaltung der neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen und Wegebeziehungen entsprechend der jeweiligen Erfordernisse vorgenommen. Die IHK verfügt über kostenfreie Besucher-Parkplätze in der Tiefgarage. Weitere kostenpflichtige Parkplätze stehen am IHK-Haus und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fackenburg Allee im Parkhaus der Linden-Arkaden zur Verfügung.</p> | nicht berücksichtigen |
| 7.8 | <p>Radweg Katharinenstraße statt Stadtgrabenbrücke Statt der Fahrradbrücke wäre es sinnvoller und kostengünstiger, den von Radfahrern viel genutzten bahnseitigen Weg der Katharinenstraße zu verbessern und die beidseitige Nutzung des Radweges der Eisenbahnbrücke bis zur Ampel zu erlauben.</p> | <p>Die planungsrechtlich vorbereitete Errichtung einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Stadtgraben stellt im Plangebiet eine wesentliche Maßnahme dar um die Nutzung des Fahrrades für alltägliche Wege im Stadtgebiet zu stärken. Der Ausbau bestehender Verkehrsflächen sowie verkehrsordnerische Maßnahmen entziehen sich den Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans.</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|------|---|--|-----------------------|
| 7.9 | <p>Fledermausvorkommen nicht angemessen berücksichtigt <u>Zur Potentialabschätzung</u> Eine Anfrage bei der unteren Naturschutzbehörde hätte Fakten liefern können. Der Bunker ist seit vielen Jahren als Fledermausquartier bekannt. Einem Fachmann wäre dies an dem präparierten Einflugsplatt durchaus erkennbar gewesen. Fledermäuse müssen sich auf ihre tradierten Nahrungsgebiete unbedingt verlassen können. Vernichtung von Nahrungsgebieten ist für Fledermäuse immer riskant, längeres Suchen meist tödlich. Es wäre also erforderlich gewesen, sich die Umgebung genauer anzusehen, zumal in der südlichen Verlängerung der Planungsfläche bereits ein Nahrungsgebiet vernichtet wurde mit fatalen Folgen. Von dort über Jahre mehr als 15 jagenden Fledermäusen war in diesem Jahr nur noch ein Tier zu beobachten. (Von Spaziergängern mitgeteilt: zwei Tode, nach der Beschreibung ermattete, von Katzen oder Hunden zerfledderte Tiere).</p> | <p>Der Bunker an der Puppenbrücke wurde durch den Gutachter als potenzielles Fledermausquartier eingestuft. Insofern besteht kein Gegensatz, sondern eine Bekräftigung der fachlichen Einschätzung. Durch die uNB wird bestätigt, dass in der artenschutzrechtlichen Betrachtung die potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten so berücksichtigt worden sind, als seien sie aktuell vorhanden.</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht ist der Artenreichtum einer Fläche für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung. Es kommt hingegen auf die Masse an, die in mageren und zudem noch weitgehend versiegelten Lebensräumen, wie im Plangebiet dominierend, relativ gering ist. Dies schließt nicht aus, dass hier temporär auch einmal Konzentrationen auftreten, die von Fledermäusen bejagt werden. Insgesamt ist jedoch von einer geringen Bedeutung der überplanten Bereiche auszugehen, da Fledermäuse regelmäßig weitere Strecken zur Nahrungssuche zurücklegen. Sie suchen eher gezielt Räume hoher Nahrungskonzentration auf, in denen sie dann pro Zeiteinheit und Flugstrecke möglichst viel Nahrung aufnehmen können, als nahe liegende aber relativ unergiebige Räume zu durchsuchen. Hervorragende Jagdgebiete liegen mit dem Traveufer in unmittelbarer Nähe.</p> | nicht berücksichtigen |
| 7.10 | <p>Beeinträchtigung des Uferbewuchses zu erwarten Von einem ortsfremden Gutachter ist nicht zu erwarten, dass er sich mit der lokalen Gewohnheit „versehentlicher“ Rodungen von Ufergehölzen auskennt, dass aber bei einer Bebauung des Gebietes der Uferbewuchs nicht ungestört erhalten bleibt, liegt auf der Hand und hat entsprechend Folgen für Vögel und Fledermäuse.</p> | <p>Die überplanten Ruderalflächen stellen auch nach Einschätzung der uNB für die im Bunker unter der Puppenbrücke quartierenden Fledermäuse keine essentiellen Nahrungshabitate dar. Das Braune Langohr und die Fransenfledermaus nutzen als Jagdgebiet gehölzreiche Lebensräume, die Wasserfledermaus Gewässer und Ufer. Der als wichtiger Bestandteil der Nahrungsreviere der im Bunker quartierenden Fledermausarten sowie als Bruthabitate von Vögeln einzuschätzende Stadtgraben, dessen Ufer sowie die im Plangebiet liegenden Gehölzbestände sind deshalb als Grünflächen ausgewiesen worden und sollen erhalten bleiben. Die Böschungsbereiche des Stadtgrabens sind während der Baumaßnahmen gemäß der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird zudem aufgeführt, dass zur Reduzierung von Lichtimmissionen auf das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ bei Wegeverbindungen zu-</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|------|---|--|-----------------------|
| | | dem eine sparsame Beleuchtung, die Verwendung möglichst niedriger Laternen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und die Verwendung von LED-Beleuchtung empfohlen werden. | |
| 7.11 | <p>Gutachterliche Aussagen zum Vogelbestand falsch</p> <p>Der Gutachter versucht seine grundlegenden, leider falschen Aussagen mit Hinweis auf die Biologen R.K. Berndt und A. Mitschke abzusichern. Offensichtlich hat er die Texte nicht gelesen. So ist zum Beispiel bei R.K Berndt tatsächlich zu lesen: „Der Gesamtbestand aller Arten ging demgegenüber stark zurück, um etwa ein Drittel auf knapp 2 Mio. Paare“</p> <p>„Der Gesamtheit der Brutvögel wird für das 21. Jahrhundert keine günstige Prognose gestellt.</p> <p>Der Gehölzbestand nahm tatsächlich zu und zwar z.B. in den Nachkriegszeiten – als der so genannte Brennholzklau aufhörte. Seit Jahren allerdings nimmt er rapide ab. Auch in Lübeck. Und auch im Nahbereich des Planungsgebietes wie ein Vergleich von Luftbild und Ist-Zustand deutlich zeigt.</p> | <p>Gemäß der aktuellen Roten Liste Schleswig-Holstein (Knief et al. 2010) ist keine der in Tabelle 4 der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Betrachtung aufgeführten gehölzbrütenden Vogelarten bestandsgefährdet. Der langfristige Trend der Bestandsentwicklung in Schleswig-Holstein weist nach Aussage der uNB bei allen genannten Arten deutliche Zunahmen oder Stabilität auf. Auch der kurzfristige Trend zeigt bei allen genannten Arten eine Bestandszunahme (>20%) oder eine stabile Bestandssituation. Es ist bei allen genannten Arten davon auszugehen, dass sie in Schleswig-Holstein einen guten Erhaltungszustand haben. Aus Sicht der uNB sind die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Betrachtung zu den gehölzbrütenden Vogelarten daher nicht zu bemängeln. Der Gutachter verweist zudem darauf, dass sich die zitierten Sätze aus der Zusammenfassung der Literatur von Berndt (2007) auf Arten beziehen deren Rückgang nicht mit Lebensraumverlusten in Schleswig-Holstein zusammenhängt, sondern z.B. mit ihrem Status als Fernzieher (Klima, Entwicklung von Winterquartieren). Quantitativ bedeutsame Rückgänge sind vor allem in der Agrarlandschaft vorzufinden, also bei Arten, die im Plangebiet ohnehin keinen Lebensraum haben. Die Zunahme gehölzbewohnender Vogelarten im Siedlungsbereich ist in der Literatur (Mitschke 2009, Jerimin 1999, Bentzien 2003) hingegen großflächig dokumentiert.</p> | nicht berücksichtigen |
| 7.12 | <p>Überarbeitung der Naturschutzuntersuchungen nötig</p> <p>Auch ein Gutachten hat wissenschaftlichen Kriterien zu genügen. Diese Potentialabschätzung entspricht diesen Kriterien nicht. Sie ist mindestens gründlich zu überarbeiten.</p> <p>Vorhandene Daten sind einzubeziehen. (Fledermäuse, auch Schwalben, Nachtigall usw.)</p> <p><u>Alle</u> Störfaktoren sind zu bewerten, dazu gehören auch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelastung, (das Schallgutachten liegt ja nun wohl vor) - Lichtwirkung, | <p>Für das Plangebiet liegen der uNB und dem LLUR (Obere Naturschutzbehörde) keine Daten zu Vogelvorkommen vor, die im Artenschutzgutachten hätten Berücksichtigung finden müssen. Im geltenden Artenschutzrecht gibt es darüber hinaus kein grundsätzliches Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot. Im Rahmen der vorliegenden Prüfung der FFH-Verträglichkeit ist sichergestellt worden, dass sich der Erhaltungszustand des Schutzgebietes „Travetal“ sowie seiner Zielarten- und Lebensraumtypen durch die Planung nicht verschlech-</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|------|---|--|-----------------------|
| | <p>- Störfaktor Mensch, - Trennwirkung, vor allem durch die doppelte Wegeanlage direkt am Ufergehölz, - Gewässerdynamik, - Klima...</p> <p>Verschlechterungsverbot und das hier durchaus umzusetzende Verbesserungsgebot müssen deutlich abgearbeitet werden.</p> <p>Aus der Überarbeitung der Potentialabschätzung ergibt sich notwendig eine Modifizierung der FFH-Vorprüfung und der Festsetzungen. Das nun vorliegende Schallgutachten ist einzubeziehen und bitte auch den TÖPs vorzulegen.</p> | <p>tert bzw. welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind. Bezüglich der Störfaktoren (Lärm, Licht, Mensch) sind nach gutachterlicher Einschätzung die im Plangebiet vorkommenden Arten an die Gegebenheiten im städtischen Raum angepasst. Eine Trennwirkung von Fußwegen im innerstädtischen Bereich kann für Vögel und Fledermäuse nicht angenommen werden, da diese Bereiche leicht zu überfliegen sind. Die Gewässerdynamik und das Klima werden durch die Maßnahmen im Plangebiet nicht verändert. Eine Anpassung der Untersuchungen zum Artenschutz und der FFH-Verträglichkeit im Hinblick auf Fledermaus- und Brutvogelhabitate ist aus den oben aufgeführten Gründen ist nicht erforderlich. Fachbezogene Gutachten wurden den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt. Die schalltechnische Untersuchung kann bei Interesse eingesehen werden.</p> | |
| 7.13 | <p>Betroffenheit des Naturschutzbeirats</p> <p>Es ist aus zeitlichen Gründen nicht möglich gewesen, noch einmal alle Einzelheiten der nunmehr Teilplanung zu prüfen. Der Beirat für Naturschutz erhält seine Stellungnahme vom 24. Oktober 2012 in vollem Umfang aufrecht. Da die Gründe für diese Teilung auch vorher allgemein bekannt waren, also mit Problemen gerechnet werden musste, wirkt diese Planungsstückelung, gelinde gesagt, irritierend. Zumal nicht erkennbar wird, wie, wann und ob überhaupt die Planungsbezüge aufrechterhalten werden können. Die Abwägungsempfehlungen sind in Teilen falsch, in Teilen unlogisch.</p> | <p>Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde eine vierwöchige Frist mit Möglichkeit der Fristverlängerung zur Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt. In der Begründung ist die Ursache für die Teilung des Bebauungsplans im Verfahrensverlauf dargelegt worden. Eine sachgerechte Abgrenzung der Teilbereiche ist vorgenommen worden. Die vorgenommene Rückmeldung an den Naturschutzbeirat über den Umgang mit den im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweisen erfolgte auf freiwilliger Basis und bildet keinen Ersatz für die Abwägungsentscheidung der Bürgerschaft.</p> | zur Kenntnis nehmen |
| 7.14 | <p>Bedeutung zusammenhängender Jagdgebiete für Fledermäuse</p> <p>Hier nun einige Anmerkungen zu den Fledermäusen: Es handelt sich vor Ort nicht um ein ‚potentielles‘ sondern um ein ‚tatsächliches, aktuelles‘ (!) Fledermausquartier. Der Lebensraum der Fledermäuse ist ein hoch komplexes System aus Teilhabitaten, die sehr differenzierten Nutzungsstrategien unterliegen. Fledermäuse sind auf ein optimales Verhältnis zwischen Jagderfolg und Zeit- bzw. Energieaufwand angewiesen. Der Verlust von Teilhabitaten kann für die Tiere, deren Hauptgefah-</p> | <p>Die überplanten Ruderalflächen bilden, wie oben bereits beschrieben, keinen potenziell unverzichtbaren Fledermaus-Nahrungsraum. Die Fledermausvorkommen in den benachbarten Gebäuden werden nicht beeinträchtigt, da diese Bauten nicht abgerissen werden. Entsprechende Vorkommen deuten nach gutachterlicher Einschätzung nicht auf die Qualität der an die alten Gebäude angrenzender Flächen hin. Fledermäuse nutzen geeignete Höhlen und Spalten als Quartiere und fliegen von dort</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|------|--|--|-----------------------|
| | <p>renquelle Nahrungsmangel ist, zum Verhungern führen. Deshalb ist es überlebensnotwendig, dass kein Jagdgebiet aus diesem Wirkungsgefüge heraus bricht.</p> <p>Bei einem ohnehin stark eingeeengten Lebensraum ist es unerlässlich, den funktionalen Verbund der Teilhabitate und deren Nutzung im Raum-Zeit-System darzustellen, denn Veränderungen dürfen nur in einem Zeitfenster geschehen, auf den Fledermäuse auch reagieren können.</p> <p>Der Hinweis des Gutachters auf das nahe Trave-Ufer als Ausweichmöglichkeit ist grotesk, ein Ufer ist eine zu fast 100% versiegelte und bebaute Fläche, das andere Ufer grenzt an eine stark befahrene Straße mit einzelnen Bäumen.</p> | <p>(oft mehrere Kilometer) weit in ihre Jagdgebiete. Im Hinblick auf Winterquartiere gilt das natürlich noch stärker. Zu Winterquartieren fliegen Fledermäuse teilweise viele hunderte Kilometer. Dies erklärt, dass sich Fledermausquartiere auch in innerstädtischen Lagen finden.</p> | |
| 7.15 | <p>Vertreibung der Nachtigall</p> <p>Im Übrigen wird mit der Planung auch die letzte Nachtigall der Wallanlagen vertrieben. Peinlich für eine Stadt, die sich zu recht einmal stolz mit dem Beinamen „Nachtigallen-Stadt“ schmückte.</p> | <p>Nach gutachterlicher Einschätzung erreicht die Nachtigall in Schleswig-Holstein ihre nördliche Verbreitungsgrenze. Gegenwärtig ist sie vornehmlich im Süden und Südosten des Landes, also auch in Lübeck, verbreitet. Der Lebensraum der Nachtigall besteht in Schleswig-Holstein aus Gebüsch, gern an Hängen, gut strukturierten Knicks und Buschreihen sowie unterholzreichen Waldstreifen (meist Laubholz). Sie besiedelt vor allem feuchte, gebüsch- und unterholzreiche, kraut- und heckenbestandene Lebensräume. Sie benötigt besonders strukturreiche Gebüsch, die zudem klimatisch etwas begünstigt sind (Südlage). Als Lebensraum kommt für diese Art nur der Gehölzsaum am Ufer des Stadtgrabens in Frage. Da die Art Wärme liebend ist, kommen jedoch die Uferbereiche im Untersuchungsgebiet nicht vorrangig als Lebensraum in Frage (Nähe zur großen, offenen und damit nicht windgeschützten Wasserfläche). Nachtigallen bevorzugen in Schleswig-Holstein i.d.R. sonnigere und offenere Lebensräume. Im insgesamt wärmeren Südosten des Landes brütet sie auch in Gebüsch in Gewässernähe (Berndt et al. 2003). Die Nachtigall litt in der Vergangenheit nach Berndt et al (2003) neben natürlichen Faktoren (kühle Sommer) an einer Verschlechterung der Gehölzsituation durch die Beseitigung von Knicks (Flurbereinigung) oder deren ungeeigneter Pflege. In den letzten Jahrzehnten ist der Bestand allerdings stabil (Berndt et al. 2003) bzw. nimmt in den letzten 10 Jahren zu (Knief et al. 2010). Die Nachtigall ist in Deutschland und Schleswig-Holstein ungefähr-</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|------|---|---|--------------------|
| | | det. Da der Gehölzrand am Gewässerufer nicht vermindert wird, erfährt diese Art, wenn sie vorhanden wäre, keine Beeinträchtigung. | |
| 7.16 | <p>Brücke als Hindernis für Fahrgastschiffe</p> <p>In der Stellungnahme des Beirates für Naturschutz wurde leider ein Punkt nicht angesprochen, nämlich die Gefahr, dass die Radler-Brücke zu einem weiteren Hindernis für die Fahrgastschiffe und Sportboote wird. Bei den immer häufiger auftretenden hohen Wasserständen ist der Stadtgraben für die meisten die einzige, noch passierbare Strecke. Die Stadtrundfahrten per Schiff sind eine wesentliche touristische Attraktion. Und die Zahl der Gäste, die unsere Stadt per Boot besuchen, übertrifft bei Weitem die Zahl der Fluggäste. Sie bleiben länger als der Durchschnitt der Gäste und sie lassen mehr Geld in der Stadt.</p> | In den textlichen Festsetzungen (Teil B, Ziffer 6) wird die lichte Höhe der Brücke mit 4,50 m Abstand zwischen Unterkante Brücke und mittlerem Wasserpegel bestimmt. Das Hafen- und Seemannsamt der Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2001 eine Durchfahrthöhe von 4,20 m bei 0,00 m NN auf MW bezogen (Pegelstand 5,00 m) als Mindesthöhe bestimmt. Unter dieser Voraussetzung ist die Verkehrssicherungspflicht an der Engstelle des Stadtgrabens nahe einer Gewässerbiegung erfüllt. | berücksichtigen |

| Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Naturschutz) vorgebracht mit Schreiben vom 26.10.2012 und 18.04.2013 | | | |
|---|---|--|-----------------------|
| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
| 8.1 | <p>Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen zu überprüfen</p> <p><u>Artenschutz und Natura 2000</u></p> <p>Die in der Satzung Teil B I 5 aufgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind erforderlich, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Es ist deshalb sicherzustellen, dass diese Maßnahmen im Zuge oder unmittelbar nach Fertigstellung der vorgesehenen Bauarbeiten umgesetzt werden. Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist die uNB zur Abnahme einzuladen.</p> | Die erforderlichen artenschutzfachlichen Maßnahmen sind durch die getroffenen Festsetzungen bindend. Eine Kontrolle erfolgt mit Abnahme der vorgesehenen Bauarbeiten und entsprechender Anzeige bei der uNB. | berücksichtigen |
| 8.2 | <p>Festsetzung von Nisthilfen zu konkretisieren</p> <p>In der Festsetzung 5.2 der Satzung Teil B muss eindeutiger bestimmt werden, wie viele Nisthilfen (für Hausrotschwänze</p> | Aus der Gliederung der Teilflächen in der Planzeichnung des B-Plans und der entsprechenden textlichen Festsetzung ist eine | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|---------------------------|
| | geeignete Nisthöhlen oder Nischenbruthöhlen sowie Haussperlings-Mehrfachquartiere oder Sperlingskoloniekästen) insgesamt anzubringen sind. Es sind die in der artenschutzfachlichen Betrachtung empfohlenen Fabrikate und Modelle oder entsprechende geeignete Nisthilfen der genannten Hersteller zum Ein- oder Ausbau an die Fassade zu verwenden. | Mindestanzahl an Nisthilfen abzuleiten, die das in der artenschutzfachlichen Untersuchung bestimmte Kompensationserfordernis erfüllt. Die Festsetzungen sind damit bereits ausreichend konkret bestimmt. Die Bestimmung spezieller Fabrikate und Modelle entzieht sich dem planungsrechtlichen Steuerungsinstrumentarium. | |
| 8.3 | Naturnahe Ziergartengestaltung festzusetzen Über die in der Satzung Teil B, I 5 vorgesehene extensive Dachbegrünung hinaus sollten die neuen Ziergrünflächen entsprechend den Empfehlungen der artenschutzfachlichen Betrachtung (LUTZ 2012; Kap. 4.3, S. 22) naturnah gestaltet werden (Ansaat regionaler Wildblumenmischungen, nur extensive Pflegemahd). Dies sollte durch eine entsprechende Festsetzung gewährleistet werden. | Die im Gutachten genannten artenschutzfachlichen flächigen Kompensationserfordernisse werden über die Dachflächenbegrünung und die Ausweisung öffentlicher Grünflächen im B-Plan 03.02.00 (Teilbereiche 1 und 2) bereits gewährleistet. Die Regelung des Charakters der Ziergrünflächen wäre damit eine Übermaßfestsetzung, auf die auch im Hinblick auf ihre mangelnde städtebauliche Relevanz verzichtet wird. | nicht berücksichtigen |
| 8.4 | Artenschutzverträgliche Außenbeleuchtung festzusetzen Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen sind die von den Gebäuden und den Verkehrsflächen auf den Stadtgraben und seine Ufergehölze wirkenden Lichtimmissionen durch geeignete Festsetzungen zu ergänzen, dass nur insektenschonende Außenbeleuchtung verwendet werden darf (nähere Hinweise zu Beleuchtungseinrichtungen sind der Stellungnahme im Anhang beigelegt). In der am Westufer des Stadtgrabens gelegenen Grünfläche bzw. am parallel verlaufenden Weg dürfen keine Lampen aufgestellt werden. | Die Kerninhalte zur Gestaltung der Außenbeleuchtung, wie sie in der Stellungnahme der Naturschutzbehörde und ihrer Anlage beschrieben werden, sind bereits als Empfehlung in der Begründung aufgeführt. Auf eine Beleuchtung des uferparallelen Wanderweges soll jedoch aus Gründen der Sicherheit nicht verzichtet werden. Durch insektenschonende Lampentypen und eine Reduzierung der Leuchtmittelabstände ab 24:00 Uhr können Beeinträchtigungen wirksam reduziert werden. Die Ausgestaltung des Uferwegs erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden. Hinsichtlich der Beleuchtung sind im Sinne der Gleichbehandlung die Regelungen für vergleichbare Bebauungsstrukturen am Stadtgraben zu berücksichtigen. | nicht berücksichtigen |
| 8.5 | Kollisionsrisiko für Vögel durch Gebäude berücksichtigen Zur Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel aufgrund von Glasflächen und spiegelnden Fassaden sind planrechtliche Festsetzungen erforderlich. Vogelfreundliche Lösungen sind der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (download unter http://www.vogelglas.info/) zu entnehmen. Sie basiert auf den neuesten wissenschaftlichen Untersuchungsergebnissen und wird vom Bundesamt für Naturschutz bzw. der Oberen Naturschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein | Aufgrund mangelnder städtebaulicher Relevanz entzieht sich die vogelschutzgerechte Fassadengestaltung dem planungsrechtlichen Instrumentarium für Festsetzungen im Bebauungsplan. In die Begründung werden jedoch Hinweise auf das Kollisionsrisiko aufgenommen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen empfohlen. | teilweise berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--|---------------------------|
| | empfohlen. | | |
| 8.6 | <p>Abstimmung der Uferwegplanung mit uNB nötig Der vorgesehene Uferweg parallel zum Stadtgraben darf nicht zu zusätzlichen Störungen oder Gefährdungen durchwandern- der Fischotter und jagender Fledermäuse, insbesondere durch Menschen, Hunde und nächtliche Beleuchtung, führen, da dies ggf. als unzulässige erhebliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes "Travetal" einzustufen wäre. Die Wegeplanung ist deshalb frühzeitig mit der uNB abzustimmen.</p> | <p>Der Ufergehölzgürtel wird bis auf den Bereich des zukünftigen Brückenwiderlagers nicht überplant, sondern als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, für die gesetzlicher Biotopschutz besteht. Eine ausreichende Abschirmung zwischen Stadtgraben und Wanderweg ist damit vorhanden. Die Konkretisierung der uferparallelen Wegeverbindung wird im Rahmen der Planung für die öffentliche Grünfläche mit der uNB abgestimmt. Hierauf wird bereits in der Begründung hingewiesen.</p> | berücksichtigen |
| 8.7 | <p>Fischottergerechte Brückenplanung gewährleisten Das vorgesehene Brückenbauwerk ist so zu planen, dass Fischotter bei ihren Wanderungen durch den Stadtgraben nicht gestört, behindert oder gefährdet werden. Die Planung sollte sich an den Empfehlungen des Fischottererlasses des Landes Brandenburg (http://www.lsb.brandenburg.de/sixcms/media.php/4055/Fischottererlass.15742065.pdf) orientieren. Sie ist frühzeitig mit der uNB abzustimmen.</p> | <p>Ein Verweis auf die Empfehlungen des Fischottererlasses des Landes Brandenburg bzgl. des Brückenbauwerkes wurde bereits in die Begründung des B-Plans und in die FFH-Vorprüfung übernommen. In die textlichen Festsetzungen wurden Vorgaben für die Ausführung des neuen Brückenbauwerkes zum Schutz des Fischotters aufgenommen. In der Begründung wird redaktionell ergänzt, dass eine Beteiligung der betroffenen Fachbehörden bei Konkretisierung der Brückenplanung erfolgt.</p> | berücksichtigen |
| 8.8 | <p>Zeitliche Frist für Ausgleichsmaßnahmen festsetzen <u>Baumschutz</u> Im Planungsgebiet werden vorhandene Ausgleichsmaßnahmen überplant (siehe Begründung Nr. 6.1.1, S. 20). Es ist durch geeignete Festsetzungen und/oder vertragliche Regelungen zu gewährleisten, dass die erforderlichen Ersatzpflanzungen spätestens im gleichen Jahr gepflanzt werden, in dem die Ursprungspflanzungen beseitigt werden. Dies ist bisher im B-Plan-Entwurf nicht enthalten, eine entsprechende Festsetzung ist daher zu ergänzen.</p> | <p>Die Kompensation für den beschriebenen Eingriff in bislang festgesetzte Ausgleichsflächen erfolgt im südlich angrenzenden Anschluss-B-Plan 03.02.00, Teilbereich 2. Erläuterungen zur zeitlichen Umsetzung erforderlicher Ersatzpflanzungen werden in die Begründung übernommen. Auf eine Festsetzung wird verzichtet, da Ausgleichsmaßnahmen immer im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen müssen.</p> | teilweise berücksichtigen |
| 8.9 | <p>Auf gesetzliche Rodungszeiten für Gehölze hinweisen Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsch und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. – 14.3. abgeschnitten bzw. gerodet werden dürfen (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m § 27a Landesnaturschutzgesetz). Dies ist bei der Planung der Umsetzung zu</p> | <p>Die genannten gesetzlichen Bestimmungen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Damit erübrigt sich eine Aufnahme in den Text (Teil B). Dies gilt auch für die Rodungszeiträume. Jedoch wird in die Begründung ein Hinweis auf den Rodungszeitraum aufgenommen.</p> | teilweise berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|------|---|--|--------------------|
| | beachten, in den Teil B sollte unter Nr. III - „Hinweise“ ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden. | | |
| 8.10 | <p>Umgang mit Baumschutzsatzung klarstellen Im Geltungsbereich des B-Planes sind Bäume vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck unterliegen. Diese waren im Vorgänger-B-Plan 03.01.00 als zu erhalten festgesetzt. Im neu aufzustellenden B-Plan muss eine Aussage enthalten sein, wie mit Bäumen zu verfahren ist, die der Baumschutzsatzung (BSS) unterliegen.</p> <p>Dazu gibt es folgende Möglichkeiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bäume, die eindeutig erhalten bleiben sollen, sind als "zu erhalten" festzusetzen. Folge: Bäume sind durch B-Plan und durch BSS geschützt. 2. Bäume, die zweifelsfrei beseitigt werden müssen, sind als "nicht zu erhalten" in Karte und/oder Text zu kennzeichnen, Folge: Für das Fällen dieser Bäume findet die BSS im weiteren Verfahren keine Anwendung, weil diese Bäume gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 der Baumschutzsatzung nicht bzw. nicht mehr geschützt sind und der B-Plan für die Beseitigung schon einen entsprechenden Ausgleich festgesetzt hat. Die Ersatzpflanzung ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren baurechtlich festzusetzen. 3. Bäume, deren Erhalt von weiteren Planungen und Verfahren abhängig ist, sind weder der einen noch der anderen o. g. Stufe zuzuordnen Zur klareren Darstellung könnten diese Bäume als "Bestand" dargestellt werden. Folge: Die BSS findet weiterhin Anwendung, d.h. dass hierfür im Bedarfsfall Fällanträge bzw. Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen nach § 5 der Baumschutzsatzung zu stellen sind und der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz über die Erteilung einer Genehmigung nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden hat. <p>In diesem B-Plan empfiehlt die uNB, wegfallende Bäume im Brückenbereich als „nicht zu erhalten“ zu kennzeichnen und</p> | <p>Die im Ursprungsplan festgesetzten Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck ebenso, wie alle übrigen von der Satzung betroffenen Gehölze im Geltungsbereich des B-Plans. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Planung der öffentlichen Grünflächen sowie des Brückenbauwerks wird, abgesehen von den zwischenzeitlich gepflanzten Straßenbäumen, von der Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Gehölze im B-Plan abgesehen. Der Erhalt der Bäume ist damit weiteren Planungen und Verfahren vorbehalten (Möglichkeit 3). In die Begründung werden ergänzende Hinweise auf die entsprechende Anwendung der Baumschutzsatzung inkl. Einzelfallprüfung und Kompensationserfordernis aufgenommen.</p> | berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|------|---|---|----------------------------------|
| | <p>die in den Grünflächen stehenden Bäume nicht gesondert zu kennzeichnen oder festzusetzen. In die Begründung des B-Planes ist dieses Umgehen mit dem vorhandenen Baumbestand darzustellen. Für wegfallende Bäume ist Ersatz einzuplanen und entsprechend festzusetzen.</p> | | |
| 8.11 | <p>Ausnahme vom Biotopschutz für Brücke steht in Aussicht <u>Geschützte Biotop</u> Für den Bau der geplanten Brücke (S. 8 der Begründung) wird eine Befreiung von den Verboten, gesetzliche Biotop nach § 30 BNatSchG zu beeinträchtigen, in Aussicht gestellt. Die Genehmigung ist rechtzeitig vor dem geplanten Beginn bei der uNB zu beantragen.</p> | <p>In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> | <p>zur Kenntnis nehmen</p> |
| 8.12 | <p>Herstellung öffentlicher Grünfläche Lindenplatz angehen <u>Landschaftsplanung</u> 1. Es wird darauf hingewiesen, dass der südliche Bereich, der im gegenwärtigen Verfahren auf Grund der Änderung des Geltungsbereiches keine weitere Berücksichtigung mehr finden soll, aus landschaftsplanerischer Sicht von besonderer Bedeutung ist, da hier eine umfangreiche öffentliche Grünfläche, in räumlich-funktionaler Anlehnung an die vorhandenen Parkanlagen des Lindenplatzes, entwickelt werden soll, die u.a. zur Verringerung des Defizits an Grün- und Erholungsflächen für die EinwohnerInnen von St. Lorenz beitragen soll. Gleichzeitig soll innerhalb dieses Teilbereiches die gegebene Lücke des Uferweges entlang des Stadtgrabens geschlossen werden, so dass eine durchgängige Wegebeziehung zwischen St. Lorenz Nord und der Kanaltrave und in Fortführung zum Elbe-Lübeck-Kanal ermöglicht werden könnte.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bereits im Ursprungs-B-Plan 03.01.00 aus dem Jahre 2001 die öffentlichen Grünflächen dort u.a. hergestellt werden sollten, um die zugelassenen Versiegelungen naturschutzfachlich zu kompensieren.</p> <p>Da die Versiegelungen inzwischen zum großen Teil durchgeführt worden sind, ist die Durchführung der entsprechenden</p> | <p>Die Herstellung der Grünfläche erfolgt im südlich angrenzenden Anschluss-B-Plan 03.02.00, Teilbereich 2. Erläuterungen zur zeitlichen Umsetzung werden in die Begründung übernommen. Auf eine Festsetzung wird verzichtet, da Ausgleichsmaßnahmen immer im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen müssen.</p> | <p>teilweise berücksichtigen</p> |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|------|---|---|-----------------------|
| | <p>Entsiegelungsmaßnahmen nun baldigst erforderlich.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die gegenüber dem Geltungsbereich 03.02.00 – Entwurf 2012 jetzt herausgenommenen öffentlichen Grünflächen weiterhin im rechtskräftigen B-Plan 03.01.00 enthalten sind und dessen Rechtskraft uneingeschränkt weiter gilt.</p> | | |
| 8.13 | <p>Straßenbaumpflanzungen und Uferweg konkret festsetzen</p> <p>2. Die im landschaftsplanerischen Teil der Stellungnahme des Bereiches 3.390 vom 26.10.2012 geforderte und begründete Konkretisierung des Uferweges entlang des Stadtgrabens in seiner Lage und Funktion sowie der erforderlichen Durchgrünung des gepl. Quartiers mit weiteren Straßenbäumen finden in dem erneut vorgelegten Planungsentwurf (Teilbereich 1) keinen Niederschlag.</p> <p>Die vorgesehene Wegeverbindung wird zwar in der textlichen Begründung (S. 16) mit dem Hinweis auf künftige diesbezügliche Abstimmungen erwähnt, eine planungsrechtliche Festsetzung, die hier notwendig wäre (der gepl. Weg ist im FNP der HL als „Hauptwanderweg“ dargestellt), findet jedoch nicht statt. Die Forderung zur planungsrechtlichen Festsetzung bleibt daher bestehen.</p> <p>Dass es zu keiner Verschlechterung des Kleinklimas im Plangebiet kommen wird (siehe Begründung S. 22) kann nicht nachvollzogen werden. „Eine umfassende Entsiegelung im Anschluss B-Plan“ und Dachbegrünungen werden dieses Ziel angesichts der prognostizierten Erhöhung des Verkehrsaufkommens wohl kaum erreichen können. Erst großkronige Laubbäume (als Straßenbäume) können mittels ihres Blattwerks und des damit verbundenen Fotosynthese-Prozesses zu spür- und messbaren positiven Effekten bezüglich des örtlichen Kleinklimas und seiner bioklimatischen Auswirkungen führen (Anreicherung der Luft mit Sauerstoff, Verringerung hoher Temperaturen in den Sommermonaten, Schattenspende, Reduktion von Stäuben in der Umgebungsluft etc.).</p> <p>Die oben genannten landschaftsplanerischen Inhalte sind entsprechend in die weitere Bebauungsplanung und Umsetzung</p> | <p>Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Planung der öffentlichen Grünflächen sowie des Brückenbauwerks wird von Pflanzgebieten für Gehölze in der Planzeichnung sowie der Festlegung einer Trasse für den Wanderweg abgesehen. Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind in der Planung ausreichend dimensioniert worden um hochstämmige Baumpflanzungen aufzunehmen und alternative Wegerouten zu ermöglichen. Die Konkretisierung bleibt weiteren Planungen und Verfahren vorbehalten, die mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt werden. Ein Erfordernis zur Selbstbindung der Kommune durch Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|----------------|---------------------|--------------------|
| | zu übernehmen. | | |

**Nr. 9 Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
vorgebracht mit Schreiben vom 16.11.2012 und 19.04.2013**

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|------------------------------|
| 9.1 | <p>Verkehrslenkung in Bauphase und danach optimieren <u>Verkehrliche Erschließung:</u> Der Planentwurf sieht vor, das Plangebiet ausschließlich über die bestehende Konrad-Adenauer-Straße / Werner-Kock-Straße zu erschließen, im den Verkehrsfluss auf der Fackenburger Allee nicht zu beeinträchtigen. Da die Zu- und Abfahrt über die Werner-Kock-Straße (nördlich des IHK-Gebäudes) nur sehr eingeschränkt möglich ist, muss ein Großteil des Verkehrs zu den geplanten Grundstücksnutzungen allein über die Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße / Fackenburger Allee erfolgen. Aus Sicht der IHK zu Lübeck ist diese Kreuzung bereits mit den heute bestehenden Verkehren deutlich überlastet. Dies zeigt sich nicht nur während des Berufsverkehrs oder bei der Nutzung der Brachflächen für Veranstaltungen ("Roncalli"), sondern bereits bei einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen. So können innerhalb einer Grünphase maximal vier Fahrzeuge aus Richtung der Bahnhofsbrücke in das Plangebiet abbiegen.</p> <p>Durch die geplante Nutzungen werden zusätzliche Verkehre entstehen; u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anwohner, Berufstätige, - Käufer, Lieferverkehr, - Besuchsverkehr Seniorenpflegeheim, Kranken-/Notfalltransporte, - Fahrradverkehr zur Stadtgrabenbrücke <p>Daher sollten für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bereits auf Ebene des Bebauungsplanes angemessene Maßnahmen festgelegt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wäre u.a. die Einrichtung einer zu-</p> | <p>Maßnahmen der Verkehrsregelung sowie die Zeitplanung von Baumaßnahmen entziehen sich dem planungsrechtlichen Steuerungsinstrumentarium und sind demnach nicht Gegenstand des B-Plans. Der langfristig geplante Ausbau der Fackenburger Allee ist in der Planung durch ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen berücksichtigt worden.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|-----------------------|
| | <p>sätzlichen Abbiegespur aus Richtung des Lindenplatzes denkbar. Darüber hinaus sollten frühzeitig Maßnahmen im Zusammenhang mit der Verkehrsführung auf dem Lindenplatz entwickelt werden, um im näheren Umfeld des Plangebietes die Verkehrsanbindungen zu verbessern.</p> <p>Für die Bauphase(n) auf den Grundstücken müssen angemessene Verkehrskonzepte erarbeitet werden. Aufgrund des Straßenprofils der Werner-Kock-Straße / Konrad-Adenauer-Straße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 bzw. 7,00 Metern ist insbesondere das Rangieren mit größeren LKW (z.B. für den Transport von Baustoffen und Fertigbauteilen) eine besondere Herausforderung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erreichbarkeit des IHK-Gebäudes für die Besucher und Mitarbeiter unbedingt gewährleistet bleiben muss.</p> <p>Zudem sollte die Zeitplanung der Baumaßnahmen mit den geplanten Sanierungsmaßnahmen an der Bahnhofsbrücke abgestimmt werden.</p> | | |
| 9.2 | <p>Großflächigen Einzelhandel aus Zulässigkeitskatalog streichen <u>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</u> <u>I.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</u> Wie bereits oben beschrieben, werden erhebliche Defizite bei der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes gesehen. Die laut Entwurf zulässigen Nutzungen für den Einzelhandel würden diese Defizite weiter verstärken. Insbesondere die ausnahmsweise zulässige Nutzung für den großflächigen Einzelhandel mit nichtzentralrelevanten Sortimenten würde Anlieferverkehre /größere LKW) sowie Kundenverkehre mit PKW auslösen. Daher sollte die auch ausnahmsweise zulässige Nutzung für den großflächigen Einzelhandel entfallen. Auch wenn diese Nutzung nur ausnahmsweise genehmigt werden soll, muss davon ausgegangen werden, dass diese Genehmigung zumindest einmal erfolgen kann und bereits damit eine weitere Beeinträchtigung gegeben ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Werner-Kock-Straße / Konrad-Adenauer-Straße im derzeitigen Ausbauzustand (einschl. relativ enger</p> | <p>In der Begründung sind die voraussichtlich im Plangebiet zu erwartenden Nutzungen beschrieben worden. Die Ausbildung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist demnach nicht wahrscheinlich. Dennoch soll von einem grundsätzlichen Ausschluss dieser Einrichtungen aus dem Zulässigkeitskatalog abgesehen werden um z.B. großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen, der den örtlichen Verhältnissen entspricht und die angestrebte Mischnutzung in dieser innenstadtnahen Lage unterstreichen kann. Bei der Bestimmung der Zulässigkeit sind die Schutzbedürftigkeiten der umgebenden Nutzungen sowie die Erschließungssituation zu beachten.</p> | nicht berücksichtigen |

| Nr. | Stellungnahme | Abwägungsempfehlung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|--------------------|
| | Kurvenradien) keine Wendemöglichkeiten für größere LKW bietet. | | |
| 9.3 | <p>Bestandsschutz für bestehende Dachgestaltung/ -nutzung sowie Werbeanlagen sichern</p> <p><u>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</u></p> <p><u>I.5. Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)</u></p> <p>Für die Bedachung des IHK-Gebäudes, die nicht den neuen Festsetzungen entspricht, machen wir einen Bestandsschutz geltend, der auch die Neueindeckung des Gebäudes ermöglicht. Der Bestandsschutz sollte darüber hinaus auch für die bestehenden technischen Anlagen auf dem Gebäude (u.a. Sendemasten / Mobilfunk, Klimaanlage) gelten.</p> <p><u>II.1. Werbeanlagen</u></p> <p>Wie bei der Bedachung sollte der Bestandsschutz auch für die bereits vorhandenen und baurechtlich genehmigten Werbeanlagen gelten.</p> | <p>In der Begründung sind bereits ausführliche Aussagen aufgeführt, die auf den Bestandsschutz des IHK-Gebäudes, der auch Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abdeckt, verweisen. Ein Verweis auf rechtmäßig installierte Werbeanlagen wird ergänzt. Umfassende Um- und Neubaumaßnahmen sind jedoch im Sinne der neu formulierten Planungsziele sowie der Gleichbehandlung mit den angrenzenden Baufeldern an den geltenden Festsetzungen zu orientieren.</p> | berücksichtigen |
| 9.4 | <p>Beteiligung am Verfahren und Rückmeldung erwünscht</p> <p>Es wird gebeten, die IHK zu Lübeck über das Abwägungsergebnis ihrer Einwendungen sowie das weitere Verfahren zu informieren.</p> | <p>Über den Beschluss der Bürgerschaft zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen werden die Einwender unaufgefordert unterrichtet.</p> | berücksichtigen |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Einleitung | 4 |
| 1.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 4 |
| 1.2 | Planungsrechtliches Verfahren | 5 |
| 2. | Ausgangssituation | 6 |
| 2.1 | Bisherige Entwicklung und Nutzung | 6 |
| 2.2 | Natur und Umwelt | 6 |
| 2.3 | Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 2.4 | Bisheriges Planungsrecht | 8 |
| 3. | Übergeordnete Planungen | 9 |
| 3.1 | Ziele und Grundsätze der Landesplanung | 9 |
| 3.2 | Darstellungen des Flächennutzungsplanes | 9 |
| 3.3 | Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010) | 9 |
| 3.4 | Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck | 10 |
| 3.5 | Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck | 10 |
| 3.6 | UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ - Managementplan | 11 |
| 4. | Ziele und Zwecke der Planung | 12 |
| 5. | Inhalt der Planung | 13 |
| 5.1 | Flächenbilanz | 13 |
| 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) | 17 |
| 5.3.3 | Stellplätze | 17 |
| 5.3.4 | Ver- und Entsorgung | 17 |
| 5.4 | Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 18 |
| 5.5 | Grün, Natur und Landschaft | 19 |
| 5.5.1 | Grünflächen | 19 |
| 5.5.2 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 19 |
| 5.6 | Gestaltung | 19 |
| 5.7 | Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise | 20 |
| 6. | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 20 |
| 6.1 | Auswirkungen auf die Umwelt | 20 |
| 6.1.1 | Auswirkungen auf Natur und Landschaft | 20 |
| 6.1.2 | Auswirkungen auf Schutzgebiete | 21 |

| | | |
|-------|---|----|
| 6.1.3 | Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote | 22 |
| 6.1.4 | Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen | 23 |
| 6.1.5 | Berücksichtigung des Hochwasserschutzes | 23 |
| 6.1.6 | Sonstige Umweltauswirkungen | 24 |
| 6.2 | Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen | 24 |
| 6.3 | Verkehrliche Auswirkungen | 24 |
| 7. | Finanzielle Auswirkungen | 24 |
| 8. | Anlagen | 26 |
| 9. | Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten | 29 |
| 9.1 | Verfahrensübersicht | 29 |
| 9.2 | Rechtsgrundlagen | 30 |
| 9.3 | Fachgutachten | 30 |

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

Der Geltungsbereich wird durch die Fackenburger 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.

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, nordwestlich und östlich der Werner-Kock-Straße liegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich an der Fackenburger 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 Panoramaschutz formuliert. Die Sichtachsen der den Bebauungsplan 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 berücksichtigen. Auch von 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.

1.2 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 / Wertstraße 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 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 werden 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 zwei Baufelder im Plangebiet des Bebauungsplanes haben 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, wurde im Zuge der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplans 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße eine Historisch-deskriptive Erfassung durchgeführt (Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, März 2000). Ziel der Altlastenuntersuchung war es, mögliche Verdachtsflächen und Kontaminationsbereiche zu ermitteln, um vor einer neuen Bebauung konkrete Bodenuntersuchungen durchführen zu können. Es wurden 45 Verdachtsbereiche ausgewiesen.

Im Zuge einer Orientierenden Untersuchung wurden diese Verdachtsflächen (mit Ausnahme der im B-Plans 03.02.00, Teilbereich 2 befindlichen Betriebsfläche der Fa. Autohaus Lorenzen, Lindenplatz 10) näher auf Altlasten überprüft (Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, Januar 2001). Dazu wurden Oberboden-, Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben entnommen. Die Untersuchungen ergaben, dass in den betrachteten Bereichen im Hinblick auf die seinerzeit geplante gewerbliche Nutzung 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. Bei der Umsetzung sensiblerer Nutzungen (Wohnbebauung/ Kinderspielflächen) sollten nach Rückbau der im Teilbereich 1 bereits weitgehend beseitigten Altbebauung bzw. der Versiegelungen Oberbodenbeprobungen durchgeführt werden, um eine entsprechende Bewertung gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung durchführen zu können. Es wurde darüber hinaus darauf hingewiesen, dass beim Rückbau von Gebäudeteilen, Lagerbehältern und Fundamenten sowie dem Ausbau von Lagerbehältern teilweise mit dem Anfall abfallrechtlicher Böden zu rechnen ist, die fachgerecht zu entsorgen sind. Der Text, Teil B, enthält hierzu einen Hinweis. Im ersten Quartal 2013 wurden bereits Altlastenuntersuchungen auf einzelnen Flurstücken im Teilbereich 1 initiiert, deren Zwischenergebnisse auf Bodenbelastungen u.a. durch Auffüllungen hindeuten.

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 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 KWL GmbH und im Privateigentum.

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

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.01.00

Der o.g. Bebauungsplan setzt für die Flächen des B-Planes 03.02.00-TB 1 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 Einzelhandelsnutzungen 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 Altstadtsilhouette 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 gelten 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 vorgenannten zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten auf 800 qm Verkaufsfläche im 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 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.

Aus diesem Grunde wurde die Veränderungssperre um ein Jahr bis zum Ablauf des 19.06.2014 verlängert.

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 wurde am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen und trat am 08.10.1990 in Kraft. Er wird gemäß § 13 a als 97. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst und 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.

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 In-

nen- 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 Lindenplatz 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 Lindenplatz und die Anknüpfung an den Spazierweg, der unter der Puppenbrücke durch und weiter entlang des Stadtgrabens führt. Zur Zeit kann unter der Puppenbrücke nicht spaziert werden

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 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 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 Altstadtsil-

houette 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

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat 2011 mit dem Aufstellungsbeschluss eine andere städtebauliche Entwicklung eingeleitet. Zum einen soll die obsoleete Festsetzung für Freizeiteinrichtungen im Bebauungsplan 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 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 Moisinger 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 Entwicklungsbereichen 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. Die geplanten Firsthöhen über NHN betragen: Im nordwestlichen Mischgebiet max. 28 m, im nordöstlichen Mischgebiet max. 20 m, im südwestlichen Mischgebiet max. 25 m, im südöstlichen Mischgebiet max. 19 m über Normalhöhennull. Die Höhenlage der Straße befindet sich im Eckbereich Konrad-Adenauer-Straße / Fackenburger Allee auf ca. 8 m über NHN, auf der Stadtgrabenseite der östlichen Mischgebiete bei ca. 7 m über NHN.

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 Bauflächen 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. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte zulässige Höhenentwicklung und das zulässige Baukörpervolumen stellen einen Kompromiss dar, der die Schutzanforderung der Altstadtsilhouette des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ in Form der im Managementplan aufgeführten Sichtbeziehung von der Fackenburger Allee auf den Dom weitestgehend gewährleistet.

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 Zu- und Abfahrten zur Fackenburger Allee 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 Grundstücke 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 Wertstraße dienen. Verlauf

und Ausgestaltung der innerhalb der Grünflächen vorgesehenen Wege werden im Zuge der konkreten Planung 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.

Der Lübecker Hauptbahnhof, der ZOB und die Bushaltestelle „Lindenarkaden“ befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

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. Der Text, Teil B, enthält hierzu einen Hinweis.

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 von 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 Lärmreduzierung sind 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 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. Die Beurteilung möglicher bahnzugewandter Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Blendwirkung auf den Schienenverkehr erfolgt auf der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Hier ist sicherzustellen, dass von den Werbeanlagen keine Blendwirkungen auf den Bahnbetrieb und die am Bahnbetrieb beteiligten Personen (wie z.B. Lokführer) ausgehen.

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 Wertstraße / Wertstiege 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. Durch die Teilung des B-Planes ist die Anpflanzung jetzt im Teilbereich 2 festgesetzt. Nur so können die Bäume wie geplant der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche am Lindenplatz zugeordnet werden. Ein zeitlicher Zusammenhang zwischen der Fällung der Bäume im Teilbereich 1 und der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme im Teilbereich 2 ist zu gewährleisten.

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

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel aufgrund von Glasflächen und spiegelnden Fassaden werden seitens des Bundesamtes für Naturschutz bzw. der Oberen Naturschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein vogelfreundliche Fenster- und Fassadengestaltungen empfohlen (Downloadmöglichkeit „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Merkblatt für Gemeinden“ unter <http://www.vogelglas.info/>).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Gehölze unterliegen in Abhängigkeit ihres Wuchses, ihrer Anordnung oder ihres Stammumfangs der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck. Im Bedarfsfall sind Fällanträge bzw. Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen nach § 5 der Baumschutzsatzung zu stellen. Der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz entscheidet über die Erteilung einer Genehmigung nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls. Für wegfallende Bäume ist Ersatz entsprechend der Regelungen der Baumschutzsatzung zu erbringen.

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. Bei Berücksichtigung bautechnischer Optimierungen zum Schutz des Fischotter (vgl. Empfehlungen des Fischottererlasses des Landes Brandenburg) am planungsrechtlich im Geltungsbereich 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 Fischotter vorgeschrieben. Für den Bau der geplanten Brücke wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) eine Befreiung von den Verboten, gesetzliche Biotope nach § 30 BNatSchG zu beeinträchtigen, in Aussicht gestellt. Die Genehmigung ist rechtzeitig vor dem geplanten Beginn bei der uNB zu beantragen. Bei der Konkretisierung der Brückenplanung erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Fachbehörden.

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 auf-

grund 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 03.02.00 Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich 2 wird als Ersatz die Anpflanzung von Gehölzen dem Wertausgleich entsprechend festgesetzt, um die Bepflanzung der neu vorgesehenen öffentlichen Grünfläche am Lindenplatz zuzuordnen. Die Herrichtung dieser Grünfläche, die bereits im Ursprungsplan 03.01.00 – Fackenburger Allee / Werftstraße / Bahnhofsvorplatz – festgesetzt war, ist in einem zeitlichen Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung im Plangebiet vorzunehmen.

6.1.3 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 artenschutzrechtlichen 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.

Bei der Umsetzung der Planung ist zu beachten, dass aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März abgeschnitten bzw. gerodet werden dürfen (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m § 27a Landesnaturschutzgesetz).

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 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 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 Anschluss-B-Plan sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung 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. Die Bauflächen im Geltungsbereich liegen auf einer Höhe von über 7 m ü. NHN und damit außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Da von den Flächen des Bebauungsplanes 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.

6.1.6 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 / 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. Der Bestandsschutz erstreckt sich auch über die bestehenden technischen Anlagen auf dem Gebäude sowie über die bereits vorhandenen und baurechtlich genehmigten Werbeanlagen.

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 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 des Uferwanderweges entlang des Stadtgrabens durch die KWL vorfinanziert wird. Die Ausgaben sollen in den Folgejahren durch den städtischen Haushalt beglichen werden.

Darüber hinaus verbleiben bei der Stadt weiterhin die Kosten für die dauerhafte Unterhaltung der Straßen, einschließlich der Straßenregenentwässerung sowie der 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)

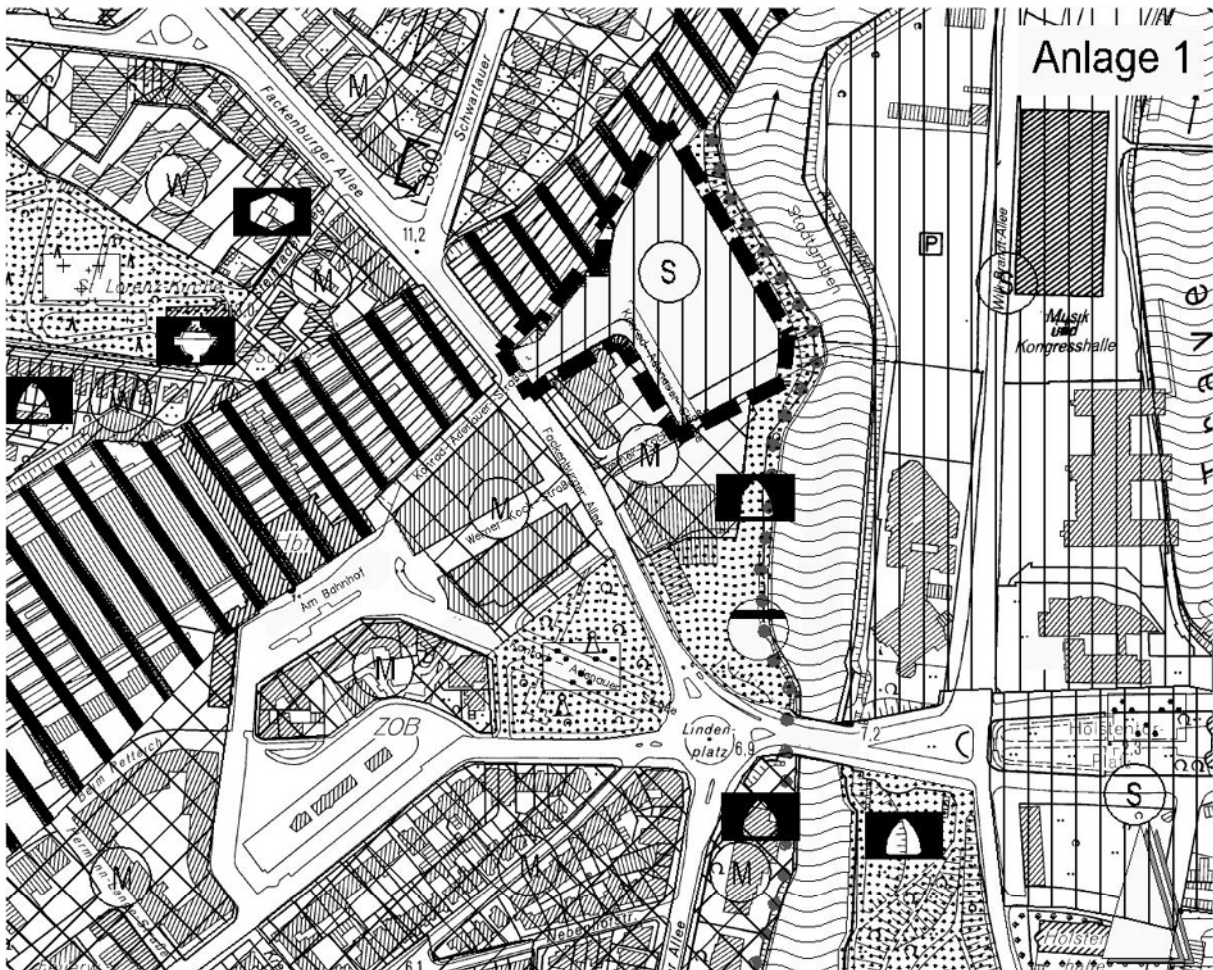
| | |
|---|-----------------|
| Bau der übrigen verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Spundwand an der Werner-Kock-Straße Kosten trägt: Stadt | 300.000.- EUR |
| Uferwanderweg am Stadtgraben Kosten trägt: Stadt | 120.000.- EUR |
| Optional: Brücke Kosten trägt: Stadt | 1.500.000.- EUR |
| Gesamtkosten Stadt ohne Brücke | 420.000.- EUR |
| mit Brücke | 1.920.000.- EUR |

Einnahmen in ca.

| | |
|--|---------------|
| Beiträge aus den noch zu erstellenden Verkehrsflächen Einnahmen generiert: Stadt | 225.000.- EUR |
|--|---------------|

8. Anlagen

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













M. 1 : 5.000

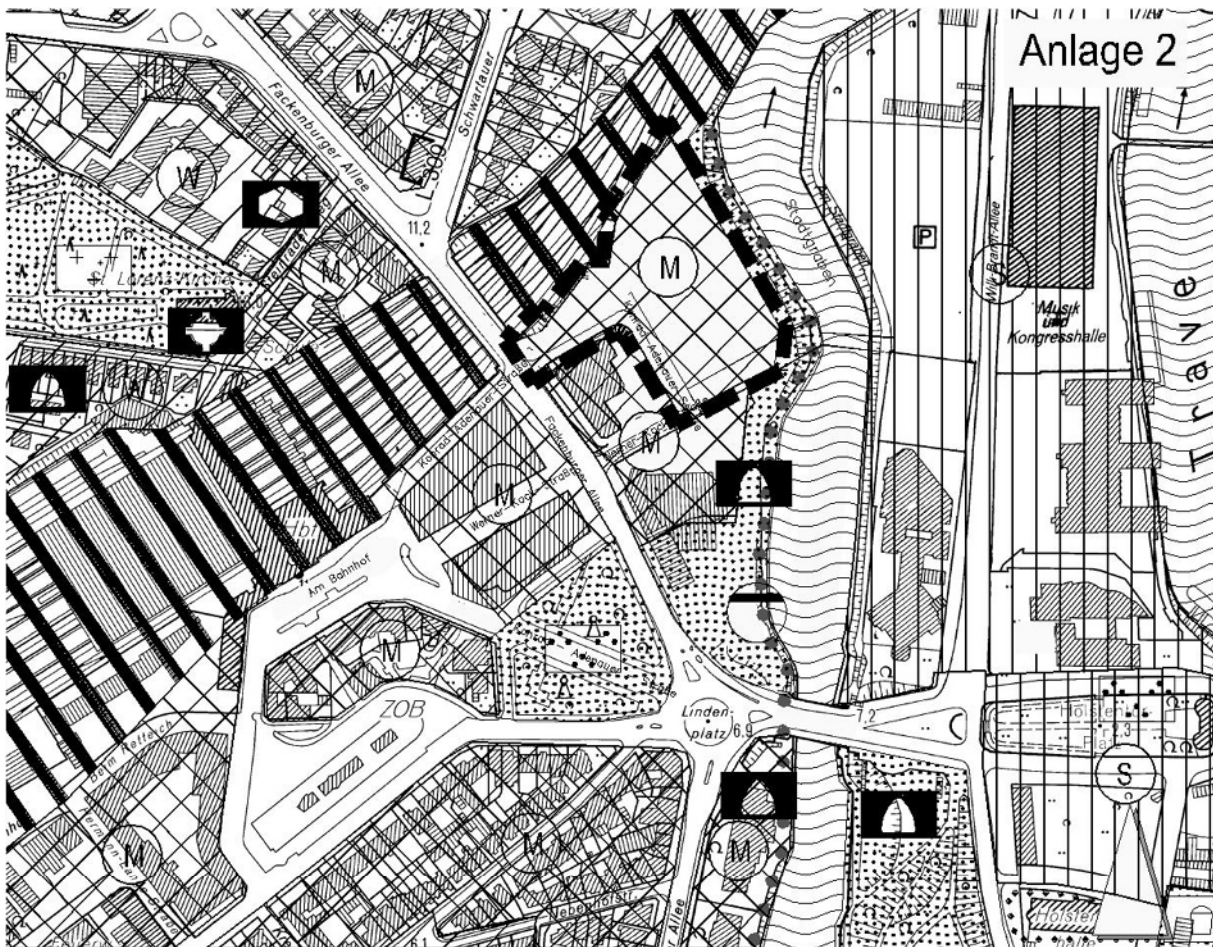
**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER HANSESTADT LÜBECK**

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

ZEICHENERKLÄRUNG :

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauflVO |  | Bahnanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB |
|  | Gemischte Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauflVO |  | Grünfläche § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB |
|  | Sonderbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauflVO |  | 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

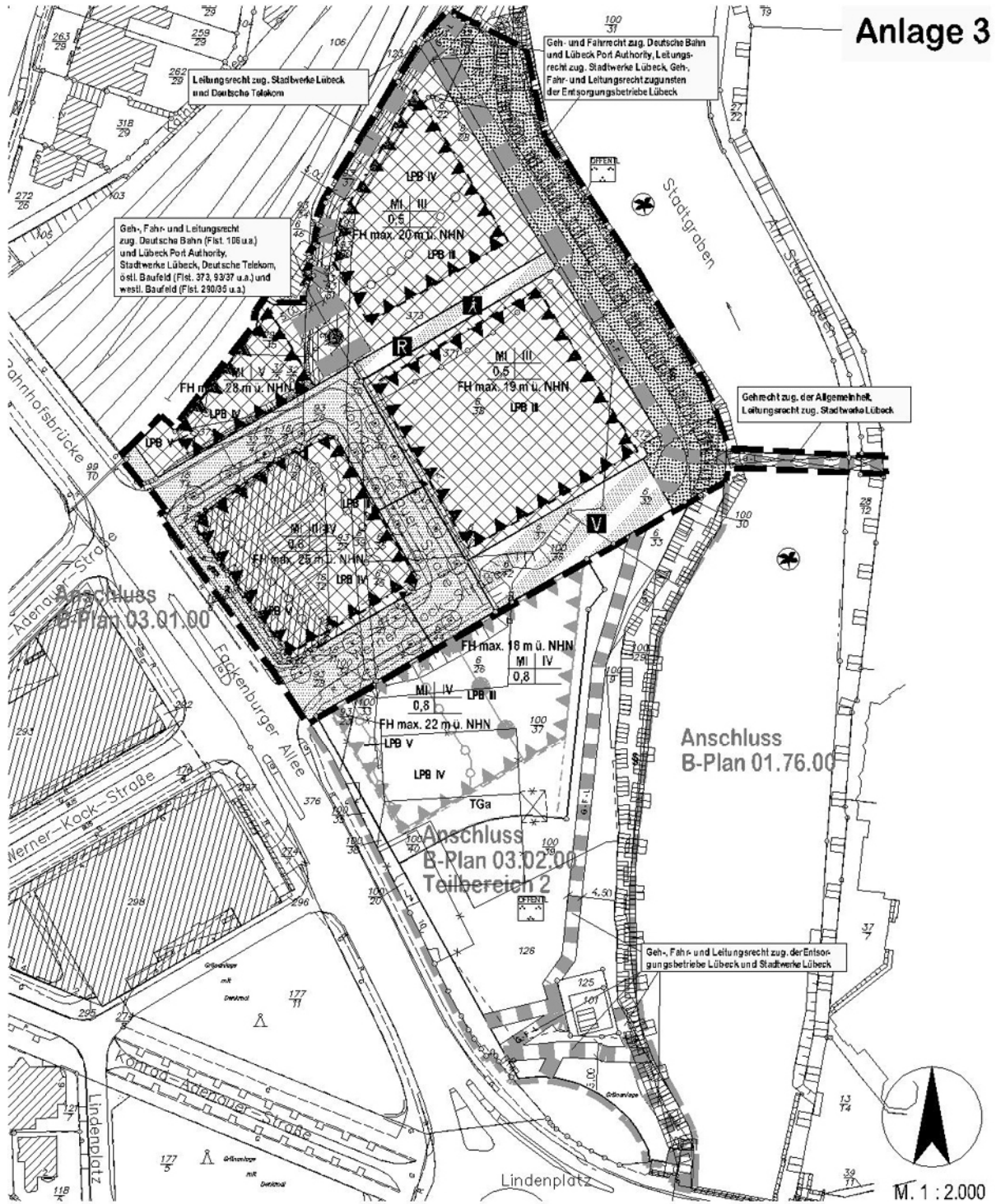
97. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

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

ZEICHENERKLÄRUNG :

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

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 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.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck am 04.03.2013 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes 03.02.00 – Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich I – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 20.03.2013 bis einschließlich 19.04.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2013 gem. § 4 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde aufgrund der in einzelnen Punkten

im Vergleich zum vorhergehenden Beteiligungsverfahren vorgenommenen Veränderungen an der Planung Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.04.2013 gegeben.

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 (GVObI. 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

Zum Ursprungsplan 03.01.00 – Fackenburger Allee / Werftstraße / Bahnhofsvorplatz – liegen folgende Gutachten vor, die auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Aussagen treffen:

- Historisch-deskriptive Erfassung Werftstraße B-Plan 03.01.00 Lübeck, St. Lorenz Süd vom 31. März 2000 durch die Hanseatische Umwelt-Kontor GmbH, Sophienstraße 19-21, 23560 Lübeck
- Orientierende Untersuchungen (Gefährdungsabschätzung) Bereich B-Plan 03.01.00 Werftstraße, Lübeck-St. Lorenz vom 31. Januar 2001 durch die Hanseatische Umwelt-Kontor GmbH, Sophienstraße 19-21, 23560 Lübeck

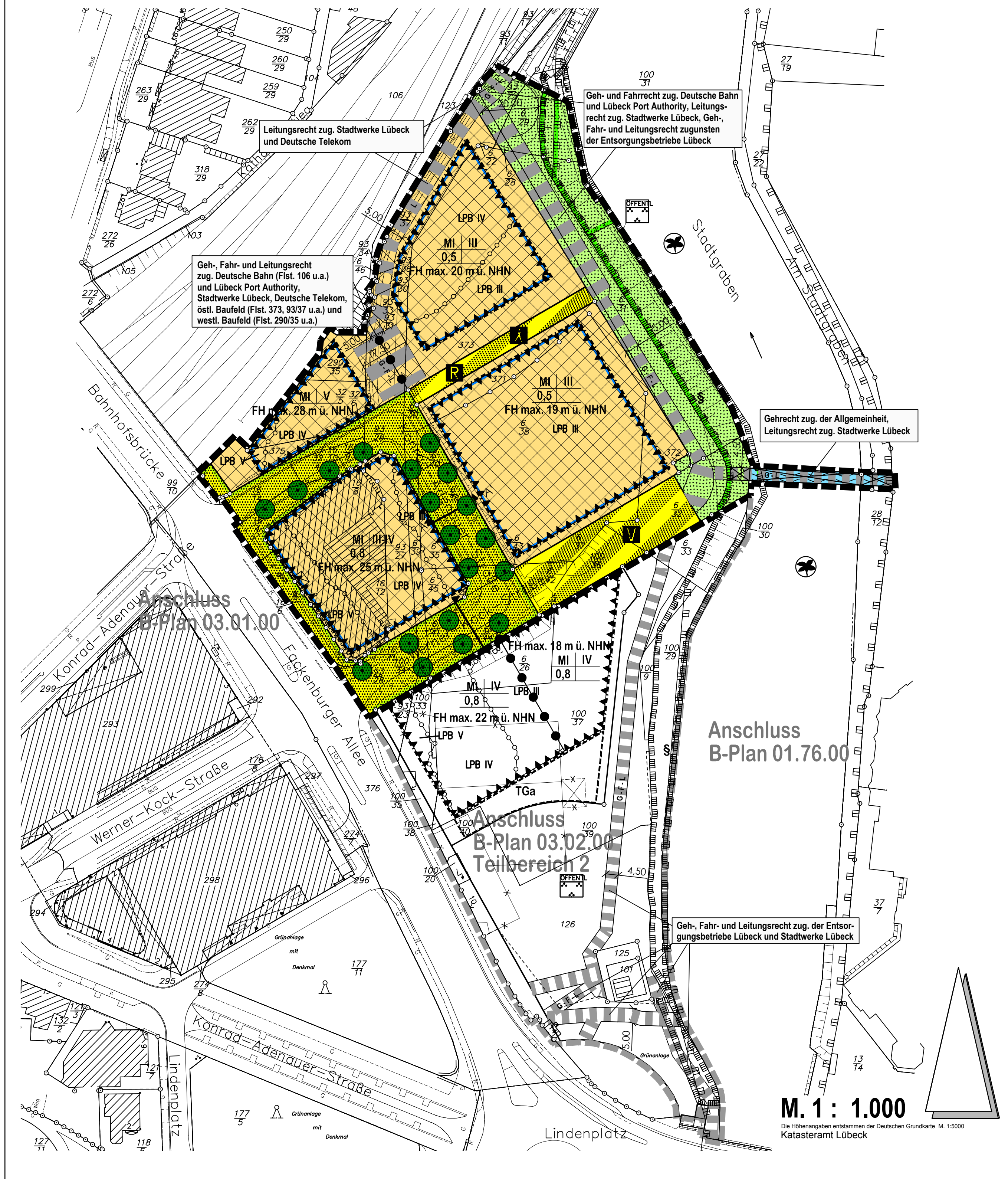
Lübeck, den 14.06.2013

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung 5.610.3 / hdg in Zusammenarbeit mit

Planlabor Stolzenberg

03.02.00 - Teilbereich 1

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Spezialplan gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung von Bebauungsplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - MI Mischgebiete (§ 9 BauNVO)
- 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 über NN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V Verkehrsbenutzter Bereich
 - FR Fuß- und Radweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)**
 - Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Bäume zu erhalten

- 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
 - LPB II, III, IV Abgrenzung Lärmpegelbereich (z.B. LPB III / LPB IV)
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Festgesetzte Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 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)
 - Vermählung in m
 - Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 UrtSchG
 - FFH-Gebiet gem. Richtlinie 92/43/EWG
- PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - Flussockergrenzen (vorhanden)
 - Gebäude (vorhanden)
 - Künftig fortzuführende Gebäude
 - Flusläkennungen
 - Flugzeuge
 - Lage der Schrottsärlungen
 - Geländes Böckenbauwerk

TEIL B - TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Im Mischgebiet können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 3 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei sind Verkaufsfächen für zentren- und nahversorgungsrelevante 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 600 qm nicht überschreiten. (§ 1 (9) BauNVO)
 - Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 2 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsfächen dieser Sortimente insgesamt 100 qm nicht überschreiten. (§ 1 (9) BauNVO)
 - Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 1 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsfächen dieser Sortimente insgesamt 100 qm nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Kioske, Bäckereien und Backshops, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind. (§ 1 (9) BauNVO)
 - Ausnahmsweise können im Mischgebiet Verkaufsstellen 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 Verkaufsstelle im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ortsansässigen Betrieb steht und die Verkaufsfäche für zentren- und nahversorgungsrelevante Waren insgesamt 100 qm nicht überschreitet. (§ 1 (9) BauNVO)
 - Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 (9) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - 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.
- 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 werden, sofern die vorseitigen 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 ausragende Gebäudeteile um bis zu 3,0 m unter der in Satz 1 genannten Voraussetzung zugelassen werden.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
 - 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)
 - 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB**
 - Mindestens 80 % der Dachflächen von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.
 - Bei einer Bebauung der beiden Teilflächen des Mischgebietes, die an die öffentliche Parkanlage angrenzen, sind jeweils ein Ersatznatursquartier für Nischenbrüter sowie ein Ersatznatursquartier für Springkolonien an der Südostrasse des betreffenden Gebäudes anzubringen.
 - 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.
- 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.
- Schallschutzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - 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.
 - 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.
 - Kinder- und Schlafzimmer sind mit schalldämmenden mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten, die bei Einhaltung der erforderlichen Schalldämmung den notwendigen hygienischen Luftwechsel gewährleisten. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Kranken- oder sonstigen Betreuungseinrichtungen. Anstelle des Einbaus schalldämmender 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 Bauteilungspegel vor den betreffenden Fenstern, z.B. bei Ausrichtung auf einen geschlossenen Innenhof, nachweislich 50 dB(A) nicht überschreitet.

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.

| 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.

- 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.
- Kinder- und Schlafzimmer sind mit schalldämmenden mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten, die bei Einhaltung der erforderlichen Schalldämmung den notwendigen hygienischen Luftwechsel gewährleisten. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Kranken- oder sonstigen Betreuungseinrichtungen. Anstelle des Einbaus schalldämmender 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 Bauteilungspegel vor den betreffenden Fenstern, z.B. bei Ausrichtung auf einen geschlossenen Innenhof, nachweislich 50 dB(A) nicht überschreitet.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB, § 84 LBO**
- 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.

- Ausnahmsweise ist eine nicht selbstleuchtende Werbeanlage in einer max. Größe von 1,00 m Breite und 2,20 m Höhe pro Baugrundstück zulässig.
- Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten**
 - Photovoltaikanlagen auf Dächern und sonstige Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum äußeren Dachrand aufweisen.
 - 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.
- 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 Zaune nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und nur in Kombination mit den vorgenannten Heckenpflanzungen (in die Hecke integriert oder grundstückssseitig hinter der Hecke) zulässig.
- Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**
- Ersatz des Bebauungsplans 03.01.00**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit dem 19.09.2001 rechtskräftig wirksamen Bebauungsplans 03.01.00 – Fackenburger Allee / Wertstraße – außer Kraft.
- 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 den Baugenehmigtenstellen zu ermitteln.
- D Altlasten:**

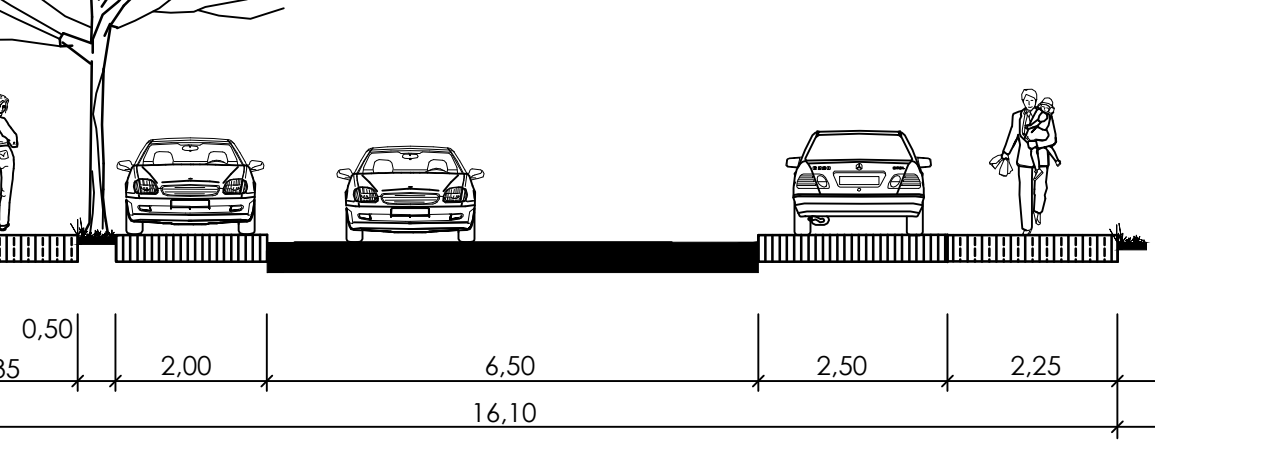
Der Bodenaushub ist gutachterlich zu begleiten. Bei einer Wohnnutzung und auf Kinderspielflächen werden aufgrund gutachterlicher Untersuchungen weitere Bodenprobenentnahmen empfohlen.

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

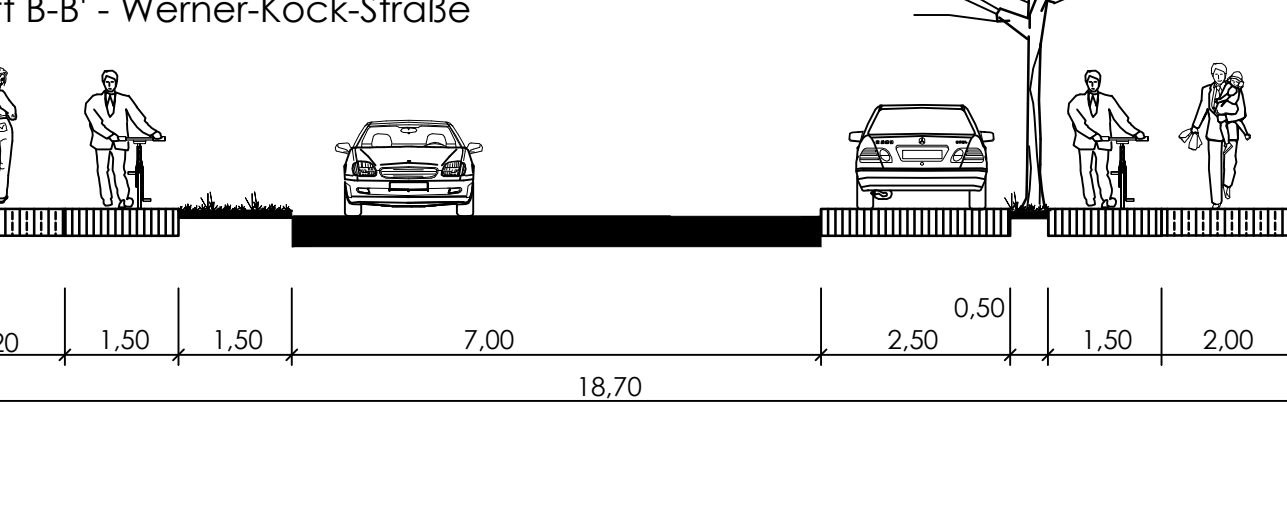
- Anlage 1: Liste zentrenrelevanter Sortimente**
 - Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
 - Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
 - Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
 - Bücher
 - Schreibwaren (Fachhandel)
 - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
 - Musikinstrumente
 - Hausrat
 - Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
 - Foto, Film
 - Optik
 - Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
 - Elektroartikel (Elektronikgerätee, 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)
 - Sanitätswaren (Sanitätshäuser)
- Anlage 2: Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente**
 - Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
 - Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Freizeitarartikel
 - Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
 - Schnittblumen
 - Zeitung / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)
- Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevanter Sortimente**
 - Möbel (inkl. Matratzen)
 - Antiquitäten (Möbel)
 - Sportgeräte
 - Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
 - Farben, Lacke
 - Tapeten
 - Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
 - Campingartikel
 - Sanitärwaren
 - Werkzeuge, Eisenwaren
 - Kfz-Zubehör
 - Büromaschinen (inkl. Büroleinrichtung)
 - Zoobedarf (inkl. Tiere, Tierhaltung, Heimtierbedarf)
 - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
 - Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kinderstühle, ohne Babybekleidung)

- 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 ortsbekannt gemacht worden.
- Die Bürgerschaft hat die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 03.02.2013 in der Sitzung beschlossen und die Begründung durch (entsprechend) Beschluss gefasst.
- 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 ortsbekannt gemacht worden.
- Die Bürgerschaft hat die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 03.02.2013 in der Sitzung beschlossen und die Begründung durch (entsprechend) Beschluss gefasst.

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



Schnitt B-B' - Werner-Kock-Straße

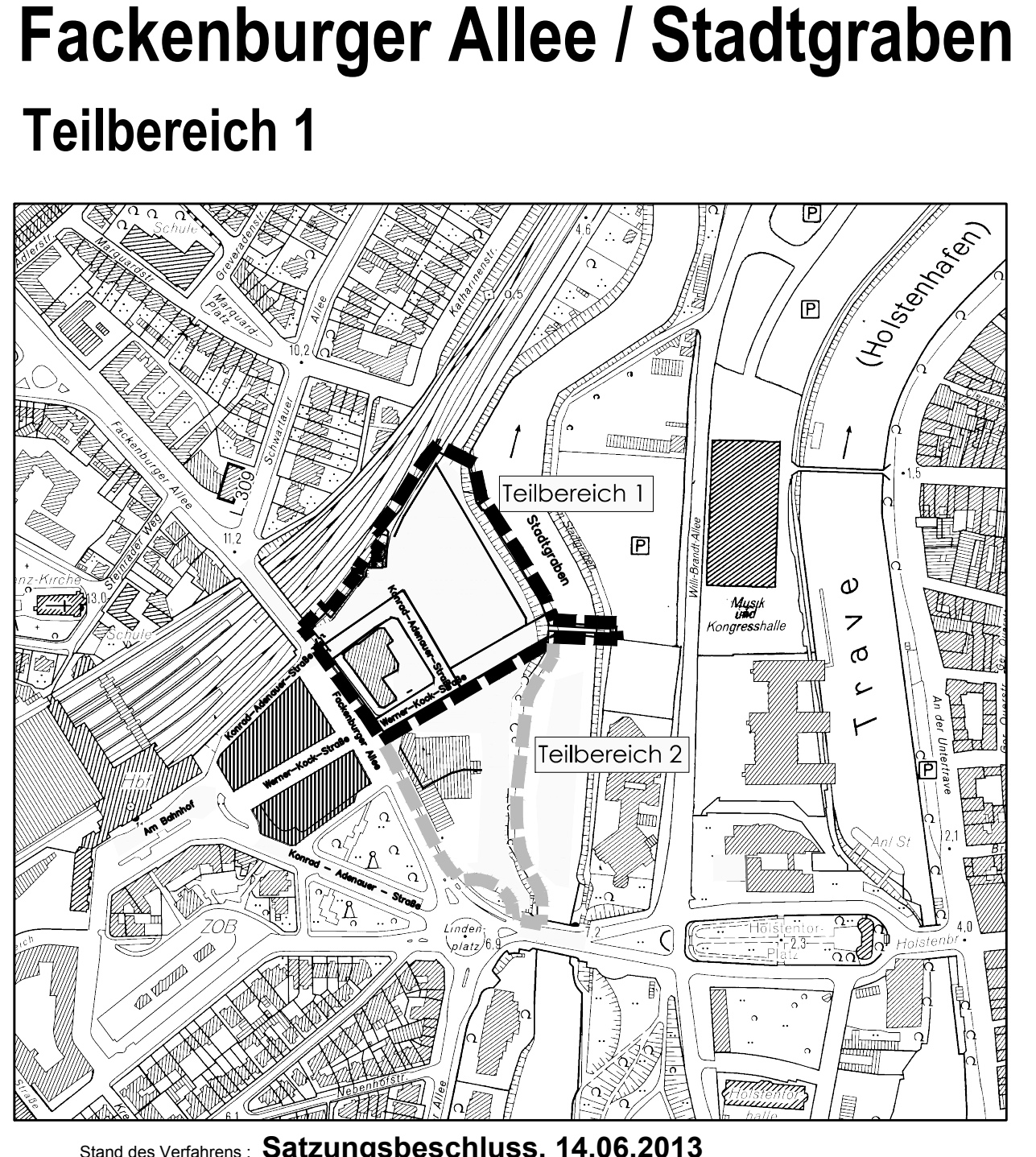


VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgezeigt (als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB) aufgrund des Ausleihbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom ... Die ortsbekanntmachung des Ausleihbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am ... erfolgt.
 Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
- Die nach § 13 a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Ausleihbeschlusses ... der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ... sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben.
 L.S. Franz-Peter Boden Karsten Schröder Bauamator Bereichsleiter
- Die vorherige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom ... bis einschließlich ... durchgeführt worden.
 Abschluss des Bauausschusses vom ... wurde nach § 3 (1) Satz 2 § 13 (2) Nr. 1 § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB vor der finalen Beteiligung der Öffentlichkeit abgeschlossen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 (2) Nr. 1 § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.
 Der Bauausschuss hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 ... nach § 13 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
 Der Bauausschuss hat am ... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. (Über die Begründung, das Stellungnahmen während der Auslegung und von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Lübecker Stadtzeitung ortsbekannt gemacht.)
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Lübeck, den Öffentlich best. Vermessungsingenieur K. Kummer
- Der katastrale Bestand am ... sowie die gemeindefreigen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Lübeck, den Öffentlich best. Vermessungsingenieur K. Kummer
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, wurde nach der öffentlichen Auslegung in § 13 (2) BauGB am ... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. (Über die Begründung, das Stellungnahmen während der Auslegung und von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Lübecker Stadtzeitung ortsbekannt gemacht.)
 L.S. Karsten Schröder Bereichsleiter
- 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 ... nach § 13 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
 Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung und von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Lübecker Stadtzeitung ortsbekannt gemacht.
 Satz 2 wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a (2) Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Die Bürgerschaft hat die Bebauungspläne 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
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Sitzung beschlossen und die Begründung durch (entsprechend) Beschluss gefasst.
 L.S. Karsten Schröder Bereichsleiter
- (Ausschluss)
 Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekannt zu machen.
 L.S. Bernd Sasa Der Bürgermeister
- 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 ortsbekannt gemacht worden.
 Lübeck, den Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag

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 03.02.2013 die Satzung über den Bebauungsplan 03.02.00 - Teilbereich 1 - Fackenburger Allee / Stadtgraben beschlossen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 03.02.00 Fackenburger Allee / Stadtgraben Teilbereich 1



Stand des Verfahrens: Satzungsbeschluss, 14.06.2013

Hansestadt LÜBECK
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Planen und Bauen
 Bereich Stadtplanung

Fassung vom 14.06.2013