



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Christine Koretzky (E-Mail: christine.koretzky@luebeck.de Telefon: 122-6127)

Bebauungsplan 03.02.00 TB 2 - Fackenburger Allee/Stadtgraben/Teilbereich 2 - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.03.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.03.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.03.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs 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 2 - Fackenburger Allee/Stadtgraben/Teilbereich 2 - Satzungsbeschluss – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) berücksichtigt werden Stellungnahmen von:

- Behörde Nr.2, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Umweltschutz) vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013, zu Ziffer 2.1
- Behörde Nr. 4, Naturschutzbund Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 17.04.2013 und 12.06.2013 zu Ziffer 4.9
- Behörde Nr. 5, Beirat für Naturschutz, vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012, 17.04.2013 und 22.05.2013 zu Ziffer 5.16,

b) teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von:

- Einwender Nr. 1, vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013, zu Ziffer 1.4,
- Behörde Nr.2, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Umweltschutz) vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013, zu Ziffer 2.2
- Behörde Nr. 3, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde, vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013
- Behörde Nr.6, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Naturschutz) vorgebracht mit Schreiben vom 28.05.2013, zu Ziffer 6.5,
- Behörde Nr.7, Industrie und Handelskammer, vorgebracht mit Schreiben vom 16.11.2012, 19.04.2013 und 23.05.2013, zu Ziffer 7.1,

c) zur Kenntnis genommen werden Stellungnahmen von:

- Einwender Nr. 1, vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013, zu Ziffer 1.6 und 1.7,
- Behörde Nr. 4, Naturschutzbund Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 17.04.2013 und 12.06.2013 zu Ziffer 4.7 und 4.8,
- Behörde Nr. 5, Beirat für Naturschutz, vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012, 17.04.2013 und 22.05.2013 zu Ziffer 5.5, 5.13

d) nicht berücksichtigt werden Stellungnahmen von:

- Einwender Nr. 1, vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013, zu Ziffer 1.1, 1.2, 1.3 und 1.5,
- Behörde Nr.2, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Umweltschutz) vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013, zu Ziffer 2.3,
- Behörde Nr. 4, Naturschutzbund Schleswig-Holstein, vorgebracht mit Schreiben vom 17.04.2013 und 12.06.2013 zu Ziffer 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 und 4.6
- Behörde Nr. 5, Beirat für Naturschutz, vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012, 17.04.2013 und 22.05.2013 zu Ziffer 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11, 5.12, 5.14, 5.15 und 5.17
- Behörde Nr.6, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Naturschutz) vorgebracht mit Schreiben vom 28.05.2013, zu Ziffer 6.1, 6.2, 6.3 und 6.4,
- Behörde Nr.7, Industrie und Handelskammer, vorgebracht mit Schreiben vom 16.11.2012, 19.04.2013 und 23.05.2013, zu Ziffer 7.2,

Die als Anlage 1 beigefügte Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägungsempfehlung 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 2 - Fackenburg Allee/Stadtgraben/Teilbereich 2 – 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.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die Behörden und sonstige 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 Träger 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 Bebauungsplan 03.02.00 TB 2 - Fackenburger Allee/ Stadtgraben/Teilbereich 2 – 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 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>

Begründung:

Siehe Anlage 4

Anlagen:

Anlage 1: Auswertungsbericht zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangener Stellungnahmen

Anlage 2: Teil A - Planzeichnung mit Legende (Verkleinerung auf DinA4)

Anlage 3: Teil B - Text

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan 03.02.00 TB 2 - Fackenburger Allee/ Stadtgraben/Teilbereich 2, Entwurf zum Satzungsbeschluss

Senator/in F. - P. Boden

Bebauungsplan 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich 2 -

Auswertungsbericht zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangener Stellungnahmen

Stand 07.02.2014

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

Nr. 1 Eigentümer und Pächter von Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgebracht mit Schreiben vom 23.05.2013			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.1	<p>Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung fehlerhaft Schon die Auslegung / Bekanntmachung ist – gemessen an den Formalien des § 3 Abs. 2 BauGB – zu beanstanden.</p> <p>Die Wochenfrist ist nicht eingehalten. Überdies ist festzustellen, dass die Bekanntmachung daran krankt, dass ausgeführt wird, dass der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck innerhalb der benannten Frist einzusehen ist. Dies war objektiv nicht der Fall.</p> <p>Nach meinen Erkenntnissen waren die Voraussetzungen für die Einsichtnahme im Internet erst Anfang Mai gegeben, weshalb die Bekanntmachung als solche nicht den an sie zu stellenden Anforderungen genügt.</p>	<p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand im Zeitraum 24.04.2013 bis einschließlich 24.05.2013 statt. Dies ist am 16.04.2013 durch Abdruck in der <i>Lübecker Stadtzeitung</i> ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Die gesetzliche Bestimmung zum Zeitpunkt der Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB wurde damit eingehalten.</p> <p>Gemäß § 4 a (4) BauGB können elektronische Informationstechnologien <u>ergänzend</u> bei der Öffentlichkeitsbeteiligung genutzt werden. Rechtlich maßgeblich sind jedoch allein die im Auslegungszeitraum bei der betroffenen Kommune (hier: Räume des Fachbereichs Planen und Bauen) öffentlich ausliegenden Plan- und Textoriginale. Im Downloadportal zur Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck wird explizit darauf hingewiesen, dass die bereitgestellten Dateien der unverbindlichen Information der Öffentlichkeit durch den Bereich Stadtplanung dienen. Im Zweifelsfall maßgeblich sind allein die in den Räumen des Fachbereichs Planen und Bauen (s.o.) ausliegenden Plan- und Textoriginale.</p> <p>Bekanntmachung und öffentliche Auslegung erfolgten damit gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und sind nicht zu beanstanden.</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.2	<p>Städtebauliches Erfordernis für Bauleitplanung fehlt Es fehlt an einem städtebaulichen Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, welcher Grundvoraussetzung wäre, um die angedachten Änderungen planungsrechtlich in rechtmäßiger Art und Weise durchführen zu können. Die Ausübung der Planungshoheit ist nicht um ihrer Selbstwillen rechtens, sondern bedarf hinreichend gewichtiger städtebaulich beachtender Allgemeinwohlbelange, so dass Bauleitpläne am Allgemeinwohl orientiert sein müssen. Hieran fehlt es ersichtlich. Die Gemeinde darf nur dann planen, wenn es dafür Gründe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gibt und sie darf im B-Plan nur solche Festsetzungen treffen, für die es städtebauliche Gründe gibt. Die Planung muss das aus dem Maßstab der Verhältnismäßigkeit folgende Übermaßverbot beachten. Die zur Rechtfertigung eines Bebauungsplans erforderlichen Allgemeinwohlbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen die Befugnisse des Eigentümers einschränken.</p> <p>Gerade Letzteres ist vorliegend nicht beachtet worden. Die aus dem Bebauungsplanentwurf folgenden Einschränkungen haben gegenüber den bisherigen b-planerischen Festsetzungen entgegengesetzten Charakter.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan sind Anlass und Erfordernis der Planaufstellung ausführlich dargestellt. Da der geltende Bebauungsplan 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 vor dem Beschluss zur Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ (2008) und des zugehörigen Managementplanes (2010) sowie vor Beschluss des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck (2011) aufgestellt wurde, konnte er die aus diesen Planwerken und Konzeptionen resultierenden Anforderungen nicht berücksichtigen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die Grundlagen der städtebaulichen Entwicklung im Sinne der erwähnten Bürgerschaftsbeschlüsse neu formuliert. Die Bestimmungen zum Schutz des UNESCO-Welterbes mit der Beschränkung der Höhe und der Verschiebung der vorderen Bauflucht sowie die Regelungen zur Konzentration des Einzelhandels in Innenstadt und ausgewiesenen Versorgungsbereichen dienen dem Allgemeinwohl. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich dabei an den Regelungen des Ursprungsplans und sichern ein dem Standort angemessenes Nutzungsspektrum in einem städtebaulich verträglichen Ausmaß. Die Einschränkungen in der Ausnutzbarkeit des Grundeigentums durch den Bebauungsplan 03.02.00 stellen nach alledem keine Enteignung dar, sondern konkretisieren die Sozialbindung des Eigentums.</p>	nicht berücksichtigen
1.3	<p>Bebauungsplan als „Negativplanung“ unzulässig Es handelt sich vorliegend um eine bloße „Negativplanung“, die als Verhinderungsplanung grundsätzlich unzulässig ist. Vorliegend liegt dies deshalb auf der Hand, weil die in der bislang vorliegenden Begründung genannten städtebaulichen Gründe ersichtlich nur vorgeschoben sind, um die bisher mögliche Nutzung zu verhindern.</p>	<p>Der ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte Anlass und das Erfordernis der Planaufstellung berufen sich auf Beschlüsse der Lübecker Bürgerschaft zu gesamtstädtischen Planwerken und Konzeptionen. Diese Grundlagen sind bei allen betroffenen Bauleitplanungen zu berücksichtigen und bilden ausreichende städtebauliche Gründe für die Überplanung des Geltungsbereichs. Es handelt sich damit um keine Verhinderungs(„negativ“)planung sondern um die Verwirklichung positiver städtebaulicher Ziele.</p>	nicht berücksichtigen
1.4	<p>Abwägung privater Belange nicht erfolgt Des Weiteren fehlt es augenscheinlich an der notwendigen Einstellung und Berücksichtigung der in die Abwägung zwin-</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird die bisherige Entwicklung und Nutzung (Kapitel 2.1), das bisherige Planungsrecht</p>	teilweise berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>gend einzustellenden privaten Belange.</p> <p>Aus der vorliegenden Begründung folgt, dass private Belange ersichtlich nicht eingestellt wurden, was allerdings dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB widerspricht.</p> <p>Insbesondere konnte und durfte ich auf das Weiterbestehen des „alten“ Bebauungsplanes vertrauen.</p>	<p>(Kapitel 2.4), die Ziele und Zwecke der Planung (Kapitel 4) und die Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen (Kapitel 6.2) dargestellt. Die Ausführungen der erfolgten Abwägungen zwischen privaten und öffentlichen Belangen in der Begründung wird im Kapitel 5.2.3 ergänzt bzw. konkretisiert. Der Vorwurf der fehlenden Einstellung privater Belange in das Bauleitplanverfahren wird als unbegründet zurückgewiesen.</p> <p>Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB). Mit dem UNESCO-Managementplan und dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept hat sich dieses Planerfordernis ergeben. Gemäß § 42 BauGB gewährt der Gesetzgeber dem Grundeigentümer zwar sieben Jahre lang einen Vertrauens- und damit Vermögensschutz. Dieser Schutz bezieht sich aber allein auf die Vermögensinteressen eines Eigentümers. Bei einer Umplanung in dieser Frist kann er zwar unter bestimmten Umständen Entschädigung verlangen. Gegen eine Änderung des geltenden Planungsrechtes an sich ist er auch innerhalb dieser Frist nicht geschützt.</p> <p>Entschädigungsansprüche sind aber ebenfalls nicht erkennbar. Der Bebauungsplan 03.01.00 Fackenburger Allee/Werftstrasse trat am 19.09.2001 in Kraft. Die 7-Jahresfrist ist daher am 19.09.2008 abgelaufen. Bauanträge, die vor Ablauf dieser Frist gestellt wurden und u.U. gem. § 42 Abs.5 BauGB zu einer Entschädigungspflicht trotz Fristablaufes führen, wurden nicht gestellt.</p>	
1.5	<p>Enteignender Charakter durch Mischgebiet statt Kerngebiet / Verweis auf Ungleichbehandlung mit „Linden-Arcaden“</p> <p>Die beabsichtigten Einschränkungen gegenüber den bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten sind nicht hinnehmbar. Wie bereits vorstehend angemerkt, haben sie enteignenden Charakter.</p> <p>Dies gilt zunächst dahingehend, als dass der Gebietscharakter verändert wird. Die bisherige Gebietsfestsetzung (Kerngebiet) entspricht ohne Weiteres der an dieser Stelle notwendigen und ausreichenden städtebaulichen Konzeption und kann weiter</p>	<p>Die Hansestadt Lübeck ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit berechtigt, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung eigenverantwortlich zu gestalten. Da dabei auch rechtswirksame Bebauungspläne den veränderten städtebaulichen Bedürfnissen angepasst werden können, besteht grundsätzlich kein Vertrauenstatbestand in die Unveränderbarkeit einer Bauleitplanung bzw. der Siedlungsstruktur. Zur Ermittlung der von der Änderung der Bauleitplanung betroffenen Be-</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>bestehen.</p> <p>Auch die nunmehr vorgenommenen Einschränkungen hinsichtlich der Firsthöhen und sonstigen Beschränkungen sind nicht städtebaulich erforderlich und stellen eine weitere nicht hinnehmbare Einschränkung meiner Rechte auf der Grundlage der bisherigen planerischen Ausgangssituation dar.</p> <p>Dabei darf ich darauf hinweisen, dass die bisherigen Festsetzungen ihre Grundlage auch und insbesondere in den planerischen Konzeptionen hatten, die für die „Linden-Arcaden“ hinsichtlich Ausnutzungsziffern / Höhen usw. galten. Da offensichtlich das Planungskonzept, bezogen auf die bekanntlich auf der anderen Straßenseite gelegenen Gebäude unverändert geblieben ist, ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen auf den in meinem Eigentum stehenden Flächen - ohne Änderungen des Planungskonzepts auch bezogen auf die „Linden-Arcaden“ - derart gravierende Einschränkungen in der Nutzung der Fläche gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen erfolgen soll.</p>	<p>lange dienen die gemäß Baugesetzbuch geregelten Beteiligungsschritte im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans. Im vorliegenden Fall ist von der Festsetzung eines Kerngebiets abgesehen worden, da hier großflächiger Einzelhandel und der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu den grundsätzlichen Nutzungsspektren zählen. Gemäß Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept soll gerade dies jedoch für den sonstigen Sonderstandort Hauptbahnhof stark eingeschränkt werden. Insofern kann dem Planungsziel der Hansestadt Lübeck durch die getroffene Festsetzung eines Mischgebiets mit dem in der BauNVO angegebenen Zulässigkeitskatalog unter Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen entsprochen werden. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich dabei auch an dem städtebaulichen und erschließungstechnischen Zusammenhang der beiden Teilbereiche des Bebauungsplans 03.02.00.</p> <p>Wie oben ausgeführt, gründen Anlass und Erfordernis der Plan-aufstellung auf Beschlüssen der Lübecker Bürgerschaft zu gesamtstädtischen Planwerken und Konzeptionen, die insbesondere im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels und die Wahrung der Blickbeziehung auf die Lübecker Altstadt einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung dienen. Dies ist in der Begründung hinlänglich beschrieben worden.</p> <p>Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung erfolgte aufgrund der zeitlich unterschiedlichen baulichen Entwicklung des Ursprungsplans. Während die westlich der Fackenburger Allee gelegenen Flächen bereits unmittelbar mit Rechtswirksamkeit des B-Plans 03.01.00 gemäß der seinerzeitigen Planungsziele entwickelt wurden, kam es auf der Ostseite seit 2001, abgesehen von der Abräumung leerstehender Bauten, zu keinen baulichen Veränderungen. Ein Handlungserfordernis zur Änderung der Planinhalte besteht insofern nur für die nun vorliegenden Plangebiete des Bebauungsplans 03.02.00 Teilbereich 1 und Teilbereich 2. Auf den hier leer stehenden Baufeldern sind bauliche Entwicklungen unmittelbar zu erwarten, so dass ein Steuerungsbedarf zur Berücksichtigung der zwischenzeitlich beschlossenen übergeordneten städtischen Planwerke und Konzepte besteht. Darüber hinaus ist die Sichtachse auf die Lübe-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>Die Dimension der Einschränkungen gegenüber dem jetzt gültigen Rechtszustand habe ich in den als Anlage beigefügten Unterlagen dokumentiert (redaktioneller Hinweis: 23-seitige Darstellung eines Hamburger Architekturbüros zur angestrebten sowie zur nun im B-Plan vorgesehenen Ausnutzungsmöglichkeit lag der Stellungnahme als DinA4 Verkleinerung bei). Auf diese darf vollen Umfang verwiesen werden. Die erheblichen Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Fläche, denen - wie bereits vorstehend ausgeführt - auch eine städtebauliche Rechtfertigung fehlt, sind in dieser Form nicht hinnehmbar. Dies gilt insbesondere bezogen auf die Einschränkungen hinsichtlich der Bruttogeschossfläche, des Baufensters, der Höhen und insbesondere auch der Einschränkungen in den zulässigen Nutzungen.</p> <p>Der „Zuschnitt“ der beabsichtigten Baugrenze ist ebenfalls zu beanstanden. Die daraus folgenden Einschränkungen sind nicht nachvollziehbar. Die Vergrößerung der Baugrenzen ist möglich und geboten, ohne dass hierdurch „Sichtachsen“ beeinträchtigt werden. Auch die bisherigen Festsetzungen genügten objektiv etwaigen - von mir allerdings nicht hinnehmbaren - städtebaulichen Belangen in Bezug auf den Welterbestatus.</p>	<p>cker Altstadt durch die Bestandsbebauung auf der Westseite der Fackenburger Allee nicht beeinträchtigt. Dies ist auch der vorliegenden Sichtachsenstudie zu entnehmen.</p> <p>Die städtebaulichen Vorgaben aus den beschlossenen Planwerken wurden im gleichen Maß auf allen Flächen östlich der Fackenburger Allee umgesetzt. Es wurde flächenübergreifend die Gebietsausweisung geändert, die Höhenentwicklung angepasst, Baugrenzen verschoben und die Ausnutzung reduziert. Dies betrifft also nicht nur das Grundstück im Teilbereich 2, sondern auch die Grundstücke des Teilbereichs 1, die bis auf die Fläche der IHK im Besitz der städtischen Tochter KWL sind (bzw. waren).</p> <p>Mit den Festsetzungen im Teilbereich 2 wurde versucht, die aufgrund der beschlossenen Planwerke notwendigen Einschränkungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und wo möglich städtebaulich verträglich an anderer Stelle zu kompensieren. Dazu gehört die gegenüber der BauNVO erhöhte GRZ und GFZ für das Mischgebiet, die Vergrößerung des in der Höhe besser ausnutzbaren Baufeldes zur Fackenburger Allee, die Verschiebung der Baugrenze zum Stadtgraben und die Erhöhung der Geschosse zum Stadtgraben. Die theoretische bzw. rechnerische Bruttogeschossfläche in den Vollgeschossen liegt aufgrund der im Verhältnis zum Ursprungsplan um ein Geschoss erhöhten Geschossigkeit zum Stadtgraben über der Bruttogeschossfläche im Ursprungsplan. Die städtebaulich begründete Reduzierung der Firsthöhe führt zwar zu einer Einschränkung der Ausnutzung, kann sich aber je nach architektonische Konzept des Entwurfs deutlich unterscheiden. Die Anlage des Hamburger Architekturbüros stellt dabei eine Variante dar.</p> <p>Die Baugrenze ist gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans im Hinblick auf die betroffene Flächengröße nur geringfügig verändert worden. Dies erfolgte insbesondere aufgrund des das Plangebiet und die nähere Umgebung prägenden städtebaulichen Rasters mit geradlinigen Baufluchten und der Sichtachse entlang der Fackenburger Allee.</p> <p>Das Gutachten zur Prüfung der Sichtbeziehungen von der Fackenburger Allee auf die Silhouette des UNESCO-Welterbes</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		<p>„Lübecker Altstadt“ prüft zwei Varianten der Lage der Baufluchten und empfiehlt die Variante 2 mit einer Bauflucht in Verlängerung der IHK. In Abwägung mit den privaten Belangen wird dem Bebauungsplan die Variante 1 mit einer Bauflucht parallel zu den Linden-Arcaden zugrunde gelegt. Dies bedeutet Einschränkungen für die Sichtachse aber ein größeres Baufeld für den Eigentümer und damit eine möglichst optimale Minimierung der Einschränkungen.</p> <p>Um die Zurücknahme der Baugrenze an dieser Stelle zu kompensieren, wurde die Baugrenze Richtung Stadtgraben erweitert. In Summe ergibt sich eine Reduzierung der überbaubaren Fläche um 360m² von 4.060m² auf 3.700m².</p>	
1.6	<p>Bestehende Entschädigungsansprüche werden durchgesetzt Die Ausführungen in der bislang vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes zu etwaigen Entschädigungsansprüchen sind ebenfalls unrichtig. Ich kündige ausdrücklich an, dass für den Fall, dass die b-planerischen Festsetzungen in der bislang erkennbaren Art und Weise geändert würden mit den damit verbundenen enteignenden Wirkungen für die in meinem Eigentum stehenden Flächen, Entschädigungsansprüche gem. § 39 ff. BauGB in voller Höhe durchgesetzt werden. Dies u.a. auf der Basis des § 42 Abs. 2 i.V.m. § 42 Abs. 5 BauGB. Ich darf darauf hinweisen, dass weitergehende Entschädigungsansprüche ausdrücklich ebenfalls vorbehalten bleiben.</p>	<p>In der Begründung sind die Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen dargelegt und auf den Ablauf der Plangehörleistungsfrist hingewiesen worden. Für Entschädigungsansprüche gelten die gesetzlichen Vorgaben. Gemäß § 42 BauGB gewährt der Gesetzgeber dem Grundeigentümer sieben Jahre lang einen Vertrauens- und damit Vermögensschutz. Dazu, dass keine Entschädigungsansprüche zu erkennen sind, ist auf die Ausführungen unter 1.4 zu verweisen. Eine rechtliche Basis für Entschädigungsforderungen bei Änderung oder Aufhebung zulässiger Nutzungen ist damit nicht gegeben.</p>	zur Kenntnis nehmen
1.7	<p>Berücksichtigung privater Belange wird erwartet Zusammengefasst ergibt sich mithin auf der Basis der - ggf. noch vertieft darzulegenden vorstehenden Erwägungen -, dass ich mich mit den aus dem jetzt vorliegenden Entwurf folgenden Absichten zur Einschränkung / Veränderung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nicht einverstanden erklären kann. Ich gehe daher davon aus, dass im Zuge des weiteren Planungsprozesses die vorstehenden Erwägungen und meine Belange in angemessener, sachgerechter Art und Weise Berücksichtigung finden. Für die hierzu notwendigen Gespräche - auch im Interesse der Hansestadt Lübeck - stehe ich grundsätz-</p>	<p>Um die Belange des Eigentümers einarbeiten zu können und die Entwicklung der nördlichen Baufelder nicht zu behindern wurde der Bebauungsplan im Verfahren in zwei Teilbereiche geteilt. Der Teilbereich 1 wurde am 26.09.2013 als Satzung beschlossen. In 2013 wurden mehrere Gespräche mit dem Eigentümer der Baufläche im Teilbereich 2 geführt und verschiedene Entwurfsvarianten vorgestellt. Dabei wurde klar gestellt, dass die beschlossenen Planwerke der Hansestadt Lübeck Grundlage der weiteren Planung sind aber Anpassungen des Bebauungsplanes an die Erfordernisse des Eigentümers auf dieser Basis eingearbeitet</p>	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	lich zur Verfügung.	werden können. Wie auch bei den übrigen Baufeldern und grundsätzlich in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes üblich wurde der jüngste Entwurf des Eigentümers dem Welterbe- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck vorgestellt. Eine entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirates ausgeführte Planung liegt bis dato nicht vor. Die verlängerte Veränderungssperre läuft für dieses Baufeld Anfang Juli 2014 aus, so dass die Stadt verpflichtet ist, das Bebauungsplanverfahren zügig zum Abschluss zu bringen, um ihre städtebaulichen Ziele zu sichern. Die vorgebrachten Anregungen wurden in den Abwägungsprozess des kommunalen Bebauungsplanverfahrens eingestellt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt. Nach Abwägung aller betroffenen Belange wird an den grundsätzlichen Planinhalten festgehalten.	

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

Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Umweltschutz) vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012 und 07.06.2013			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
2.1	<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 Flurstücken im Teilbereich 1 initi-</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>iert, die nördlich an den Teilbereich 2 angrenzen. Die bisherigen Untersuchungen geben Hinweise auf Bodenbelastungen u.a. durch Auffüllungen, insbesondere mit Polyaromatischen Kohlenwasserstoffen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Kontaminationen sich bis in den Teilbereich 2 ausdehnen. Eine gutachterliche Stellungnahme wird für Mitte Juni 2013 erwartet. Erst nach Vorlage dieses Gutachtens kann eine abschließende Bewertung abgegeben werden.</p>		
2.2	<p>Wohnnutzungen stärker vor Lärm schützen Die Fackenburg Allee weist ein sehr hohes Verkehrsaufkommen von über 6 Mio. Kfz/Jahr auf. Nach den Berechnungen gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie zählt sie im Lübecker Stadtgebiet zu den am stärksten durch Straßenverkehrslärm belasteten Straßen. Nach dem LärmAtlas für SH (Berechnung nach der Umgebungslärmrichtlinie, L(DEN) 2012) liegt die Fassade der geplanten Bebauung an der Fackenburg Allee um die 70 dB(A) gemittelt über den ganzen Tag. Hinzu kommen noch Fahrzeugabgase von der Fackenburg Allee, die gesundheitlich problematisch zu bestimmten Wettersituationen und durch die hohe Bebauung sein können. Allein mit geeigneten Schallschutzfenstern ist ein gesundes Wohnen nicht erreichbar. Eine Lüftungsanlage mit Ansaugung der Luft aus weniger belasteten Bereichen ist notwendig. Diese Einschränkungen gelten nicht für die von der Fackenburg Allee abgewandten Seite.</p> <p>Es stellt sich generell die Frage, in wie fern gesunde Wohnverhältnisse in diesem Gebiet gewährleistet werden können. Aus Sicht des Gesundheitsschutzes ist hierfür insbesondere eine ungestörte Nachtruhe (auch für Hotelgäste) eine wichtige Grundvoraussetzung. Grundsätzlich spricht sich der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz nach wie vor gegen eine Wohnbebauung in der ersten Bebauungsreihe aus.</p>	<p>Das Lärmgutachten führt aus, dass aufgrund der dargestellten Überschreitungen der Orientierungswerte Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechende Lärmpegelbereiche und textliche Festsetzungen wurden übernommen.</p> <p>Aufgrund der Festsetzung der gutachterlich begründeten Schallschutzmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet gewährleistet sind. Zur Konfliktvorbeugung wurde in den textlichen Festsetzungen eine Regelung ergänzt, wonach Kinder- und Schlafzimmer in Wohnungen von Gebäuden, die sich direkt an den lärmemittierenden Verkehrsachsen (Fackenburg Allee) befinden, nicht zu diesen Lärmquellen ausgerichtet werden dürfen.</p>	teilweise berücksichtigen
2.3	<p>Konkretisierung des Lärmgutachtens erforderlich Bei der uns vorliegenden schalltechnischen Untersuchung handelt es sich nach unserer Auffassung nur um eine „Voruntersuchung“, die lediglich in 4 Metern Höhe bei freier Schallausbrei-</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) Die Berechnung des Immissionsrasters in 4 Metern Höhe über Flur entspricht der Standardhöhe wie sie in einschlägigen schall-</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>tung durchgeführt wurde. Um eine abschließende Beurteilung durchführen zu können, sollte zusätzlich eine Berechnung mit Gebäuden (inkl. Pegelangaben in den unterschiedlichen Geschosshöhen) durchgeführt werden, so dass auch eventuelle Abschattungen bzw. Verstärkungen des Schalls Berücksichtigung finden. Generell erscheinen uns die angesetzten Lärmpegelbereiche in diesem stark belastetem Bereich als zu niedrig.</p>	<p>technischen Richtlinien genannt ist, unter anderem EU-Richtlinien. Die Berücksichtigung nicht vorhandener Gebäude bei der Ausbreitungsrechnung hätte nur dann eine sachgerechte Basis, wenn planungsrechtlich Baugebote erlassen und Baulinien vorgeschrieben wären, oder ein detaillierter vorhabenbezogener Bebauungsplan vorläge. Die genannten Voraussetzungen sind nicht gegeben. Daher wurde durch den Gutachter, wie üblich, die Geräuschimmission bei freier Ausbreitung berechnet. Die Lärmpegelbereiche (LPB) werden in der schalltechnischen Untersuchung normkonform entsprechend DIN 4109 ermittelt. Der sachgerechte Umgang zur Berücksichtigung von Bebauung ist im Abschnitt 7 "Schutz gegen Außenlärm" in der genannten schalltechnischen Untersuchung beschrieben.</p>	

Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr - Straßenverkehrsbehörde vorgebracht mit Schreiben vom 19.10.2010 und 23.05.2013			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
3.1	<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 Forderungen werden nach wie vor aufrecht erhalten.</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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 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>	teilweise berücksichtigen

Nr. 4 Naturschutzbund Schleswig-Holstein vorgebracht mit Schreiben vom 17.04.2013 und 12.06.2013 (für TB2)			

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
4.1	<p>Verdacht taktischer Trennung des Bebauungsplans um Naturschutz vernachlässigen zu können</p> <p>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. Die Kritik und die zum Teilbereich 1 geäußerten Bedenken werden auch für den Teilbereich 2 aufrechterhalten.</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)</p> <p>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).</p>	nicht berücksichtigen
4.2	<p>Hoher Wert des Plangebiets für Fledermäuse</p> <p>Das durch das nahe schadhafte Bahngelände und den Bunker an der Puppenbrücke vermutlich begünstigte Vorkommen von 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-</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)</p> <p>Der Bunker an der Puppenbrücke wurde durch den Gutachter als potenzielles Fledermausquartier eingestuft. 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>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</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>Lebensräumen kommen wird, wie es uns die „Potentialabschätzung“ glauben machen wollte, wird nicht nur von uns bestritten.</p>	<p>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 Lichtimmissionen 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 die Verwendung von LED-Beleuchtung empfohlen werden.</p>	
4.3	<p>Infragestellung des Artenschutzgutachtens und daraus resultierender festgesetzter Schutzmaßnahmen 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>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<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>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>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 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>	
4.4	<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</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) Die Überplanung siedlungszugehöriger Brachflächen geht zwangsläufig mit Auswirkungen hinsichtlich der Belange des</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>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!</p>	<p>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.</p>	
4.5	<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, ökologisch 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 Unter-</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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 Innenstadtbereich 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 1 des B-Plans 03.02.00 beziehen.</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>lagen 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 verschleiern.</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>	
4.6	<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>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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
4.7	<p>Grünflächenanlage wird begrüßt Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in Tz. 4 des B-Plan-Entwurfs und die Aussagen in Tz. 5.5.1 der Begründung werden begrüßt, insbesondere die Entwicklung einer extensiv zu pflegenden Wiese mit magerem und blütenreichen Bewuchs sowie die Entwicklung eines größeren geschlossenen, naturnahen Gehölzbestandes mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern. Da im Teilbereich 2 offenbar keine großflächigeren Versiegelungen stattfinden sollen, scheinen die angesprochenen Ausgleichsmaßnahmen akzeptierbar, zumal das planungsrechtliche Ziel wohl eine öffentliche Grünfläche zum Lindenplatz und Stadtgraben hin sein soll. Das erneut angesprochene „Defizit an Naherholungsflächen in den Stadtteilen St. Lorenz-Nord und –</p>	Die Ziele und Zwecke der Planung sind in der Begründung ausführlich dargelegt.	zur Kenntnis nehmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Süd“ sollte dazu führen, dass letztlich hier eine möglichst sparsame Bebauung erfolgt und die angesprochenen Grünmaßnahmen und Wegeverbindungen auch realisiert werden. Angesichts des hohen Wohnwertes zur Stadtgrabenseite hin, mit Blick auf die Altstadt Silhouette sowie die Bahnhofsnähe führt hoffentlich dazu, dass dieses nicht nur bevorzugten Käufer- oder Mieterschichten zu Gute kommt, wie es wohl an der Wallstraße und am Wallufer gegeben ist.		
4.8	Verschlechterung des Kleinklimas Die Aussage in Tz. 6.1.4 der Begründung, die von einer „umfassenden Entsiegelung im Zentrum und Süden des Plangebietes“ spricht und zu dem Schluss kommt, dass es zu keiner Verschlechterung des Kleinklimas kommt, wird von uns nicht geteilt. Auf den Wert und die unbedingte Erhaltung des Lübeck umgebenden Grüngürtels (Wallanlagen, Stadtgraben u.a) darf einmal mehr in diesem Zusammenhang hingewiesen werden.	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.	zur Kenntnis nehmen
4.9	Bezug der Ausgleichsmaßnahmen unklar Nicht richtig nachvollziehbar ist für uns die in Tz. 5.5.1 der Begründung getroffene Aussage über ergänzende Pflanzungen, die „z.B. die Überplanung einer im Anschluss-B-Plan (welcher?) ausgewiesenen Ausgleichsfläche (Fläche wofür?) kompensieren soll“.	In Kapitel 5 der Begründung wird redaktionell klargestellt, dass sich die Aussagen zum Anschluss-B-Plan auf den Teilbereich 1 des B-Plans 03.02.00 beziehen.	zu berücksichtigen

Nr. 5 Beirat für Naturschutz bei der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck vorgebracht mit Schreiben vom 24.10.2012, 17.04.2013 und 22.05.2013 (für TB2)			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
5.1	<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>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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
5.2	<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 angrenzenden 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 Hafenstraße, Burgtor- und Ehrenfriedhof mit einem bemerkenswerten, alten Baumbestand und der</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) Eine Verbundfunktion im Sinne eines Biotopverbundes besaß das Plangebiet in seiner Gesamtheit weder in der Vergangenheit (Gewerbefläche/ Großmarkt) noch wird es sie zukünftig als geplante 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</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Schellbruch.	Gebieten diese Funktion. Die in diesem Zusammenhang bedeutsamen Böschungsflächen 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.	
5.3	<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.</p> <p>Auch für die von der IHK gelegentlichen größeren Veranstaltungen (bis zu 300 Personen) würde sich das wilde Parken regeln lassen.</p> <p>Trotzdem könnte der Uferstreifen wirksam verbreitert und grüne Sitz-, Spiel-, und Ruheecken eingerichtet werden.</p> <p>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>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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 Wertstraße 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 1) wird eine öffentliche Grünfläche am Stadtgraben 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
5.4	<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 Veränderungen beim Scandic-Hotel und die Spielhallenplanung beim Möwenpick-Hotel weisen ebenfalls nicht auf eine günstige Situation.) Für ein Seniorenpflegeheim ist diese Fläche ersichtlich nicht</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck getroffen worden. Die Planung wird aufgestellt, um vor dem Hintergrund aktueller Vorgaben zum UNESCO-Welterbe und der Einzelhandelssteuerung in Lübeck sowie zur Ermögli-</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>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.</p> <p>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 <u>ein</u> Beispiel.</p>	<p>chung zeitgemäßer Flächennutzungen die Festsetzungen des Ursprungsplans zu ersetzen. In die Begründung wurden hierzu ergänzende Informationen aufgenommen.</p>	
5.5	<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>Die F-Planänderung betraf den Teilbereich 1.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
5.6	<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 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>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig. Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch vorliegende Bauanträge (Büro- und Geschäftshaus) bereits teilweise absehbar. 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>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
5.7	<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>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) Die Breite der [im Anschluss-B-Plan (03.02.00, Teilbereich 1)] 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
5.8	<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>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) Die planungsrechtlich vorbereitete Errichtung einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Stadtgraben stellt im Plangebiet [des Anschluss-B-Plans (03.02.00, Teilbereich 1)] 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
5.9	<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 Nahrungsgebiete</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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 vor-</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>ten 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 Totfunde, nach der Beschreibung ermattete, von Katzen oder Hunden zerfledderte Tiere).</p>	<p>handen. 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>	
5.10	<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>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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 zudem eine sparsame Beleuchtung, die Verwendung möglichst niedriger Laternen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und die Verwendung von LED-Beleuchtung empfohlen werden.</p>	nicht berücksichtigen
5.11	<p>Gutachterliche Aussagen zum Vogelbestand falsch Der Gutachter versucht seine grundlegenden, leider falschen</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>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“ „Der Gesamtheit der Brutvögel wird für das 21. Jahrhundert keine günstige Prognose gestellt. 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>	
5.12	<p>Überarbeitung der Naturschutzuntersuchungen nötig Auch ein Gutachten hat wissenschaftlichen Kriterien zu genügen. Diese Potentialabschätzung entspricht diesen Kriterien nicht. Sie ist mindestens gründlich zu überarbeiten. Vorhandene Daten sind einzubeziehen. (Fledermäuse, auch Schwalben, Nachtigall usw.)</p> <p><u>Alle</u> Störfaktoren sind zu bewerten, dazu gehören auch - Lärmbelastung, (das Schallgutachten liegt ja nun wohl vor) - Lichtwirkung, - Störfaktor Mensch, - Trennwirkung, vor allem durch die doppelte Wegeanlage direkt am Ufergehölz, - Gewässerdynamik, - Klima...</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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 verschlechtert 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 Trennwir-</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<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>kung 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>	
5.13	<p>Betroffenheit des Naturschutzbeirats 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>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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
5.14	<p>Bedeutung zusammenhängender Jagdgebiete für Fledermäuse 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 Hauptnahrungsquelle Nahrungsmangel ist, zum Verhungern führen. Deshalb ist es überlebensnotwendig, dass kein Jagdgebiet aus diesem Wirkungsgefüge heraus bricht.</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1) 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 (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</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>Bei einem ohnehin stark eingeengten Lebensraum ist es unerlässlich, den funktionalen Verbund der Teilhabitats 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>erklärt, dass sich Fledermausquartiere auch in innerstädtischen Lagen finden.</p>	
5.15	<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>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)</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 Gebüsche, 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 ungefährdet. Da der Gehölzrand am Gewässerufer nicht vermindert wird, erfährt diese Art, wenn sie vorhanden wäre, keine Beeinträchtigung.</p>	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		gung.	
5.16	<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>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)</p> <p>In den textlichen Festsetzungen des Anschluss-B-Plans (03.02.00, Teilbereich 1), 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 Durchfahrts Höhe 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
5.17	<p>Weitere Geschäftsflächen nicht notwendig</p> <p>Inzwischen verstärkt sich unser Hinweis auf Nichtbegründbarkeit der Notwendigkeit weiterer Geschäfts-/ Gewerbeflächen. In unmittelbarer Nachbarschaft werden derzeit neu, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Leerständen, weitere 1.200 qm auf großflächigen Stellwänden angeboten. Weitere ca. 1.500 qm werden demnächst folgen. (Außer evtl. der Flächen von Saturn).</p>	Ein konkreter Bauantrag für ein Bauvorhaben im Teilbereich 2 des Bebauungsplans 03.02.00 weist für ein Büro- und Geschäftsgebäude auf einen entsprechenden Bedarf hin und wird der Lage des Plangebiets in Bahnhofsnähe und an wichtigen Verkehrsachsen gerecht.	nicht berücksichtigen

Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Naturschutz) vorgebracht mit Schreiben vom 28.05.2013 (TB 2)			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
6.1	<p>Straßenbäume in Fackenburger Allee vorsehen</p> <p>Ergänzend wird angeregt, die Pflanzung einer durchgängigen Baumreihe entlang der Fackenburger Allee auf den als Verkehrsfläche dargestellten Randstreifen vorzusehen, um dem ursprünglichen Allee-Charakter der Fackenburger „Allee“ in seinem Anfangsbereich zumindest ansatzweise Rechnung zu tragen.</p>	Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Planung zum Ausbau der Fackenburger Allee wird von der Festsetzung einzelner Pflanzmaßnahmen abgesehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planung ausreichend dimensioniert worden um hochstämmige Baumpflanzungen aufzunehmen. Die Konkretisierung bleibt weiteren Planungen und Verfahren vorbehalten, die mit den	nicht berücksichtigen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		betroffenen Fachbehörden abgestimmt werden. Ein Erfordernis zur Selbstbindung der Kommune durch Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.	
6.2	<p>Wanderweg ohne Umwege entlang des Ufers planen Es wird vorgeschlagen, den gepl. Uferweg in seinem südl. Abschnitt östl. der „Versorgungsfläche Abwasser“, d. h., zwischen Anlage und Böschungskante (ca. 3 m Breite), verlaufen zu lassen, um seine Attraktivität im ufernahen Bereich – ohne „Umweg“ westl. um die Anlage herum bis zur Straße – zu erhalten. Im Planentwurf 2012 war ein solcher Verlauf noch vorgesehen.</p>	Hinsichtlich der Trasse des Uferwanderwegs wird von einer konkreten Festsetzung abgesehen. Wie in der Begründung beschrieben, werden Verlauf und Ausgestaltung von innerhalb der Grünflächen vorgesehenen Wegen im Zuge der konkreten Planung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Ein Erfordernis zur Selbstbindung der Kommune durch Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.	nicht berücksichtigen
6.3	<p>Liste der Fachgutachten in der Begründung erweitern Hinsichtlich der vorgelegten Unterlagen wird darum gebeten, in der Begründung (Abschnitt 9.3) das von der Bürgerschaft beschlossene „Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept ‘Erholung in Lübeck’“, auf das auch textlich Bezug genommen worden ist, ergänzend aufzuführen.</p>	In dem angesprochenen Abschnitt sind ausschließlich die Gutachten und Untersuchungen aufgeführt, die sich explizit auf das Plangebiet beziehen oder im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erstellt wurden. Der landschaftspflegerische Fachplan „Erholung in Lübeck“ wird in Abschnitt 3 als zu berücksichtigende „übergeordnete Planung“ beschrieben.	nicht berücksichtigen
6.4	<p>Obstbaumpflanzungen in Grünfläche vorsehen Bei der konkreten Ausgestaltung der öffentlichen Grünanlage wird vorgeschlagen, an geeigneter Stelle auch die Pflanzung von Obstgehölzen alter Kultursorten mit vorzusehen, da an dieser Stelle früher bedeutender Obstgehölzanbau stattgefunden hat.</p>	Zur Gestaltung der öffentlichen Grünanlage sind bereits verschiedene Festsetzungen getroffen worden. Obstgehölzpflanzungen sind mit den derzeitigen Regelungen möglich. Um im Rahmen der Umsetzungsplanung flexibel zu bleiben, soll jedoch von ergänzenden Vorgaben zur Anpflanzung von Obstbäumen abgesehen werden. Ein Erfordernis zur Selbstbindung der Kommune durch Festsetzungen im Bebauungsplan besteht nicht.	nicht berücksichtigen
6.5	<p>Zeitliche Frist für Ausgleichsmaßnahmen festsetzen Zum Zeitpunkt der Herstellung der Grünanlagen wird darauf hingewiesen, dass diese bereits als ökologischer Ausgleich für die Eingriffe geplant waren, die im B-Plan 03.01.00 – Fackenburg Allee / Werftstraße vorgesehen waren. Die Eingriffe in diesem B-Plan sind inzwischen überwiegend durchgeführt worden, die Herstellung auch der öffentlichen Grünanlage mit Ausgleichsfunktionen ist daher baldigst auch tatsächlich vorzunehmen.</p>	Die Kompensation für den beschriebenen Eingriff in bislang festgesetzte Ausgleichsflächen erfolgt im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans 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.	teilweise berücksichtigen

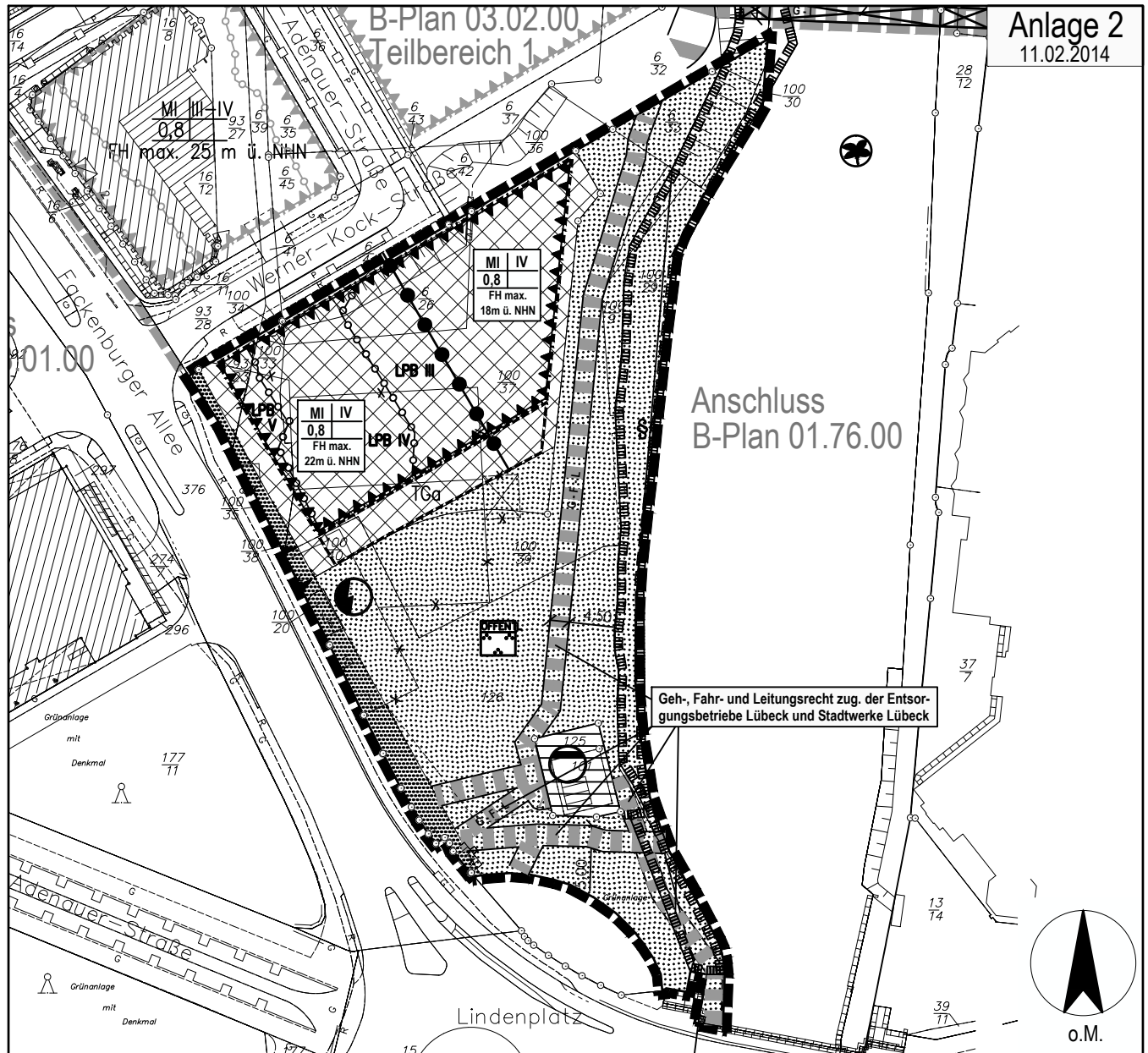
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
-----	---------------	---------------------	--------------------

Nr. 7 Industrie- und Handelskammer zu Lübeck vorgebracht mit Schreiben vom 16.11.2012, 19.04.2013 und 23.05.2013			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag

7.1	<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 Fackenburg 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 / Fackenburg Allee erfolgen.</p> <p>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 zusätzlichen Abbiegespur aus Richtung des Lindenplatzes denkbar. Darüber hinaus sollten frühzeitig Maßnahmen im Zusam-</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass eine Zufahrt auf das Grundstück direkt gegenüber der Grundstücksausfahrt aus dem Parkhaus der Lindenarkaden (Zufahrt Konrad-Adenauer Strasse) zulässig sein wird. Wie auf der gegenüberliegenden Seite wird die Zufahrt dahingehend beschränkt, dass lediglich von der Fackenburg Allee stadtauswärts rechts eingebogen und wieder rechts ausgebogen werden kann. Dass Kreuzen der Fackenburg Allee ist aus Gründen des Verkehrsflusses untersagt.</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 Fackenburg Allee ist in der Planung durch ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen berücksichtigt worden.</p>	teilweise berücksichtigen
-----	---	---	---------------------------

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>menhang 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>		
7.2	<p>Großflächigen Einzelhandel aus Zulässigkeitskatalog streichen</p> <p><u>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</u></p> <p><u>1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</u></p> <p>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.</p> <p>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 Kurvenradien) keine Wendemöglichkeiten für größere LKW bietet.</p>	<p>(Stellungnahme, Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag identisch mit TB 1)</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

03.02.00 Fackenburg Allee / Stadtgraben TBII



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- 0,8 Grundflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. Firsthöhe als Höchstmaß (z.B. FH max. 20 m über Normalhöhennull)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

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

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

Versorgungsfläche Abwasser

Versorgungsfläche Elektrizität

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

Öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen

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

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

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

Gesetzlich geschützte Biotope gem § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG

FFH-Gebiet gem. Richtlinie 92/43/EWG

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

Gebäude (vorhanden)

Künftig fortfallende Gebäude

Flurstücksnummern

Flurgrenze

Anlage 4

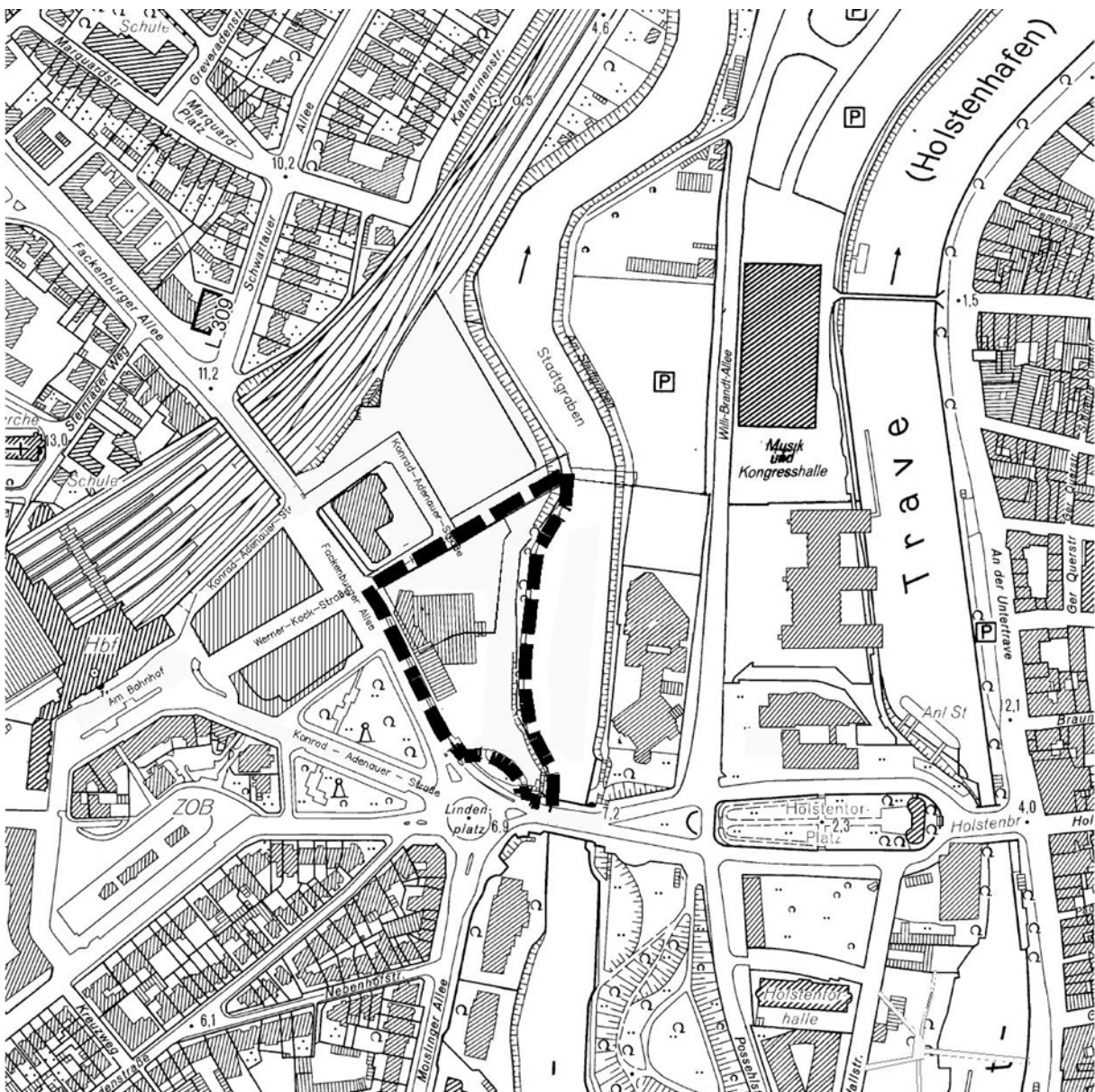
BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan 03.02.00
- Fackenburg Allee / Stadtgraben / Teilbereich 2 -**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Fassung vom 07.02.2014



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Bisheriges Planungsrecht	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	8
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	8
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	9
3.6	UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ - Managementplan	10
4.	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.	Inhalt der Planung	11
5.1	Flächenbilanz	11
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	11
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.2.3	Gegenüberstellung bisheriges Planungsrecht / künftige Entwicklung und Nutzung	14
5.3	Erschließung	16
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	16
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	16
5.3.3	Stellplätze	16
5.3.4	Ver- und Entsorgung	16
5.4	Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
5.5	Grün, Natur und Landschaft	17
5.5.1	Grünflächen	18
5.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.6	Gestaltung	18
5.7	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	19

6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	19
6.1.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	20
6.1.2	Auswirkungen auf Schutzgebiete	20
6.1.3	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	20
6.1.4	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	21
6.1.5	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	22
6.1.6	Sonstige Umweltauswirkungen	22
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	22
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	22
7.	Finanzielle Auswirkungen	23
8.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	24
8.1	Verfahrensübersicht	24
8.2	Rechtsgrundlagen	25
8.3	Fachgutachten	25

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

Auf dem südlich der Werner-Kock-Straße gelegenen Grundstück befindet sich das eingeschossige Gebäude eines ehemaligen Autohauses. Für den zur Fackenburger Allee gelegenen Teil des privaten Grundstücks setzt der Bebauungsplan von 2001 analog zum Büro- und Geschäftsgebäude gegenüber der Fackenburger Allee, das Planungsrecht für ein Kerngebiet in bis zu viergeschossiger Bauweise fest, dass sich im rückwärtigen Bereich auf drei Vollgeschossen reduziert. Das Baurecht ist bis heute nicht genutzt worden.

Aufgrund des ungenutzten Baurechtes und neueren übergreifenden und durch die Bürgerschaft beschlossenen Plankonzepten der Hansestadt Lübeck hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck mit dem Aufstellungsbeschluss eine den aktuellen Erfordernissen angepasste städtebauliche Entwicklung eingeleitet. Bei den zu treffenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen bilden die beschlossenen Ziele und Leitsätze des UNESCO-Managementplans von 2010 sowie des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts von 2011 die Grundlage.

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. 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 wor-

den. Die bisherigen Festsetzungen zum Kerngebiet widersprechen den beschlossenen Zielen und Leitsätzen. Das Zentrenkonzept ist gemäß Bürgerschaftsbeschluss bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

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

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

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

Geplant ist die Ersetzung des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße für den südöstlich 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)

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

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für das Baufeld im Plangebiet des Bebauungsplanes wurde 2011 ein Bauantrag für ein Büro- und Geschäftsgebäude auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 gestellt. Da dieses Vorhaben insbesondere wegen der Gebäudehöhe und der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen den zwischenzeitlich beschlossenen Zielen des UNESCO-Managementplans und des Zentrenkonzepts widerspricht, hat die Hansestadt Lübeck zur Sicherung dieser Ziele das Bebauungsplanverfahren mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Der Bauantrag wurde gemäß § 15 BauGB für ein Jahr zurückgestellt, da zu befürchten war, dass die Durchführung der eingeleiteten Bebauungsplanung durch das Vorhaben unmöglich gemacht würde. 2012 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur weiteren Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungsperre sowie 2013 deren Verlängerung beschlossen.

Verkehrliche Erschließung

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

ÖPNV-Anbindung

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

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

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

Bodenversiegelung

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

Vegetationsbestand

Grünstrukturen befinden direkt am Lindenplatz sowie entlang des Stadtgrabens.

Altlasten

Für die Plangebiete der Bebauungspläne, Teilbereiche 1 und 2, wurden auf der Grundlage einer gemeinsamen historisch deskriptiven Erfassung orientierende Untersuchungen zur Überprüfung der Verdachtsbereiche durch die Entnahme von Oberboden-, Boden-, Bodenluft- als auch Grundwasserproben durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass in den betrachteten Bereichen im Hinblick auf die geplanten Nutzungen kein weiterer Handlungsbedarf aus Sicht des Bodenschutzes (Wirkungspfad Boden-Mensch) besteht. Aus Sicht des Grundwasserschutzes ergaben sich weder für die gesättigte Bodenzone noch für die unge-

sättigte Bodenzone Schadstoffgehalte, die einen Handlungsbedarf erfordern. Aushubarbeiten sollten gutachterlich begleitet werden. Bei Wohnnutzung oder Kinderspielflächen wird eine Kontrolle der verbleibenden Freiflächen nach Abschluss der Bauarbeiten empfohlen. Der Text, Teil B, enthält hierzu einen Hinweis.

Natur- und Artenschutz

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

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück im Geltungsbereich befindet sich im Privateigentum. Alle anderen Flächen sind städtisches Eigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.01.00

Der bestehende Bebauungsplan 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 setzte für das Baugrundstück ein Kerngebiet fest. Zulässig war entlang der Fackenburger Allee eine viergeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 28 m über NHN. In dem rückwärtigen Bereich zum Stadtgraben war eine dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 24 m über NHN zulässig.

Bezüglich der zulässigen Art der Nutzung war im festgesetzten Kerngebiet zentrenrelevanter Einzelhandel auf 1.400 qm Verkaufsfläche möglich.

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 waren neben den vorgenannten zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten auf 1.400 qm Verkaufsfläche im festgesetzten Kerngebiet zudem Verkaufsflächen für Lebensmittel / Drogerie und Elektrowaren (als Großgeräte) zulässig.

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

Geltende Veränderungssperre

Auf dem gesamten Baufeld des Teilbereichs 2 wurde 2011 ein Antrag für einen Neubau eines Büro- und Geschäftsgebäudes mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf Grundlage des Bebauungsplanes 03.01.00 gestellt. Mit Datum vom 08.07.2011 wurde die Zurückstellung dieses Baugesuchs mitgeteilt. Um die Planungsziele an diesem Standort zu sichern, hat die Bürgerschaft am 24.05.2012 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des damals noch nicht geteilten Bebauungsplan 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben als Satzung beschlossen. Diese ist am 20.06.2012 in Kraft getreten. Da auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs (08.07.2011) abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist, ergibt sich eine individuelle Anrechnung der Veränderungssperre bis zum 08.07.2013. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 21.02.2013 um ein Jahr verlängert und endet damit für die überbaubare Fläche des Teilbereichs 2 am 08.07.2014.

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 gültige Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, stellt für den Geltungsbereich des Teilbereichs 2 „gemischte Baufläche“ bzw. im südlichen Bereich „Grünfläche“ dar.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

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

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan stellt Teilbereiche der Böschung des Stadtgrabens als gesetzlich geschützten Lebensraum gem. § 25 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG dar.

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

Flächenerweiterung von öffentlichen Grünstrukturen durch Entwicklung einer Grünanlage am Lindenteller und parallel zum Stadtgraben (in Entsprechung des Bebauungsplanes von 2001),

Schaffung eines uferparallelen Weges zur Fortsetzung des Weges, der durch die nördlich angrenzende Grünfläche führt und weiter Richtung Norden über Bahnweg und Katharinenstraße verläuft. Ziel in Richtung Süden ist die Verbindung mit der geplanten Grünfläche am Lindenteller und die Anknüpfung an den Spazierweg, der unter der Puppenbrücke durch und weiter entlang des Stadtgrabens führt.

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

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

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

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

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

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

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

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

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

Für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente eröffnet Leitsatz 4 die Ansiedlungsmöglichkeit an sonstigen integrierten Standorten unter der Voraussetzung, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen und wenn dadurch bislang unterversorgte Gebiete besser nahversorgt werden. Eine Unterversorgung des Gebiets ist jedoch nicht vorhanden, da eine umfangreiche Versorgung für das Plangebiet und die umliegenden Wohngebiete durch das nah gelegene Stadtteilzentrum Östliche Ziegelstraße gegeben ist.

3.6 UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ - Managementplan

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

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

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

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

Da durch das Baufeld im Plangebiet des Bebauungsplanes beide Sichtbeziehungen betroffen sind, wurden entsprechend der Schutzanforderungen des Managementplanes Visualisierungen zur Überprüfung der Höhenentwicklung und der Kubatur für beide Teilbereiche des Bebauungsplanes 03.02.00 beauftragt und in einer „Sichtbeziehungsstudie Fackenburger Allee“ zusammengefasst.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße wurde 2001 vor dem Beschluss zur Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ (2008) und des zugehörigen Managementplanes (2010) sowie vor Beschluss des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck (2011) beschlossen. Die aus diesen Planwerken und Konzeptionen resultierenden Anforderungen konnten in dem Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 03.02.00 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung im Sinne der erwähnten Bürgerschaftsbeschlüsse neu formuliert.

Als Art der baulichen Nutzung wird zukünftig eine Mischgebietsnutzung festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit entspricht die Nutzung dem Anforderungsprofil des Einzelhandelskonzeptes für das Baufeld.

Die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern in der Altstadt sowie in deren fußläufiger Umgebung ist seit Jahren unverändert hoch. Die Eignung für Wohnnutzung ist im Hinblick auf den Standort differenziert zu bewerten. Aufgrund der Lärm- und Abgasimmissionen ist die Gebäudeseite, die der Fackenburger Allee zugewandt ist, nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen sowie schalldämmenden Lüftungsanlagen für eine Wohnnutzung geeignet. Die etwas ruhigeren Gebäudeseiten zur Werner-Kock-Straße und zum Stadtgraben hin garantieren mit der Lage am Wasser und der Blick auf die Altstadtsilhouette einen hohen Wohnwert.

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

Die Festsetzung der Grünfläche aus dem Ursprungsplan 03.01.00 bleibt erhalten. Entsprechend der Ziele des Flächennutzungsplans und des landschaftspflegerischen Fachplans „Erholung in Lübeck“ soll innerhalb der Grünfläche eine Wegeverbindung realisiert werden. Die Wegebeziehung dient dem Lückenschluss von Wanderwegen entlang der Lübecker Kanäle und Flüsse.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

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

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen aus Wohnen, Beherbergung und Büros und den Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept setzt der Bebauungsplan für das Baugrundstücke Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

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

Beschränkung großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Gemäß dem Planungsziel, eine gemischte Nutzungsstruktur zu erhalten und die Nutzungsmischung auch zukünftig verträglich zu gestalten, wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zugelassen (textliche Festsetzung 1.1.). Durch diese Fest-

setzung kann die Ansiedlung wie z.B. eines größeren Bau- und Gartenmarktes verhindert werden. Diese Nutzungen sind für den auch durch Wohnnutzung geprägten Bereich zu flächenextensiv und aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz störend.

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

Eingeschränkte Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Im Sinne der Stärkung der Versorgungsfunktion der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum sowie des zentralen Versorgungsbereichs an der Ziegelstraße soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Angebotssortimenten außerhalb dieser Zentren nur ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für den Ausnahmetatbestand ist, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen und dass die Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet. In ein mögliches Nutzungsspektrum passen ggf. inhabergeführte und / oder serviceorientierte Geschäfte oder Angebote von Existenzgründern. Die Obergrenze von 100 qm ist abgeleitet aus dem Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts. Bei der Prüfung von Anträgen ist zu beachten, dass keine Agglomerationen entstehen dürfen.

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

Eingeschränkte Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Zur Stärkung des Stadtteilzentrums Östliche Ziegelstraße und zur Sicherung des solitären Nahversorgungsstandorts an der Moislinger Allee soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Angebotssortimenten außerhalb dieser Standorte nur ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für den Ausnahmetatbestand ist, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen und dass die Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet. In ein mögliches Nutzungsspektrum passen ggf. inhabergeführte und / oder serviceorientierte Geschäfte oder Angebote von Existenzgründern. Die Obergrenze von 100 qm ist abgeleitet aus dem Gutachten „Bausteine zu einem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck“ (2009), welches beurteilt, dass innerhalb dieser Größenordnung die Relevanzschwelle nicht überschritten wird.

Von der Ausnahmeregelung ausgenommen sind Kioske, Bäckereien und Backshops, die regelmäßig der Gebietsversorgung dienen und daher in allen Baugebieten nach §§ 3 – 9 BauNVO allgemein zulässig sind.

Der Bebauungsplan trägt diesem Ziel durch eine entsprechende Ausnahmeregelung für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe Rechnung.

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 betref-

fenden Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Darüber hinaus soll in der Regel die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des jeweiligen Handwerks- bzw. Gewerbebetriebes untergeordnet sein. Abweichend hiervon wird für kleinere Handwerksbetriebe wie z.B. Schneider, deren Betriebsfläche in der Regel klein ist, eine deutliche Unterordnung der Verkaufsfläche unter die Betriebsfläche für die Anwendung der Ausnahmeregelung nicht erforderlich sein. Als Bindung für alle Ausnahmen gilt jedoch, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Verkaufsfläche der angebotenen Waren 100 qm nicht überschreiten darf.

Nichtzentrenrelevante Sortimente

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

Im Rahmen der Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten ist ausdrücklich dafür Sorge zu tragen, dass zentrenrelevante Nebensortimente allenfalls auf untergeordneten Flächen (unter 10% der Gesamtverkaufsfläche) z.B. auf Aktionsverkäufen wechselnder Sortimente angeboten werden können (textliche Festsetzung 1.1.).

Ausschluss von Nutzungen

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

Die besonderen städtebaulichen Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ergeben sich daraus, dass der Bahnhofsbereich zu den wichtigsten zentralen Entwicklungsgebieten der Stadt gehört. Ziel ist es daher, ein wichtiges Entree der Stadt funktional und visuell zu verbessern. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einen Schutz bewirken, damit die attraktiven Geschäfts- und Büroflächen nicht als Folge eines Verdrängungseffektes in Anspruch genommen werden. Außerdem soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass die Attraktivität der Erdgeschosszone durch die vielfach plakative Werbewirksamkeit der 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. Gemäß § 17 (2) BauNVO können die für Mischgebiete geltenden Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen unter bestimmten Umständen überschritten werden. In der vorliegenden Planung werden die auf der Baufläche zulässigen Überschreitungen der GRZ und GFZ durch die großzügige Ausweisung öffentlicher Grünflächen ausgeglichen. Die an die Hauptverkehrsstraße angrenzende Baufläche erlaubt aufgrund ihrer Zentralität und der gegenüberliegenden Bebauung auf der Westseite der Fackenburger Allee eine städtebaulich höhere Verdichtung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können über die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Im Sinne eines fließenden städtebaulichen Übergangs und zur Förderung der Erlebbarkeit der unbebauten Grünflächen entlang des Stadtgrabens und am Lindenplatz als Aufenthaltsbereiche wird die zulässige Firsthöhe von der Fackenburger Allee zum Stadtgraben abgestuft. Eine weitere Abstufung erfolgt vom Teilbereich 1 auf den Teilbereich 2 vom Bahngelände zum Lindenplatz.

Aufgrund des Gefälles in der Topographie und um Einschränkungen im Verhältnis zum Ursprungsplan auf das notwendige Mindestmaß einzudämmen wird, neben der Überschreitung der Obergrenze für die GRZ und GFZ, die Zahl der Vollgeschosse für den rückwärtigen Bereich auf vier Geschosse erhöht.

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

Die Baugrenze ist gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans im Hinblick auf die betroffene Flächengröße nur geringfügig verändert worden. Dies erfolgte insbesondere aufgrund des das Plangebiet und die nähere Umgebung prägenden städtebaulichen Rasters mit geradlinigen Baufluchten und der Sichtachse entlang der Fackenburger Allee.

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 (Internationaler Rat für Denkmalpflege), als beratendes Gremium der UNESCO, als auch der Lübecker Welterbe- und Gestaltungsbeirat hinsichtlich der vorgesehenen Kubatur und Höhenentwicklung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

In der in UNESCO-Welterbestätten stattfindenden regelmäßigen Berichterstattung heißt es im Bericht 2011 des ICOMOS-Beauftragten für Lübeck für die beiden Teilbereiche des Bebauungsplanes 03.02.00 unter anderem: „... Es ist ein besonderes Anliegen von ICOMOS, einerseits die städtebauliche Problematik an den beiden geschilderten Standorten mit ihren möglichen negativen Auswirkungen zu benennen, andererseits darum zu bitten, auf die Neubauplanung adäquat Einfluss zu nehmen, damit das Welterbe weder Beeinträchtigung erfährt noch Schaden nimmt. Für die zukünftigen Gestaltungsweisen der beiden Bauvorhaben sind deshalb hohe gestalterische Qualitäten zu entwickeln. Zu dominante und zu große Baukörper gegenüber der Altstadt sollten auf jeden Fall vermieden werden.“

Vor diesem Hintergrund wurden städtebauliche Visualisierungen 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.

5.2.3 Gegenüberstellung bisheriges Planungsrecht / künftige Entwicklung und Nutzung

Die künftige Entwicklung des Baufeldes im Teilbereich 2 führt aufgrund der beschlossenen Planwerke der Hansestadt Lübeck (Einzelhandelskonzept und UNESCO-Managementplan) zu Einschränkungen in der Ausnutzung des Grundstückes. Diese Einschränkungen wurden unter Abwägung aller Belange durch einzelne Gegenmaßnahmen auf ein möglichst verträgliches Mindestmaß reduziert.

	bisheriges Planungsrecht	künftige Entwicklung	Begründung	Hinweis bzw. Kompensation für Einschränkung
Art der Nutzung	MK	MI	Einzelhandelsentwicklungskonzept	
GRZ	(1,0 nach BauNVO)	0,8	Einzelhandelsentwicklungskonzept	Städtebaulich vertretbare Erhöhung der GRZ für bessere Ausnutzung
GFZ	(3,0 nach BauNVO)	3,2	Einzelhandelsentwicklungskonzept	Städtebaulich vertretbare Erhöhung der GFZ für bessere Ausnutzung
überbaubare Fläche gesamt	4.060 m ²	3.700 m ²	Sichtachsen UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“	Verschiebung der Baugrenze zum Stadtgraben als Ausgleich der Einschränkung an der Fackenburg Allee, damit Reduzierung um in Summe 360m ² .
Fläche Bau-feld Straße	1.999 m ²	2.167 m ²		Vergrößerung der Fläche mit höherer Gebäudehöhe – Optimierung der Ausnutzung
Fläche Bau-feld Stadtgraben	2.037 m ²	1.533 m ²		
Geschosse Bau-feld Straße	III-IV	IV		
Geschosse Bau-feld Stadtgraben	III	IV		Optimierung der Ausnutzung durch erhöhte Geschossigkeit, hier erhöhter Spielraum aufgrund der Topographie
BGF (Vollgeschosse)	14.107 m ²	14.800 m ²		(theoretische Werte bei vollständiger Überbauung)
Gebäudehöhe Bau-feld Straße	30 ü NN	22 ü NN	Sichtachsen UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“	Kein Spielraum aufgrund Sichtachsen
Gebäudehöhe Bau-feld Stadtgraben	24 ü NN	18 ü NN	Abtreppung zum Stadtgraben / Gleichbehandlung TB 1	

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Gebiet ist über die Fackenburger Allee sowie die hiervon abgehende Werner-Kock-Straße erschlossen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der stark belasteten Fackenburger Allee ist eine Ein- und Ausfahrt gegenüber der bestehenden Ausfahrt aus dem Parkhaus Konrad-Adenauer Allee zulässig. Voraussetzung dafür ist, dass durch entsprechende Beschilderung lediglich in Richtung stadtauswärts rechts ein- und wieder ausgebogen werden kann. Ein- und Ausfahrten in der Werner-Kock Straße müssen ebenfalls aufgrund des Verkehrsflusses einen Mindestabstand zur Fackenburger Allee wahren.

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

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

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

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

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der bestehenden Leitungstrassen der Stadtwerke Lübeck und der Entsorgungsbetriebe Lübeck werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Vorhandene Flächen der Abwasserentsorgung und Anlagen der Elektrizitätsversorgung werden in der Planung ausgewiesen. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den öffentlichen Verkehrsflächen mit ausreichender Kapazität vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen. Im Gebäude des ehemaligen Autohauses (Lindenplatz 10) ist eine E-Anlage der Stadtwerke Lübeck vorhanden, die sich in Betrieb befindet. Aufgrund des voraussichtlichen Gebäudeabrisses ist eine Standortabstimmung zwischen den Stadtwerken und dem betroffenen Grundstückseigentümer erforderlich.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist nach Einschätzung der Stadtwerke Lübeck von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen. Grundlage der Einschätzung bildet das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die konkret erforderliche Löschwassermenge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt. Der Text, Teil B, enthält hierzu einen Hinweis.

5.4 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Geltungsbereich wird von Verkehrslärm und Freizeitlärm beeinträchtigt. Maßgebende Immissionsquellen aus Verkehrslärm sind die Fackenburger Allee und der Parkplatz „Bastion“ gegenüber dem Stadtgraben. Maßgebliche Freizeitlärmverursacher sind das „Duckstein-Festival“, das „Maifest auf der Walli“ der Alternative sowie der Herbst- und Frühjahrsmarkt. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die Ergebnisse des Gutachters lassen erkennen, dass bei der nun vorgesehenen Mischgebietsnutzung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Entlang der Fackenburger Allee werden die Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt. An den 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 Lärminderung scheiden aufgrund der innerstädtischen, verdichteten Lage und den negativen Auswirkungen auf die Stadtgestalt aus.

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss darüber hinaus berücksichtigt werden, dass bei der Grundrissgestaltung von Wohnungen zum Schlafen genutzte Räume nicht zur Fackenburger Allee hin ausgerichtet werden dürfen.

Im Mischgebiet ist mit nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) zu rechnen. Deshalb sind für zum Schlafen genutzte Räume im gesamten Plangebiet schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit unter Einhaltung der sich aus der VDI 2719 ergebenden Anhaltspunkte für angestrebte Lärmpegel in Innenräumen nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Die in dem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen liegen den planungsrechtlichen Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde.

5.5 Grün, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich Pflanzmaßnahmen sowie der Schaffung von Grünflächen getroffen.

5.5.1 Grünflächen

Auf den zentral und südlich gelegenen Flächen sowie entlang des Stadtgrabens wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die im südlichen Plangebiet erfolgte Ausweisung soll der Ausbildung einer parkähnlichen Grünanlage in dem bislang fast vollständig versiegelten Bereich dienen. Ausgehend von der auf der Westseite der Fackenburger Allee gelegenen Grünfläche soll hier eine attraktive Grünanlage mit Aufenthaltscharakter entstehen, die der reizvollen Wasserlage entspricht. Die Ausweisung dient auch zur Erhaltung des als Biotop geschützten Böschungsbereiches am Stadtgraben.

Um die Überplanung einer im Teilbereich 1 ausgewiesenen Ausgleichsfläche zu kompensieren, sind ergänzende Pflanzungen von einzelnen, heimischen Laubbäumen vorgesehen. Zusätzlich zu der Begrünung von Dachflächen wird hier aus artenschutzfachlichen Gesichtspunkten festgesetzt, dass ein Anteil der öffentlichen Grünfläche als extensiv gepflegte Wiese mit magerem und blütenreichem Bewuchs auszubilden ist.

Aufgrund des das Plangebiet und die nähere Umgebung umgebenden städtebaulichen Rasters mit geradlinigen Baufluchten wurde das Baufeld so begradigt, dass eine ca. 200m² große Grünfläche im Privatbesitz von der Stadt zu erwerben ist.

Bei Anpflanzungen sind die über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Trassen von vorhandenen bzw. vorgesehenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

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

Die gesetzlich geschützte Biotopfläche sowie die Abgrenzung des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ entlang des Stadtgrabens wurden in die Planzeichnung übernommen. Die textlichen Festsetzungen führen Maßnahmen auf, mit denen die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe kompensiert werden können.

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

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

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

5.6 Gestaltung

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

Der Text, Teil B, enthält baugestalterische Festsetzungen, um insbesondere im Hinblick auf Werbeanlagen und die Dachgestaltung negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, dem Standort des Plangebiets innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Rechnung zu tragen und ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung zu erreichen.

Ausnahmen in der Höhenentwicklung der technischen Dachaufbauten können zugelassen werden, wenn der Abstand von der Dachkante einhalten ein Maß einhält, dass sie aus der Fußgängerperspektive vom Straßenraum nicht ersichtlich sind und die Sichtachse auf das Welterbe nachweislich nicht beeinträchtigt wird. Eine ausnahmsweise Höhenüberschreitung über 3m hinaus ist nicht zulässig.

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

5.7 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“

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

Archäologie / Denkmalpflege

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

Hochwasserschutz

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

Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

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

6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich.

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

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

6.1.2 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Der Stadtgraben östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes ist Teil des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“. Die Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Erhaltungszielen des Europäischen Schutzgebietes wurde anhand einer FFH-Vorprüfung (Planlabor Stolzenberg, Lübeck, November 2012) geprüft. Durch die möglichen Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ erwartet. Zur Reduzierung von Lichtimmissionen auf das Schutzgebiet werden bei Wegeverbindungen eine sparsame Beleuchtung, die Verwendung möglichst niedriger Laternen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und die Verwendung von LED-Beleuchtung empfohlen (vgl. Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen gem. Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000).

Die gehölzbestandenen Böschungen des Stadtgrabens unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG. Die in der Planzeichnung ausgewiesene Abgrenzung basiert auf Angaben des Bereichs Naturschutz der Hansestadt Lübeck und weicht aufgrund der leicht variierenden Uferlinie in Teilbereichen von der Böschungsunterkante ab. Die Böschungsbereiche sind während der Baumaßnahmen gem. der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Für die im Anschluss-B-Plan planungsrechtlich vorbereitete Inanspruchnahme der Böschungsbereiche durch den Brückenbau (~60 qm) wird eine Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG sowie entsprechender Wertausgleich erforderlich. Im Plangebiet wird als Ersatz die Anpflanzung von Gehölzen auf einer mindestens 200 qm großen Fläche vorgenommen.

6.1.3 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Im Plangebiet ist mit Tierarten zu rechnen, die dem besonderen Schutz des § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG unterliegen. Demnach sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Hierzu wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung auf der Grundlage einer Faunistischen Potenzialabschätzung erarbeitet. Demnach kommt es durch den Verlust der Fortpflanzungsstätten von Haussperling und Hausrotschwanz zum Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG. Artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen können jedoch sicherstellen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleibt. Bei nicht gefährdeten Arten, wie hier vorliegend, kann ein zeitlich vorübergehender Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätte hingenommen werden, wenn langfristig keine Verschlechterung der

Gesamtsituation im räumlichen Zusammenhang damit verbunden ist. Die erforderlichen Maßnahmen müssen demzufolge nicht vorgezogen verwirklicht werden, sondern können nach dem erfolgten Eingriff umgesetzt werden. Für den erforderlichen artenschutzfachlichen Ausgleich werden Festsetzungen in den Text, Teil B, aufgenommen.

Über die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung sowie die Schaffung extensiv gepflegter Grünflächen kann der im Gutachten bestimmten Kompensationsmaßnahme zur Schaffung schütterer Vegetationsflächen entsprochen werden. Durch die Festsetzung zur Entwicklung der öffentlichen Grünflächen zu einer extensiv gepflegten Wiese mit magerem und blütenreichem Bewuchs auf mind. 50 % der Fläche können knapp 4.800 qm Vegetationsfläche geschaffen werden.

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

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

6.1.4 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

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

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

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

Energetische Optimierung

Die Anordnung des Baufensters ermöglicht eine Südwestausrichtung der Bebauung und damit eine gute passive Nutzung der Sonnenenergie. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (0,8) einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) 1 BauNVO sowie der Verzicht auf eine Regelung der Bauweise schaffen die Voraussetzung für eine kompakte Bebauung.

Versorgungstechnik

Der Text, Teil B, enthält keine Festsetzungen zum Ausschluss genehmigungs- und anzeigefreier Vorhaben nach § 69 LBO, wie Solaranlagen, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen, sodass deren Anlage ohne weiteres möglich ist. Die gesetzlichen Vorschriften zu energetischen Standards und der Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten wurden in den letzten Jahren erheblich verschärft. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

Kleinklima

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich. Eine Vorbelastung durch die vorhandenen angrenzenden bzw. nahe gelegenen Verkehrswege (Bahnstrecke, Fackenburger Allee) ist gegeben. Der mit einer Neubebauung der Fläche einhergehenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens stehen eine umfassende Entsiegelung im Zentrum und Süden des Plangebietes 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. Teilflächen des Geltungsbereiches liegen in Richtung Stadtgraben unterhalb der Höhe des Ausbreitungshochwassers und damit innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Der Text, Teil B, enthält aus diesem Grund Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen.

6.1.6 Sonstige Umweltauswirkungen

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

6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Wird gemäß § 42 (3) BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen.

Der Bebauungsplan 03.01.00 Fackenburger Allee / Werftstraße trat am 19.09.2001 in Kraft, die 7-Jahresfrist ist im September 2008 verstrichen. Damit kann kein Grundstückswertausgleich für eine in den Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplans 03.01.00 mögliche umfassendere Grundstücksausnutzung geltend gemacht werden.

Eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung kann der Eigentümer insbesondere verlangen, wenn infolge der Nutzungsänderung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Der als Interimsnutzung betriebene Matratzenhandel im südlich der IHK gelegenen vormals als Autohaus genutzten Gebäude ist als Einzelhandelsbetrieb gemäß § 6 (3) BauN-VO weiterhin zulässig, wobei die textlichen Festsetzungen eine großflächige Einzelhandelsnutzung dieses nicht zentrenrelevanten Sortiments nur als Ausnahme zulassen. Durch die Nutzungsänderung im Bebauungsplan wird die Ausübung der verwirklichten Nutzung nicht wesentlich erschwert. Wenn der vorliegende Bebauungsplan in Kraft tritt, genießt der vorhandene Einzelhandel Bestandsschutz in dem genehmigten Bestandsgebäude und Nutzungsumfang. Eine Weiternutzung durch einen neuen Einzelhandelsbetreiber im Bestand bleibt ohne erhebliche Veränderungen zulässig.

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

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch das geplante Mischgebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen den Mehrverkehr

problemlos aufnehmen können. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass nun von der im Ursprungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche für ein wesentlich höher frequentiertes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtungen“ (ehem. geplant: Kinocenter, Erlebnisgastronomie, Wellnesscenter und zugehörige Stellplatzanlagen) abgesehen wird.

Durch die Ausdehnung der überbaubaren Flächen sowie die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass innerhalb des Geltungsbereiches das erforderliche Angebot an privaten Stellplätzen geschaffen wird.

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

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen Kosten für die Herstellung und dem dauerhaften Unterhalt der öffentlichen Grünfläche sowie für die Übernahme einer 200m² großen Fläche, die aus der Begradigung des Baufeldes im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche zum Lindenplatz entsteht. Die Stadt bemüht sich diese Fläche freihändig zu erwerben.

Angesichts der erheblichen Bodenmodellierung bzw. –auffüllung aufgrund der abfallenden Topografie ist je nach Entwurf mit Kosten bis zu 420.000 € zu rechnen.

Der Uferwanderweg entlang des Stadtgrabens wird im Rahmen der Realisierung des TB1 durch die KWL vorfinanziert. Die Ausgaben sollen in den Folgejahren durch den städtischen Haushalt beglichen werden.

ca.-Kosten (Ausgaben)

Erwerb von 200 m ² Grünfläche. (Richtwert Grünfläche ca. 5 €/m ²)	In Abhängigkeit Wertermittlung / Gutacherausschuss
---	---

Kosten trägt: Stadt

Anlage der öffentlichen Grünflächen	420.000.- EUR
-------------------------------------	---------------

Kosten trägt: Stadt

Uferwanderweg am Stadtgraben (für TB1 und TB2 gesamt)	120.000.- EUR
---	---------------

Kosten trägt: Stadt

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 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.

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) am 20.06.2014,. Die Veränderungssperre wurde durch Beschluss der Bürgerschaft am 21.02.2013 um ein weiteres Jahr verlängert bis 20.06.2015. Für das zurückgestellte Vorhaben endet die Veränderungssperre aufgrund der Anrechnung ab Zustellung der Zurückstellung am 08.07.2014. 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.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.04.2013 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 erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.05.2013 gegeben.

Teilung des Bebauungsplanes

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.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Der vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck am 18.03.2013 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes 03.02.00 – Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich II – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 24.04.2013 bis einschließlich 24.05.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

8.2 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 (GVOBl. S. 3)

8.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

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

Lübeck, den 07.02.2014

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

Anlage 3**Bebauungsplan 03.02.00
- Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich 2 -****Teil B - Text****Satzungsbeschluss****Stand: 07.02.2014****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Sofern einzelne Außenbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudekonfiguration, z.B. bei Ausrichtung auf einen geschlossenen Innenhof, nachweislich einem niedrigeren als dem festgesetzten Lärmpegelbereich zuzuordnen sind, kann das erforderliche Schalldämm-Maß dementsprechend reduziert werden.

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

6. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

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

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

7. Werbeanlagen

- 7.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen dabei die Unterkante der Fensteröffnung des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Anlagen der Außenwerbung in Größe, Form und Gliederung mit der jeweiligen Fassadengestaltung vereinbar sind.
- 7.2 Ausnahmsweise ist eine nicht selbstleuchtende Werbeanlage in einer max. Größe von 1,00 m Breite und 2,20 m Höhe pro Baugrundstück zulässig.

8. Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten

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

9. Einfriedungen

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

III. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

10. Ersatz des Bebauungsplanes 03.01.00

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

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

A Archäologie:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

B Hochwasserschutz:

Teilflächen des Plangebietes liegen im Überflutungsbereich der Trave. Hochwassersicherheit sowie Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

C Kampfmittel:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die entsprechenden Flächen auf Antrag vom Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel untersuchen zu lassen.

D Löschwasserversorgung:

Der erforderliche Löschwasserbedarf ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bereich Bauordnung, den Stadtwerken und der Brandschutzdienststelle zu ermitteln.

E Altlasten:

Der Bodenaushub ist gutachterlich zu begleiten. Bei einer Wohnnutzung und auf Kinderspielflächen werden aufgrund gutachterlicher Untersuchungen weitere Oberbodenbeprobungen 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 (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente

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

Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevanter Sortimente

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

Lübeck, den 07.02.2014

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