



► Nr. VO/2024/13211
öffentlich

Lübeck, 19.04.2024

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Anne-Marie Manthey (E-Mail: anne-marie.manthey@luebeck.de Telefon: 122 - 6033)

Übertragung eines Teils der Erschließung des Gebietes des Bebauungsplanes 02.13.00 - St. Jürgen/Wasserkunst durch Vertrag auf Dritte

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.05.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.06.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Übernahme der Schuld (Herstellung von Grünflächen und Verpflichtung zur unentgeltlichen Übergabe der Grünflächen an die Stadt) der Firma B&L Primus Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG durch die Firma Grundstücksgesellschaft Wakenitz-Villen mbH & Co. KG wird genehmigt.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Zustimmung
5.610 Stadtplanung und Bauordnung	Zustimmung

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

Ja
 Nein- Begründung:

Durch den Beschluss werden die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

- I. Die Firma „Grundstücksgesellschaft Wakenitz-Villen mbH & Co. KG“ (im Folgenden Erschließungsunternehmerin) plant auf ihrem Grundstück an der Straße „Alter Wasserturm“, das sich im Gebiet des Bebauungsplanes 02.13.00 - St. Jürgen/Wasserkunst (s. Anlage 2 Auszug des Bebauungsplanes) befindet, die Errichtung von drei Stadtvillen. Zur Durchführung ihres Vorhabens möchte sie eine im nördlichen Bereich angrenzende, im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzte Flächen teilweise als Baustelleneinrichtungsflächen nutzen und benötigt eine im Süden angrenzende Fläche, um eine Stützwand zu ihrem Grundstück zu errichten (rosa eingekreist in Anlage 2). Die Vorhabenfläche, die als Baustelleneinrichtung und für die Errichtung der Stützwand benötigten Grünflächen sind in der Anlage 3 dargestellt. Die für das Vorhaben der Erschließungsunternehmerin benötigten Grünflächen gehören der Firma B&L Primus Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG (nachfolgend B&L), die sich mit Erschließungsvertrag vom 22.08.2016 zwischen der Stadt und der Firma B&L verpflichtet hat, die Erschließung des Gebietes B-Plan 02.13.00 - St. Jürgen/Wasserkunst vorzunehmen.

Die Herstellung der Flächen als öffentliche Grünflächen ist allerdings erst sinnvoll, wenn die Flächen nicht mehr als Baustelleneinrichtungsflächen benötigt werden und die Stützwand errichtet wurde. Da die Firma B&L mit der Herstellung der Grünflächen nicht auf die Fertigstellung des Vorhabens des Erschließungsunternehmers warten möchte, möchte die Erschließungsunternehmerin diese Flächen vom jetzigen Eigentümer, der Firma B&L, erwerben und sie nach der Nutzung für ihr Vorhaben selbst als öffentliche Grünanlagen herstellen. Von daher will die Erschließungsunternehmerin die auf die Teilflächen bezogenen Herstellungs- und Übereignungsverpflichtungen der Firma B&L, nämlich die Herstellung der Grünflächen aufgrund des Erschließungsvertrages vom 22.08.2016 zwischen der Stadt und der Firma B&L, übernehmen. Zu diesem Zweck ist die Erschließungsunternehmerin durch beurkundeten Schuldübernahmevertrag vom 10.01.2024 mit der Firma B&L in Bezug auf die genannten Flächen in die Rechte und Pflichten des Erschließungsvertrages vom 22.08.2016 zwischen der Stadt und der Firma B&L eingetreten.

- II. Die Verwaltung empfiehlt dem Bauausschuss, die Schuldübernahme (Übernahme der Herstellungspflicht der Grünfläche und Verpflichtung zur unentgeltlichen Übergabe der Flächen an die Stadt) durch die Erschließungsunternehmerin zu genehmigen.
Als Gläubigerin der von B&L an die Erschließungsunternehmerin übertragenen Forderung kann die Stadt die Schuldübernahme genehmigen. Dieser Genehmigung dient der hier zu fassende Beschluss.

Da das der Schuldübernahme zugrundeliegende Rechtsverhältnis (Eigentumsübertragung und Herstellungs- und Übergabeverpflichtung) die Übertragung der Erschließung betrifft, ist der Bauausschuss für dessen Genehmigung zuständig.

Bei einer Schuldübernahme tritt gemäß der §§ 414, 415 BGB der neue Schuldner (Übernehmer) an die Stelle des alten Schuldners. Der Gläubiger, der dadurch einen neuen Schuldner bekommt, kann die Schuldübernahme genehmigen. Wird die Genehmigung nicht erteilt, so gilt die Schuldübernahme als nicht erfolgt.

Durch die Übernahme der Herstellungsverpflichtung als Grünanlage und der Übergabeverpflichtung (unentgeltlich) an die Stadt bekommt die Stadt einen neuen Schuldner, nämlich die Erschließungsunternehmerin. Die Firma B&L, die sich mit Erschließungsvertrag vom 22.08.2016 verpflichtet hatte, wird gleichzeitig aus der Schuld entlassen.

Die Übernahme der Schuld ist für die Stadt nicht von Nachteil. Die Erschließungsunternehmerin als neue Schuldnerin ist ebenso wie der alte Schuldner (B&L) verpflichtet, die Forderung der Stadt durch eine Bürgschaft abzusichern und die Verkehrssicherungspflicht und Versicherungspflicht zu tragen.

Die Bereiche Stadtgrün und Verkehr sowie Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz haben der vorübergehenden Nutzung der zukünftigen Grünfläche als Baustelleneinrichtungsfläche zugestimmt.

Die finanziellen Auswirkungen des Beschlusses sind in der Anlage 1 dargestellt. Die Genehmigung der Schuldübernahme hat keine anderen finanziellen Auswirkungen als die, die sich aus der Übertragung der Erschließung ergeben haben.

Anlagen:

- 1 – Finanzielle Auswirkungen
- 2 – B-Plan 02-13-00 mit Markierung der betreffenden Flächen
- 3 – Lageplan

Senatorin Joanna Hagen

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

1. Wegfall des 10 %igen Anteils des Hansestadt Lübeck an den beitragsfähigen Erschließungskosten

Durch die Schuldübernahme erhält die Stadt einen anderen Schuldner als den bisherigen für die Herstellung eines Teils der sich im Gebiet des Bebauungsplans befindlichen Grünanlagen (s. Vorlage). Für die betreffenden Flächen wird also die Erschließung von dem neuen Schuldner übernommen. Die Stadt wird demzufolge weiterhin von der Herstellung der Erschließungsanlagen befreit und bekommt die Grünanlagen nach deren Herstellung unentgeltlich übereignet. Müsste sie die Erschließungsanlagen auf eigene Kosten durchführen (Eigenererschließung), würde die Stadt 90 % der (beitragsfähigen) Kosten durch die Erhebung eines Erschließungsbeitrags refinanzieren. 10 % hätte die Stadt selbst zu tragen. Durch die Übertragung der Erschließung auf die Erschließungsunternehmerin entfällt (weiterhin) der städtische Anteil an den beitragsfähigen Kosten. Hierdurch wird eine entsprechende Entlastung des städtischen Haushalts erreicht. Voraussichtliche Entlastung ca. 8.000 EUR (etwa 10 % der Erschließungskosten).

2. Kosten für die Unterhaltung der Anlagen

Mit Übernahme der Anlagen durch die Stadt entstehen Kosten für die Verkehrssicherung und Unterhaltung der Grünanlagen. Die Grünanlagen werden aufgrund noch zu schließender vertraglicher Vereinbarungen übernommen, wenn die Hochbauarbeiten abgeschlossen sind. Dieser Zeitpunkt ist abhängig von der Vermarktung der Grundstücke und insoweit nicht genau vorhersehbar.

3. Zuwachs des Anlagevermögens und der Sonderposten der Hansestadt Lübeck nach Übernahme der Erschließungsanlagen

Mit der Übergabe der Erschließungsanlagen erhöht sich der Wert des städtischen Anlagevermögens. Es kommen weitere Grünanlagen hinzu. Diese Anlagen werden der Stadt vom Erschließungsträger nach Fertigstellung unentgeltlich und lastenfrei übertragen. Gleichzeitig mit Übernahme der Werte im Anlagevermögen entsteht in derselben Höhe ein Sonderposten auf der Passivseite, der die Finanzierung des Anlagenvermögens darstellt. Da der Übertragungszeitpunkt vom Baufortschritt abhängt, kann gegenwärtig noch nicht konkret benannt werden, wann die Werte dem Anlagevermögen der Stadt zufallen.

4. Abschreibungen der Anlagen und Auflösung des Sonderpostens der Erschließungsmaßnahme nach der Übernahme

Mit der Übernahme der Anlagen und ihrer Aktivierung im städtischen Vermögen beginnt deren Abschreibung. Ebenso beginnt die Auflösung der Sonderposten. Da die Höhe der Abschreibungen maßgeblich vom Anschaffungs- und Herstellungswert der Anlagen abhängt und dieser erst nach Herstellung feststeht, ist eine Bezifferung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

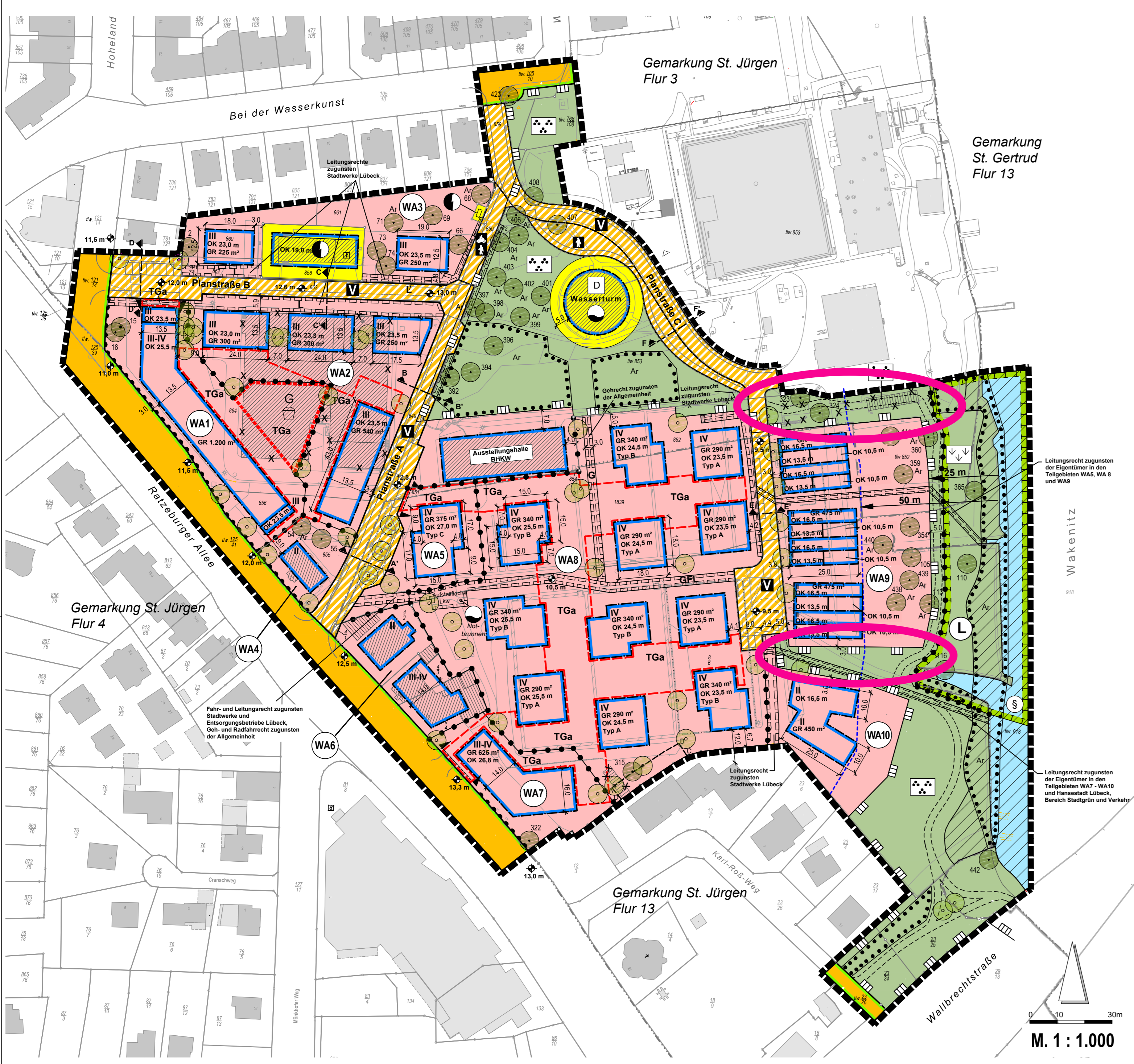
5. Wegfall von Fremdfinanzierungszinsen

Durch die Übertragung der Erschließung übernimmt die Erschließungsunternehmerin die Herstellungskosten für die Erschließung. Die Kosten der Vorfinanzierung (Kreditzinsen), die die Stadt bei einer selbst durchgeführten Erschließung aufzuwenden hätte, entstehen der Stadt dadurch nicht.

6. Bilanz der finanziellen Auswirkungen

Die durch den Beschluss entstehenden finanziellen Auswirkungen sind mit Ausnahme der zusätzlichen Unterhaltungskosten günstig für die Stadt, da weder ein Eigenanteil, noch die Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu Lasten des städtischen Haushaltes anfallen.

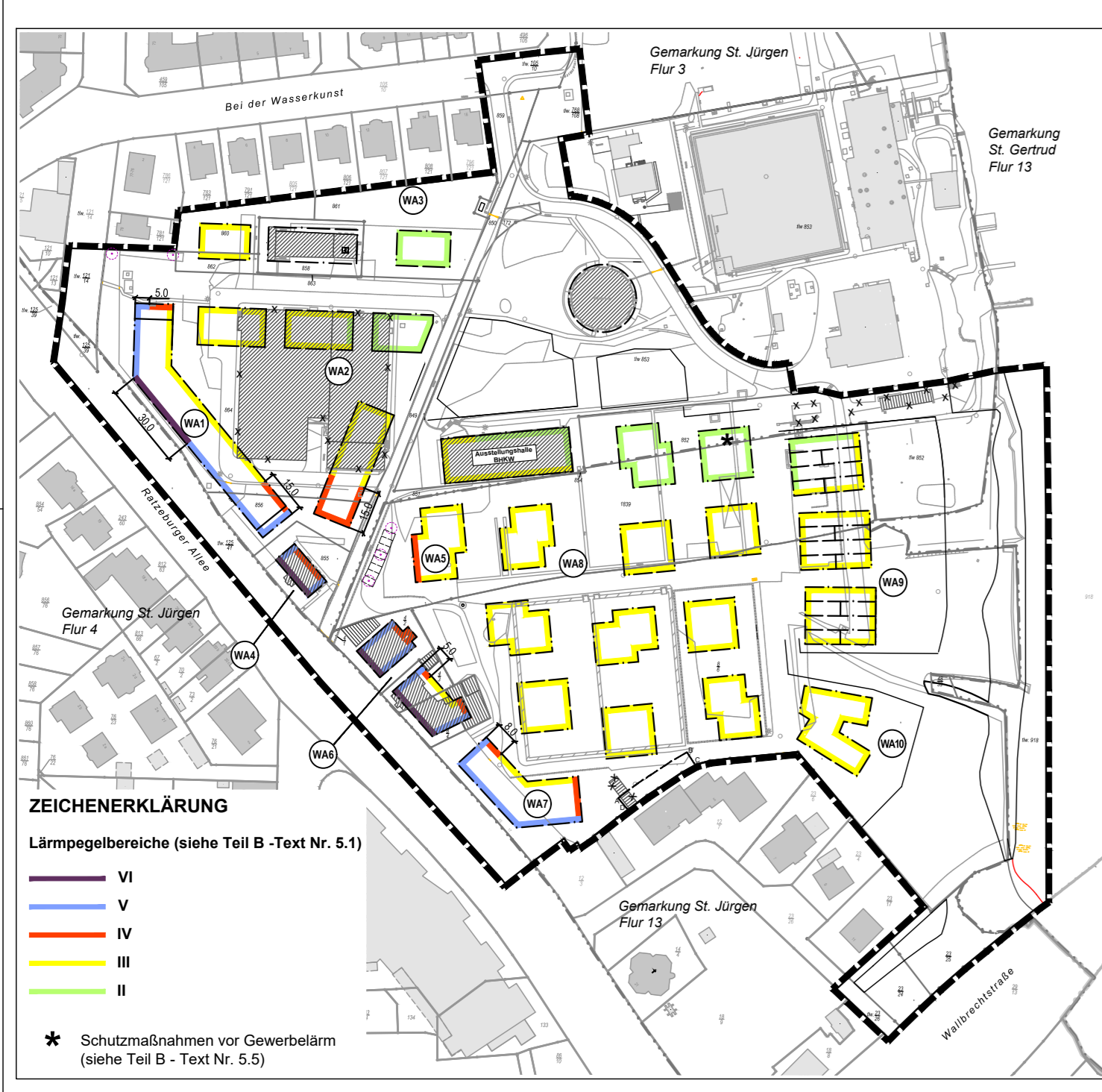
02.13.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
 - Es gilt die Bauordnung (BAuVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
 - Signalnummern gemäß Zeichenerklärung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WA1 Nummerierung von Teilgebieten
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GR zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
 - II/III-V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - OK Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN als Höchstmaß
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Typ A Hausform (siehe Text Teil B - Text Nr. 3.1)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 15 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Vorkehrfläche besonderer Zweckbestimmung, Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen
 - Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
 - Rad- und Fußweg, Fußweg
 - Ein-/Ausfahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN MIT BESONDEREN NUTZUNGSZWECKEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - Fläche für eine Ausstellungshalle mit Dokumentationszentrum
 - Flächen für Versorgungsanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung
- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage mit Spielbereichen
 - naturbasierte Grünfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)
 - Erhaltung von Gehölzflächen
 - 394 Erhaltung von Einzelbäumen / Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 02.13.00
 - Ar zu erhaltende Gehölze mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz
 - anzupflanzende Bäume
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - TGA Tiefgarage
 - G Gartenhof mit Gemeinschaftsplatz
 - Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
 - Bemessung von Festsetzungen in Metern
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - Wasserfläche, Gewässer II. Ordnung (Wakenitz)
 - Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neuaufgrenzung (§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 NatSchG) (Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren)
 - geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG
 - eingetragenes Baudenkmal (§ 9 Abs. 2 DSchG)
- HINWEISE**
 - 50 m Abstand zur Uferlinie
 - eingetragene Bauzeit zugunsten des Flurstücks 12/7; Flur 13, Gemarkung St. Jürgen
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
 - zu beseitigende Gebäude
 - Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
 - Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen
 - vorhandene oder geplante Höhen in Metern über NN
- PLANUNTERLAGE**
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Gebäude Bestand

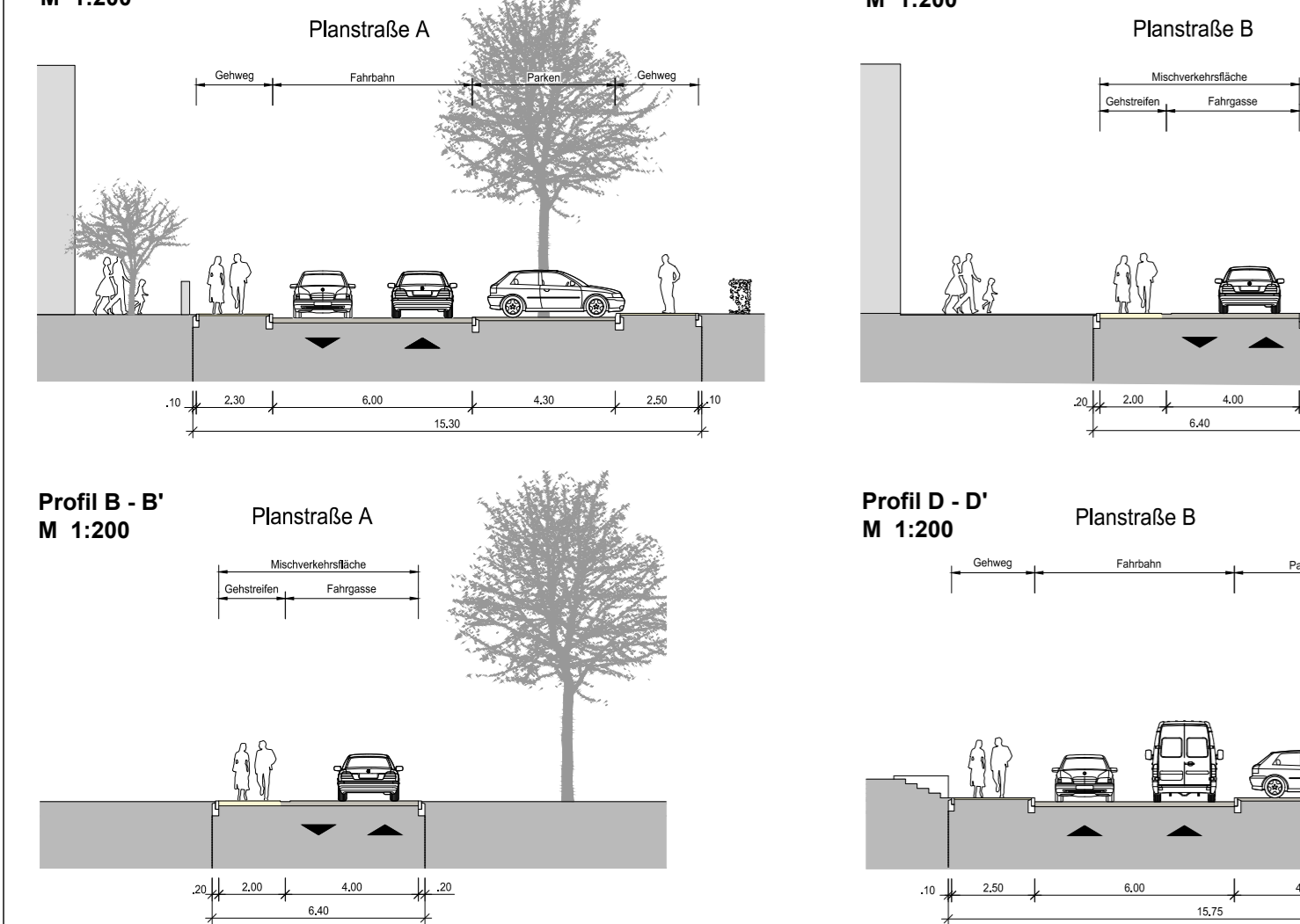
NEBENZEICHNUNG 1 LÄRMPEGELBEREICHE



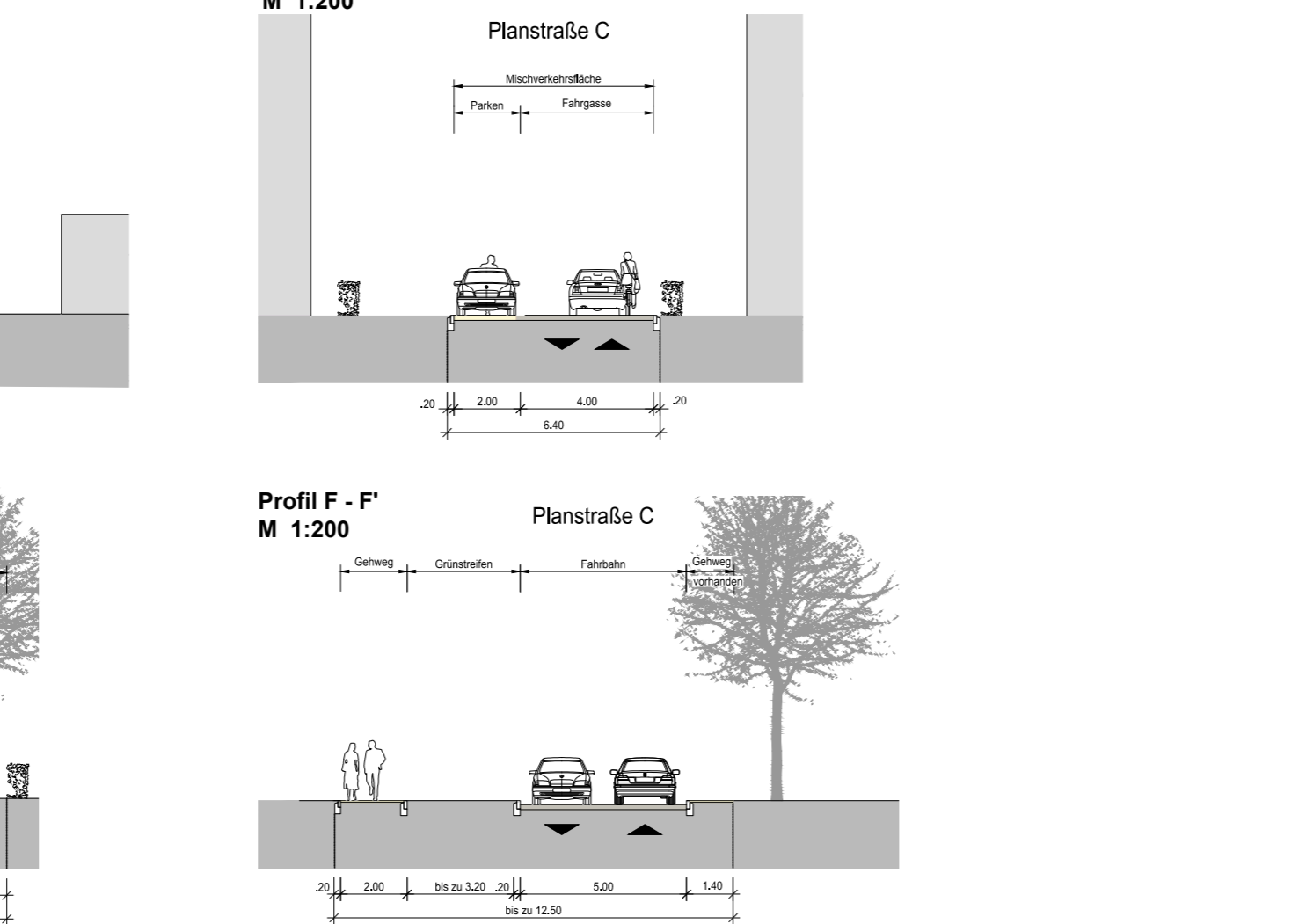
NEBENZEICHNUNG 2 ZU BESEITIGENDE BÄUME



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



TEIL B - TEXT

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung und Bedingungen für Wohnnutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - 1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - 2. In den Teilgebieten WA2, WA3 und WA5 des allgemeinen Wohngebietes können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ferner sind in den vorgenannten Teilgebieten Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.
 - 3. In den Teilgebieten WA8, WA9 und WA10 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherandrang ausgeht.
 - 4. In den Teilgebieten WA2, WA3, WA9 und WA10 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - 5. In den Teilgebieten WA2 und WA3 sind Wohnungen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Ratzelburger Allee erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA1 eine mindestens dreigeschossige, durchgängig geschlossene Bebauung errichtet worden ist.
 - 6. Im Teilgebiet WA8 sind Wohnungen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Ratzelburger Allee erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA7 eine mindestens dreigeschossige, durchgängig geschlossene Bebauung errichtet worden ist.
 - 7. Im Teilgebiet WA10, auf dem südlichen Baufeld im WA 9 sowie auf den beiden südlichen Baufeldern des WA 8 sind Wohnungen erst dann zulässig, wenn eine mind. 1,4 m hohe Lärmschutzwand auf der Wakenitzstraße / Wakenitzbrücke errichtet worden ist.
 - 8. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
 - 2.2 Im Teilgebiet WA8 kann bei Höhendifferenzen von über 2,0 m zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Geländeniveau gartenseitig ein zusätzliches drittes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) nicht überschritten wird und die wasserseitige Außenwand des obersten Geschosses um mindestens 4,0 m tiefer der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt. Gleiches gilt bei den Gebäuden im Teilgebiet WA10 bei einem Zurücktreten des obersten Geschosses um mindestens 6,0 m.
 - 2.3 Im WA7 kann bei Höhendifferenzen von über 2,0 m zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Geländeniveau gartenseitig ein zusätzliches fünftes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe (OK) nicht überschritten wird.
 - 2.4 Im allgemeinen Wohngebiet, außer in den Teilgebieten WA4 und WA6, sind Geschosse mit Aufenthaltsräumen oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses unzulässig.
 - 2.5 In den Teilgebieten WA5 und WA8 darf die baufeldbezogene zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 75 m², bei zulässigen Grundflächen von über 300 m² um bis zu 100 m² überschritten werden.
 - 2.6 In den übrigen Teilgebieten darf die baufeldbezogene zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 25% überschritten werden.
 - 2.7 Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in den Teilgebieten WA1 und WA2 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 m² in WA1 sowie bis zu einer GRZ von 0,8 m² in WA2 überschritten werden.
 - 2.8 Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in den Teilgebieten WA5, WA7 und WA 8 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 m² in WA8 sowie bis zu einer GRZ von 0,7 m² in WA5 und im WA7 überschritten werden.
- II. Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)
 - 6.2 Gestalterische Gliederung der oberen Geschosse
 - 8.1 In den Teilgebieten WA5 und WA8 sind im zulässigen vierten Vollgeschoss der Gebäude jeweils an mehreren Stellen Rücksprünge durch die Anlage von Dachterrassen auszubilden. Dabei muss die Fläche der Dachterrassen insgesamt mindestens 25 % der Grundfläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses bzw. - sofern auch das dritte Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktritt - mindestens 25 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Ausnahme: Gebäude mit bis zu drei Gebäuden durch Terrassenanläufe bis zu 15 % zugelassen werden, sofern an mehreren Gebäudeecken Rücksprünge ausgebildet werden.
 - 8.2 Im Teilgebiet WA8 ist bei den Gebäuden am östlichen Gebäudetransit jeweils das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffeltgeschoss auszubilden. Dabei muss jeweils die östliche Außenwand des Staffeltgeschosses bei den beiden nördlichen Gebäuden an der Planstraße C um mindestens 4,0 m, bei den beiden südlichen Gebäuden um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. An dem südlichen Gebäude muss zusätzlich auch die südliche Außenwand des Staffeltgeschosses um mindestens 3,0 m zurückgesetzt sein.
 - 8.3 Im Teilgebiet WA1 ist das vierte Vollgeschoss auf der gesamten Gebäudelängsseite entlang der Ratzelburger Allee mindestens dreimal durch eingestrichelte Dachterrassen zu gliedern. Die Einschnitte müssen straßenseitig jeweils eine Mindestbreite von 4,5 m aufweisen und dürfen sich ab einer Tiefe von 7,0 m zur Rückseite des Gebäudes auf eine Breite von mind. 3,0 m verringern.
 - 8.4 Im Teilgebiet WA3 sind die dritten Geschosse als Staffeltgeschosse auszubilden. Dabei muss jeweils die nördliche Außenwand des dritten Geschosses um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
 - 8.5 In den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA5, WA7, WA8, WA9 und WA10 sind nur Flachdächer und fach geeignete Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 7 Grad zulässig.
 - 8.6 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungslangen um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschritten wird. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenwirkung, wie z.B. Antennenanlagen für den Mobilfunk sind unzulässig.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, § 6 LBO Schl.-H.)
 - 3.1 In den Teilgebieten WA5 und WA8 gelten ergänzend zu den erweiterten Baukörperfestsetzungen für unterschiedliche Gebäudetypen folgende Längenbeschränkungen:
 - Typ A: Die Außenwände einer Gebäudeseite darf jeweils 17,0 m nicht überschreiten.
 - Typ B: Die Außenwände einer Gebäudeseite darf jeweils 21,5 m nicht überschreiten, wobei ab einer Länge von über 14,5 m der darüber hinausgehende Wandabschnitt um mindestens 3,5 m zurückspringen muss.
 - Typ C: Die Außenwände einer Gebäudeseite darf jeweils 25,5 m nicht überschreiten, wobei ab einer Länge von über 16,0 m der darüber hinausgehende Wandabschnitt um mindestens 3,5 m zurückspringen muss.
 - 3.2 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 ist ein Überspannen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,4 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwände zulässig. Ausnahmen können an einzelnen Schmalseiten von Gebäuden oder Balkone über die volle Außenwände zugelassen werden, sofern sie gestrichelt als integrierte Gebäudebestandteile (z.B. durch die topographische Ausbildung der Balkone mit Mauerwerkern und Brüstungen in der gleichen Materialität der Außenwände) ausgebildet werden.
- 4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
 - 4.1 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Gleiches gilt im Teilgebiet WA2 für die Baugrundstücke an der Planstraße A.
 - 4.2 In den Teilgebieten WA5, WA8, WA9 und WA10 sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, unzulässig.
 - 4.3 Auf den Grundstücksflächen, die im Abstand von weniger als 50 m zur Wakenitz liegen (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung) sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, sofern sie die 50m-Abstandslinie um nicht mehr als 6,0 m überschreiten, sowie bis zu 1,5 m hohe Grundstücksanlagen.
 - 5. Flächen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 5.1 Außenbereiche einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Nebenzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raum an erforderliches resultierendes Schaltniveau (erf. Rv, res) gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989, siehe Hinweis A) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. Rv, res für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. Rv, res für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

- Für Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Betriebsräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.
- Die erforderlichen Schaltniveau-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.
- Geringere Schaltniveau-Maße können zugelassen werden, sofern für die betreffende Außenwand nachweislich ein niedriger als der festgesetzte Lärmpegelbereich anzusetzen ist.
- 5.2 In den Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Lüftungsdruck durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Wohnräumen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen. Hiervon kann abgewichen werden, sofern der maßgebliche Beurteilungspegel nachts an den betreffenden Fenstern nachweislich unter 45 dB(A) liegt.
- 5.3 In den Teilgebieten WA1, WA4, WA8 und WA7 müssen Wohnungen mit zwei oder mehr Zimmern (Aufenthalten, die nicht reine Küche und nicht Bad sind) über mindestens ein Zimmer mit Fenster zu der von Ratzelburger Allee abgewandten Gebäudeseite verfügen. Für Kleinwohnungen mit einer Geschosshöhe unter 50 m kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden, sofern der erforderliche hygienische Lüftungsdruck durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird. Gleiches gilt für Erdgeschosswohnungen.
- 5.4 In den Teilgebieten WA1, WA4, WA8 und WA7 sind wohnungszugehörige Außenbereiche an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (straßenparallele und daran anschließende Außenbereiche) nur in Form von Wintergärten zulässig. Abweichend hiervon sind in den obersten Geschossen Dachterrassen auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten zulässig, sofern sich die Terrassen über die gesamte Gebäudeseite bis zur maßgebenden Seite erstrecken. Ausnahme: Ausnahmen können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.
- 5.5 Im nördlichen Baufeld des Teilgebietes WA8 sind an der nördlichen Außenwand vor schuttbefähigten Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglasete Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Lüftungsdruck ist über schallgedämmte Lüfter oder durch Fenster in anderen (Straßenabgewandten) Außenwänden der betreffenden Räume, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.
- 5.6 Abweichend hiervon können zu offene Fenster zugelassen werden, wenn der Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) gemäß TA Lärm vor den betreffenden Fenstern durch Schallschutzmassnahmen an der Lärmquelle (Ringschleuse) oder durch deren Verriegelung erreicht wird.
- 6. Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
 - 6.1 Auf den Baugrundstücken sind Laubbäume standortheimischer Arten in folgendem Umfang zu pflanzen:
 - jeweils 5 Bäume in den Teilgebieten WA1, WA7, WA8 und WA10,
 - 10 Bäume im Teilgebiet WA2,
 - 3 Bäume im Teilgebiet WA4 sowie
 - insgesamt 56 Bäume in den Teilgebieten WA5 und WA8.Dabei sind die gemäß zeichnerischer Festsetzung in den Teilgebieten zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Von den anzupflanzenden Bäumen müssen 3 Bäume einen Stammumfang von mindestens 40 cm, 2 Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm und alle übrigen Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, aufweisen. Für ein Drittel der anzupflanzenden Bäume können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.
 - 6.2 Bei den an der Ratzelburger Allee sowie bei den in und an der Planstraße A zu pflanzenden Bäumen sind Winterdornen (Ilex cordata) mit einem Stammumfang von jeweils 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden. Bei den in und an der Planstraße B und C zu pflanzenden Bäumen sind schmalwüchsige, standortheimische Laubbäume gleicher Qualität zu pflanzen.
 - 6.3 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichzeitiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei Abgang von Nadelbäumen können auch standortheimische Laubbäume als Ersatz gepflanzt werden. Sofern Bäume mit besonderer Bedeutung für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten (siehe Kennzeichnung „Ar“ in der Planzeichnung) vor ihrem natürlichen Abgang aus Gründen der Verkehrsschutzpflicht gefällt werden müssen, ist eine artenschutzrechtliche Kompensation für die verlorengegangenen Lebensstätten zu schaffen.
 - 6.4 Die in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ am Wasserturm zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig mit Laubgehölzen zu ersetzen. Ein sukzessiver Austausch der Nadelgehölze durch Laubgehölze durch Holzarten ist zulässig, soweit die Witterungsschutzfunktion für Fledermäuse ohne Unterbrechung gewährleistet bleibt.
 - 6.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ am Wasserturm ist naturnah zu gestalten und zu pflegen; der Erhalt und die Entwicklung der dort befindlichen geschützten Biotope ist sicherzustellen. Zusätzlich sind auf der Fläche 18 Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
 - 6.6 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbasierte Grünfläche“ ist der natürlichen, standortbedingten Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind auf der Fläche 12 Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- 6.7 Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme ist der Lebensraum des Fischotters im nördlichen Uferbereich an der Wakenitz (einschließlich der gehölzbestandigen Einbuendung am Südrand) vor dem Betreten und vor sonstigen störenden Einwirkungen zu sichern. Hierzu sind die Baugrundstücke im Teilgebiet WA8 entlang der übersiebigen Grundstücksbegrenzung mit einer mindestens 1,4 m hohen Mauer einzufrieden. Zusätzlich ist der Lebensraum des Fischotters durch einen mindestens 1,4 m hohen Zaun gegenüber den Teilen der öffentlichen Parkanlage abzugrenzen, die als Wege- oder Aufenthaltsfläche genutzt werden können. Der Zaun ist wasserseitig durch eine hohe Heckpflanzung mit nenngrünen oder dornigen Laubgehölzen zu ergänzen. Vor dem zu erhaltenen Ufergehölz dieses Bereichs sind zwei flache Mulden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes anzulegen. Die Maßnahmen sind vor Beginn der Baubauführung im Geltungsbereich fertigzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.8 Als Maßnahmen zum Artenschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende weitere Maßnahmen durchzuführen:

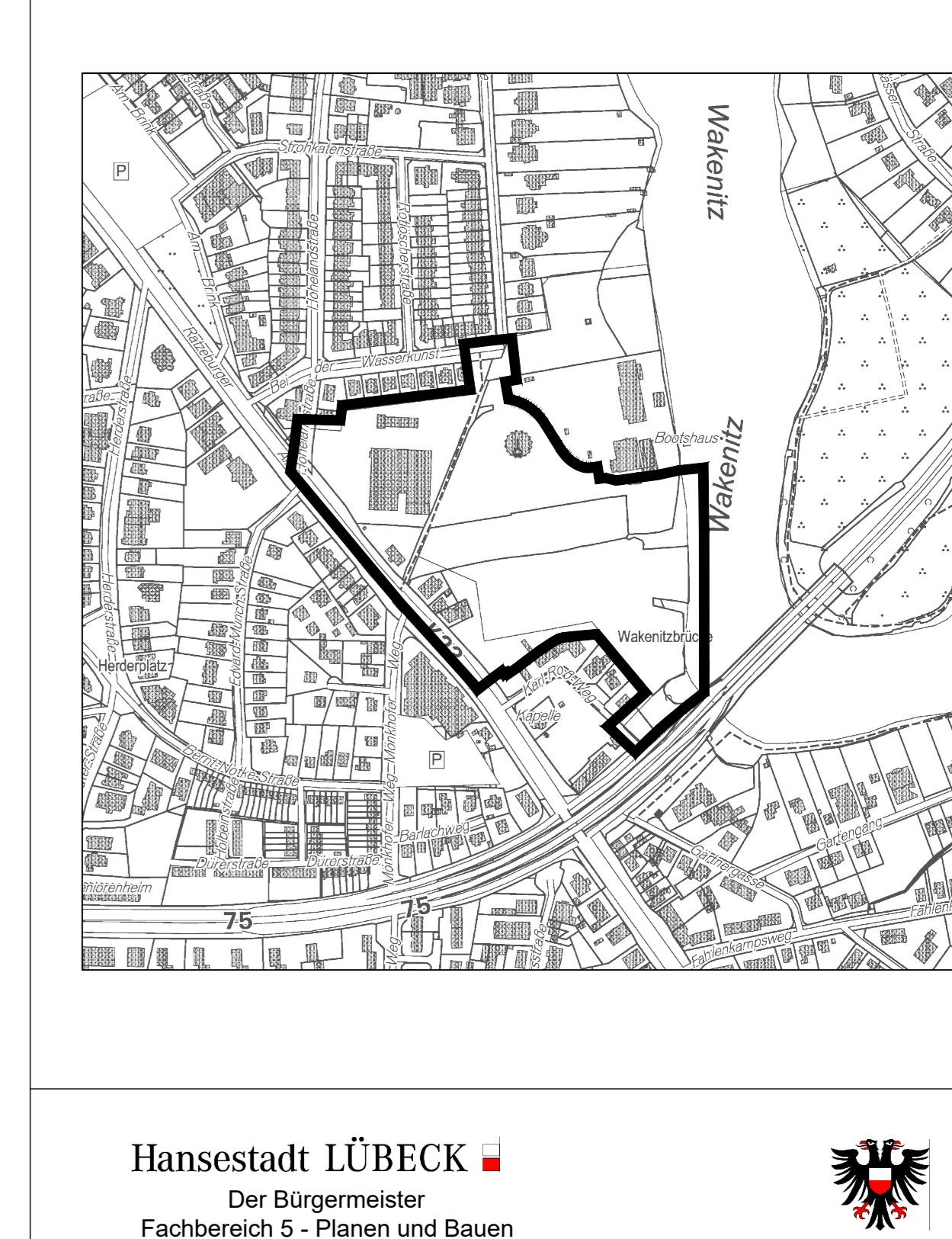
Betroffenes	Maßnahmen
Bauquartiere Zwergfledermaus	Anbringen von 5 x 3 artspezifische Spaltenquartiere in Gehölzstrukturen
Sommerquartiere sootiger Fledermaus	Anbringen von 3 artspezifischen, zur Fortpflanzung geeigneten Kästen in nachgeklärter Fledermausstruktur und/oder an Gebäuden (nicht direkt an der Wakenitz)
Winterquartiere Großer Abendsegler	Anbringen von 3 x 5 als Winterquartier geeignete Kästen in Bäumen (nicht direkt an der Wakenitz)
- Artenchutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel
 - Niststätten von Brutvögeln der Siedlungen
 - Anbringen von jeweils 6 Nistkästen für Mauereisler, Höhlenbrüter und Nischenbrüter an Gebäuden oder Bäumen

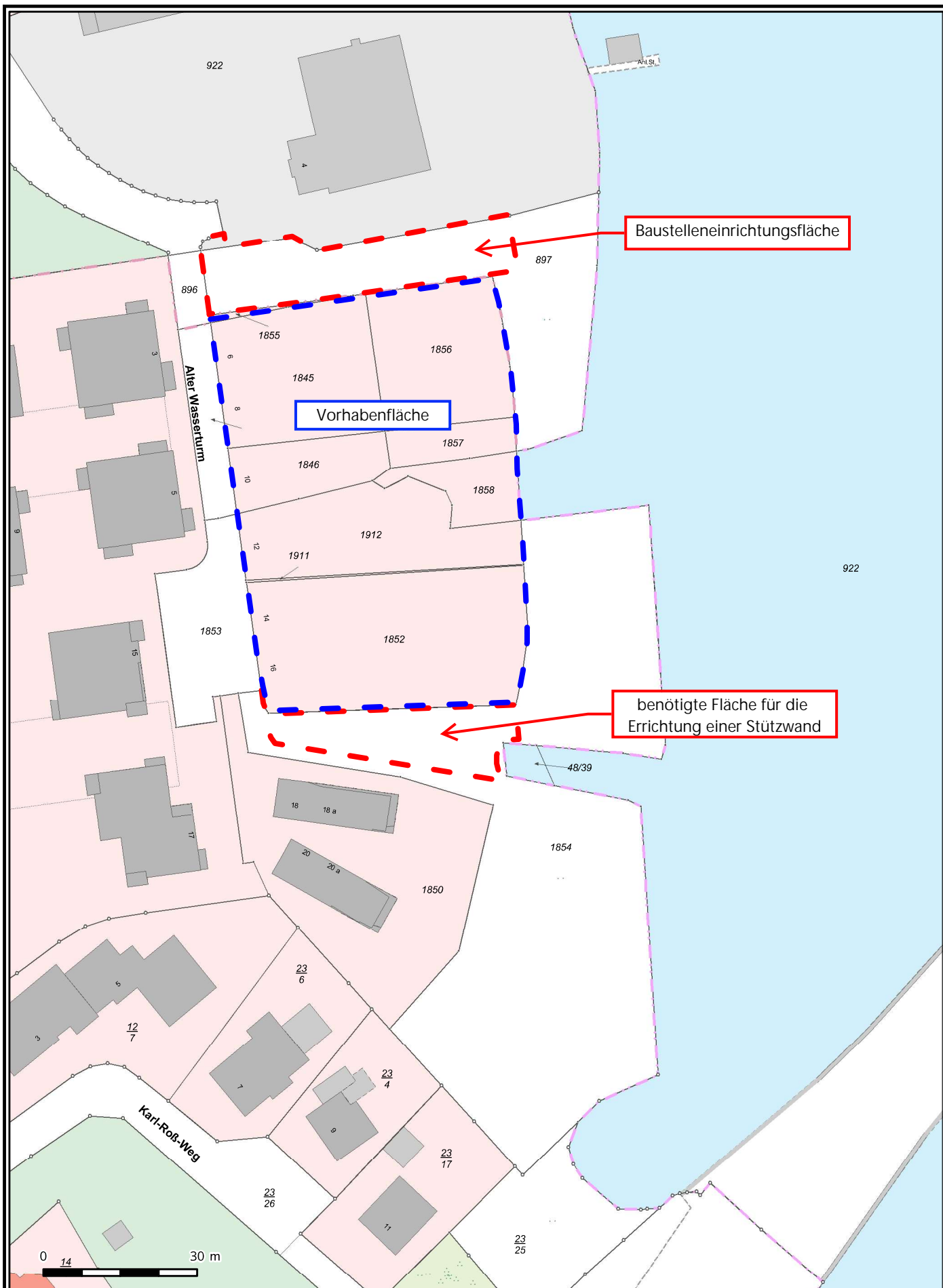
- 9. Einfriedigungen**
 - 9.1 In den Teilgebieten WA 5 und WA8 sind Grundstückeinfriedigungen baulicher Art unzulässig (Dies gilt nicht für Hecken und geschlossene Strauchpflanzungen).
 - 9.2 Als Einfriedigung des denkmalgeschützten Wasserrums sind nur Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig.
- 10. Werbeanlagen**
 - 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeflächen darf jeweils 10 m² nicht überschreiten.
 - 10.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- III. Hinweise**
 - A Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in den textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 verwiesen werden, liegt zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einmütigen genommen werden kann (ggewärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.
 - B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baubearbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumungsdurchsucher, das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist hinzuzuziehen zu informieren.
 - C Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baubearbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodenentwürfe sind gütlichzeitig zu begutachten und zu dokumentieren, um ggf. eine altlastlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
 - D Die in der Planzeichnung nachträglich übernommenen geschützten Biotope unterliegen dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.
 - E Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28. Februar zulässig. Für Fallarbeiten oder Rückschnittmaßnahmen an Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm ist zudem ein fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass in den Bäumen zum Durchführungszeitpunkt kein Besatz mit Fledermäusen vorliegt. Von der zeitlichen Einschränkung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegenstehen und wenn eine naturschutzrechtliche Genehmigung vorliegt.
 - F In den Teilgebieten WA5, WA7, WA8, WA9 und WA10 ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Ort zu sammeln und in die Wakenitz abzugeben. Gleiches gilt für das auf der Planstraße C anfallende Regenwasser, das vor der Einleitung einer Vorreinigung bedarf. In allen übrigen Teilgebieten sind das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und kann nur gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgeklärt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse des Bauausschusses (Teil A) und des Teil (Teil B) vom 18.02.2016 und vom 07.12.2015. Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 23.12.2015 und am 15.12.2015 erfolgt.
 - gez. Köhler
 - Im Auftrag
- 2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 30.06.2014 und am 27.07.2014 benachrichtigt.
 - gez. Köhler
 - Im Auftrag
- 3. Die historische Bebauung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 07.07.2014 bis einschließlich 18.07.2014 aufgestellt.
 - gez. Köhler
 - Im Auftrag
- 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - L.S.
 - gez. Köhler
 - Im Auftrag
- 5. Der Bauausschuss hat am 07.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - gez. Köhler
 - Im Auftrag
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2015 bis zum 29.01.2016 nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.
 - L.S.
 - gez. Köhler
 - Im Auftrag
- 7. Der letztmalige Beschluss am 08.08.2016 sowie die gemeinsamen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschannt.
 - L.S.
 - gez. Köhler
 - Vermessungsamt/Kummer
- 8. Die Bürgerchaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden am 28.04.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - L.S.
 - Handstätt Lübeck
 - Der Bürgermeister
 - Fachbereich Planen und Bauen
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
 - Im Auftrag
- 9. Die Bürgerchaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.04.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (elektronische) Bestusche geteilt.
 - L.S.
 - Handstätt Lübeck
 - Der Bürgermeister
 - Fachbereich Planen und Bauen
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
 - Im Auftrag
- 10. (Ausfertigung)
 - L.S.
 - Handstätt Lübeck
 - Der Bürgermeister
 - Fachbereich Planen und Bauen
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
 - Im Auftrag
- 11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerchaft und die Satzung, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf der Website der Bürgerchaft von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.09.2016 bekannt gemacht worden.
 - L.S.
 - Handstätt Lübeck
 - Der Bürgermeister
 - Fachbereich Planen und Bauen
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
 - Im Auftrag
- 12. Die Bürgerchaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.04.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (elektronische) Bestusche geteilt.
 - L.S.
 - Handstätt Lübeck
 - Der Bürgermeister
 - Fachbereich Planen und Bauen
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
 - Im Auftrag

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 02.13.00 ST. JÜRGEN / WASSERKUNST





Maßstab 1:1 000

Datengrundlage:

© Geoportal der Hansestadt Lübeck

ALKIS®; © LVerGeo SH, 11/2023



Hansestadt LÜBECK

Stabsstelle Verkehrsfluss und Geo-Services

Auszug aus dem Geoportal Lübeck

Bearbeiter: 660 Stadtgrün u. Verkehr (Manthey)



Datum: 05.04.2024