



Lübeck, 16.06.2025

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Melanie Witt (E-Mail: melanie.witt@luebeck.de Telefon: 122 - 6158)

Bebauungsplan 01.70.00 - Wallhalbinsel/Holstentorplatz - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 01.70.00 - Wallhalbinsel/Holstentorplatz – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus vorangehenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB.
Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.
Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan 01.70.00 - Wallhalbinsel/Holstentorplatz – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.
Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.
3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 1) verwiesen.

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

Ja
Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüberhinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)
Nein (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Kap. 8 der Begründung)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein
Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:
siehe Anlage 5

Anlagen:

- Anlage 1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2 Bebauungsplan 01.70.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- Anlage 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
- Anlage 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan 01.70.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung:

Der vorliegenden Prüf- und Abwägungsberichte sind nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus den folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Seite 2 bis 8)

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Hinweis: parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) (Seite 9 bis 17)

Teil C: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Seite 18 bis 25)

Teil D: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Hinweis: parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) (Seite 26 bis 42)

Bebauungsplan 01.70.00
- Wallhalbinsel / Holstentorplatz –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen

Teil A: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (05.08.2024 - 09.09.2024) nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Anregungen und Fragen werden thematisch geordnet aufgeführt:

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1		
<p><u>1.1 Zurücknahme von Teilen der Stellungnahme aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB der Deutschen Bundesbank</u></p> <p>Mit Schreiben vom 24. April 2024 hat die Deutsche Bundesbank Einwendungen gegen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz erhoben. Die Hansestadt Lübeck hat daraufhin einen Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in dem die Einwendungen der Deutschen Bundesbank nicht berücksichtigt wurden, veröffentlicht. Die Deutsche Bundesbank hat ihre Einwendungen in Auseinandersetzung mit der Begründung der Hansestadt Lübeck deshalb mit Schreiben vom 9. September 2024 erneuert und ergänzt. Am 8. November 2024 kam es schließlich zu einem Verkauf der Lübecker Dienstliegenschaft, die Gegenstand der Überplanung ist, an das Land Schleswig-Holstein.</p> <p>Vor diesem Hintergrund nimmt die Deutsche Bundesbank nun teilweise ihre Einwendungen gegen den Bebauungsplan 01.70.00 Wallhalbinsel / Holstentorplatz zurück.</p>	<p>Der Hinweis zur tlw. Zurücknahme der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

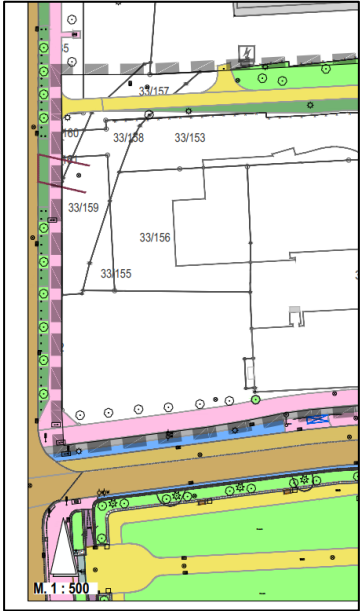
Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>1.2 Anpassung der Begründung</u></p> <p>Es bleibt dabei, dass die Hansestadt Lübeck in der veröffentlichten Begründung den Sachverhalt verkürzt, indem sie ignoriert, dass die Liegenschaft ab dem Jahr 2015 noch als Außenstelle der Filiale Hamburg weiter betrieben wurde.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>1.3 Zweckentfremdung des Gebietes / Nichterfüllung der Voraussetzungen des § 11 BauNVO</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen (und zu ändern), sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieraus ergibt sich für die gemeindliche Entscheidungsbefugnis über die Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die gesetzliche Vorgabe, dass die Aufstellung von Bauleitplänen verboten ist, wenn sie nicht iS des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich ist (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1, Rn. 25).</p> <p>Die Hansestadt Lübeck könnte die angestrebte Nutzung des Plangebiets für öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie eine „Hochschulnutzung“ ohne weiteres bereits im Rahmen der bestehenden Festsetzung als Kerngebiet realisieren. Hierzu wäre nur die Abgabe eines ausreichenden Gebotes im öffentlichen Bietverfahren, aber keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.</p> <p>Weiter sind die Voraussetzungen des § 11 BauNVO für die Festsetzung eines Sondergebietes vorliegend nicht erfüllt. Hiernach sind als sonstige Sondergebiete nur solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO <i>wesentlich</i> unterscheiden. Zunächst soll keines der in § 11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebiete festgesetzt werden, insbesondere dürfte sich die angestrebte „Hochschulnutzung“ eines Gebäudeteils nicht mit der Festsetzung eines Hochschulgebietes</p>	<p>Es ist zutreffend, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.</p> <p>Ziel der Hansestadt Lübeck ist die Fläche für ausschließlich öffentliche Nutzungen vorzubereiten.</p> <p>Eine Planung kann nach der Rechtsprechung aber grundsätzlich auch dann für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB und damit rechtmäßig sein, wenn sie durch den Wunsch ausgelöst wurde, ein (konkretes) Vorhaben zu verhindern. Der Planung muss dann jedoch zugleich eine städtebauliche Planungskonzeption mit positiver Zielsetzung zugrunde liegen, die nicht bloß zufällig, sondern erforderlich und auch gewollt ist.</p> <p>Die städtebauliche Erforderlichkeit der Bauleitplanung wird in der Begründung des B-Plans 01.70 00 insbesondere in den Kapitel 1.2 und 4. hervorgehoben.</p> <p>Die Feststellung der Bundesbank, dass die angestrebte Nutzung des Plangebiets für öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie eine Hochschulnutzung für sich gesehen grundsätzlich auch im Rahmen der vormaligen bestehenden Festsetzung als Kerngebiet hätte realisiert werden können, ist vorliegend nicht zutreffend.</p> <p>Die Voraussetzungen für ein Sondergebiet sind erfüllt, da sich das von der Hansestadt Lübeck verfolgte planungsrechtliche Ziel nicht mehr mit dem bestehenden Gebietstyp des Kerngebietes durch differenzierte Festsetzungen nach § 1 (5) und/oder (9) schaffen lässt. Durch die einschränkende Festsetzung einer gezielten Nutzungsstruktur, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes ansonsten nicht mehr gewahrt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>gleichsetzen lassen. Für ein solches Gebiet bedürfte es ganz anderer, nämlich deutlich größerer Flächen. In seinem Urteil v. 28. Mai 2009 stellt das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich fest, dass die Festsetzung eines Sondergebiets ausscheidet, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch die Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann (BVerwG NVwZ 2010, 40 f. - vgl. hierzu auch BeckOK BauNVO/Köpfler, 32. Ed. 15.1.2023, BauNVO § 11, Rn. 3). Das Bestreben der Hansestadt Lübeck, eine weitere Hotelnutzung zu verhindern, ließe sich auch durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO treffen. Dabei erscheint dieses Bestreben vor dem Hintergrund der in der Begründung zitierten Ziele und Grundsätze der Landesplanung „<i>eines Oberzentrums (zentraler Bereich) mit einer verdichteten Raumstruktur und als Schwerpunkt für Tourismus und Erholung</i>“ ebenso fraglich.</p> <p>Die Rückschlüsse, welche die Hansestadt Lübeck aus dem vorzitierten Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 28. Mai 2009 für ihr eigenes Vorgehen ziehen möchte, treffen nicht zu. In dem vor dem Bundesverwaltungsgericht verhandelten Fall wurden in dem Sondergebiet gerade zentrale Einrichtungen der Verwaltung ausgeschlossen (BVerwG Urt. v. 28.5.2009 - 4 CN 2.08, BeckRS 2009, 35957). Weiter unterschied sich jener Fall von dem vorliegenden maßgeblich dadurch, dass ein erheblicher Teil der von der Hansestadt Lübeck mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele bauplanungsrechtlich unzulässig sind (eigene Beschaffungsabsichten, Ausschluss privater Investoren). Die Ziele, die sich bauplanungsrechtlich rechtfertigen ließen, könnten alle mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden. Schließlich wären bei der Völkerkundesammlung, der städtischen Verwaltung und der Musikhochschule des Landes Schleswig-Holstein die Anforderungen an die Zentralität erfüllt. Alle diese Nutzungen wären in einem Kerngebiet zulässig, sodass das BVerwG nach seiner in der vorzitierten Entscheidung zum Ausdruck gebrachten Rechtsauffassung zur Unzulässigkeit der vorliegenden Festsetzung eines Sondergebiets durch die Hansestadt Lübeck käme.</p>	<p>Darüber hinaus verneint das BVerwG im Urteil vom 28.5.2009 (Az. 4 CN 2.08) ein Kerngebiet exemplarisch dann, wenn in dem Gebiet zentrale Einrichtungen der (Gemeinde-)Verwaltung, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft (Banken, Sparkassen) sowie Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe nicht zulässig sind. Ein auf Verwaltung, Kultur, Hochschule beschränktes Baugebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebiets-typen zuordnen. Zudem kommt dem in dem Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Verwaltung, Kultur, Hochschule) eine den Gebietscharakter abschließend bestimmende Wirkung zu.</p> <p>Die seitens der HL angestrebte Nutzung der Liegenschaft für „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke und Hochschulnutzung“ hätte durch andere Festsetzungen als die eines Sondergebiets nicht erreicht werden können. Denn hierdurch wäre im Ergebnis der Kerngebietscharakter entscheidend verändert worden. Zudem wäre der Festsetzung des Kerngebietes nicht mehr Rechnung getragen, sobald mehr Nutzungen ausgeschlossen werden als zulässig sind. Eine solche Negativfestsetzung ist mit den Vorgaben des BauGB nicht vereinbar.</p> <p>Die planerische Zielsetzung lässt sich folglich nur in einem sonstigen Sondergebiet verwirklichen (vgl. BeckOK BauNVO/Köpfler, 33. Ed. 15.4.2023, BauNVO § 11 Rn. 3.1).</p> <p>Die Voraussetzungen des § 11 BauNVO werden somit im hiesigen Einzelfall für erfüllt und damit die Festsetzung des avisierten Sondergebiets für grundsätzlich rechtmäßig beurteilt. Denn § 11 BauNVO schafft gerade und gezielt die Möglichkeit, in Bebauungsplänen Baugebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO zwar wesentlich unterscheiden, aber gleichermaßen die in den Baugebietsvorschriften enthaltene Typik beibehalten und nicht selbst neue Baugebietstypen gem. §§ 2-10 BauNVO erfinden (BVerwG Beschl. v. 25.11.2021 – 4 BN 13.21).</p> <p>Da bereits Sondergebiete für ein Seniorenzentrum, für Schulen, für ein Staatstheater etc. zugelassen worden sind (König/Roeser/Stock/Stock BauNVO § 11 Rn. 29-30), bestehen auch hinsichtlich der Zulässigkeit des geplanten Sondergebiets für „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“,</p>	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>also für ausschließlich öffentliche Nutzungen, grundsätzlich keine Zweifel. Ein „Nutzungsmix“ ist außerhalb der Möglichkeiten der §§ 2–10 für ein Sondergebiet dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der BauNVO herleiten lässt (vgl. BVerwG BeckRS 2009, 35957 Rn. 15). Dies ist vorliegend zu bejahen.</p> <p>Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO wird bei der finalen Entwicklung die Typik der Baugebietsvorschriften eingehalten und die Zweckbestimmung des Sondergebiets sowie die zulässige Art der Nutzung konkret festgesetzt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt zudem als vorbereitender Bauleitplan, aus dem die B-Pläne zu entwickeln sind, für das Grundstück Holstentorplatz 2 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Fremdenverkehr“ dar. Diese Sonderbaufläche wurde im Flächennutzungsplan sehr großräumig gefasst. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll nun eine kleinräumige Nutzungsbestimmung erzielt werden. Auch vor diesem Hintergrund steht einer Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO im Rahmen einer Gebietsüberplanung nichts entgegen.</p>	
<p><u>1.4 Festsetzung der Baugrenzen</u></p> <p>Wenn sich die Hansestadt Lübeck schon nicht von der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes abbringen lässt, widerspricht die Deutsche Bundesbank der erneuten Festsetzung der Baugrenzen, welche offensichtlich ausschließlich dazu dienen sollen, jede zukünftige auch nur geringste Veränderung an den Bestandsgebäuden zu verhindern. Dies gilt in besonderem Maße für die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Besonders deutlich wird dies daran, dass die aus rein architektonischen Gründen wellenförmig errichtete Außenfassade des Neubaus genauso wellenförmig mit der Baugrenze nachgezeichnet wird, der Technikraum auf dem Dach mit einer Baugrenze und Festsetzung von 3 Vollgeschossen abgebildet wird und der Übergang zwischen dem Neubau und dem denkmalgeschützten Gebäude von äußerst eng liegenden Baugrenzen mit nur einem Vollgeschoss eingeschlossen wird.</p> <p>Die Hansestadt Lübeck führt selbst aus: <i>„Wenn auch die unmittelbare Bezugnahme auf den „Leerstand der Gebäude“ zunächst eine</i></p>	<p>Die Baugrenzen werden aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 01.72.01 übernommen, um die städtebaulich sinnvolle Abgrenzungen der Bestandsgebäude beizubehalten, wie es in der Begründung in Kapitel 5.3. hervorgehoben wird. Das vorrangige städtebauliche Ziel ist die Nutzungsänderung und somit die Änderung der Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Zur damaligen Planung des neueren Gebäudes wurde hinsichtlich der Architektur an dem Wasserstandort (z. B. wellenförmige Form) eine Formsprache entwickelt, die bauplanungsrechtlich weiterhin gesichert werden soll. Auch aus der Begründung des Bebauungsplans 01.72.01 geht bereits hervor, dass mit den Baugrenzen ein „deutliches Absetzen von Alt- und Neubau“ sowie eine „Baukörperwirkung als „Solitär im Grünen““ verfolgt wird. Diese Herleitung für die Festsetzung gilt unverändert fort.</p>	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><i>unzulässige Gebäudebezogenheit der vorgetragenen städtebaulichen Gründe befürchten lässt, wurde auf die Besonderheiten des ehemaligen Bundesbankgebäudes wie beispielsweise die technische Ausstattung des Gebäudes jedoch richtigerweise nicht abgestellt,</i>“</p> <p>Die Hansestadt Lübeck erkennt selbst die „<i>unzulässige Gebäudebezogenheit</i>“ ihrer Zielsetzung, die Gebäude der Bundesbank für bestimmte eigene Zwecke zu reservieren. Anstatt dies zum Anlass zu nehmen, auf die städtebaulich nicht vertretbare Änderung des Bebauungsplans zu verzichten, dokumentiert sie selbst mit der erneuten Festsetzung der Baugrenzen weiter die unzulässige Gebäudebezogenheit. Die festgesetzten Baugrenzen lassen keinerlei plausible Regelung der Inanspruchnahme von Grund- und Boden erkennen, sondern dienen einzig und allein der vollständigen Konservierung der vorhandenen Gebäude, von deren Außenhülle damit keinerlei Abweichungen möglich sind. Damit wird der zulässige Regelungsbereich des Bauplanungsrechts überschritten.</p>	<p>Insbesondere im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes und des Bodenschutzes wird an den bisher festgesetzten und bestehenden Anordnungen der Baugrenzen festgehalten. Die Ausnutzung wird als hinreichend groß beurteilt.</p>	
<p><u>1.5 Ungenügende Festsetzung der Nebenanlagen</u></p> <p>Weiter widerspricht die Bundesbank dem weiteren Ausschluss von auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bislang zulässigen Nebenanlagen. Mit den neuen Festsetzungen wären nur noch Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen, zulässig. Nachdem durch die vorgenannten Baugrenzen ohnehin eine massive Beschränkung der Überbaubarkeit eintritt, ist eine weitere Beschränkung der gesetzlich bislang zulässigen Nebenanlagen nicht nachvollziehbar und wird von der Hansestadt Lübeck auch nicht begründet. Dies ist besonders kritisch für eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes, welchen z.B. das Land Schleswig-Holstein für seine Musikhochschule benötigen würde. Ein Außenaufzug, welcher einen solchen barrierefreien Zugang ermöglichen würde, ist regelmäßig als Nebenanlage im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zu qualifizieren (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 11.09.2014-2 K 1499/14) und wäre nach den neuen Festsetzungen nicht einmal mehr ausnahmsweise zulässig.</p>	<p>Zu den Nebenanlagen wird folgende Regelung getroffen: „<i>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 Absatz 6 und 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten sowie Fahrradabstellflächen und -räume, Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.</i>“</p> <p>Folglich sind Nebenanlagen in einem angemessenen Ausmaß zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Zielsetzung des Bebauungsplans 01.72.01 ebenso entsprochen, da der „Baukörperwirkung als „Solitär im Grünen““ Rechnung getragen wird.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>1.6 Eigentumsverhältnisse in der Begründung</u> Entgegen der Darstellung in der Begründung stehen die Gebäude im Eigentum der Deutschen Bundesbank und nicht der Landeszentralbank Hamburg.</p>	Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.	berücksichtigen
<p><u>1.7 Zeichendarstellung in der Planzeichnung</u> In dem Bebauungsplan ist ein „€“-Zeichen eingetragen, welches in der Legende nicht beschrieben wird. Dies dürfte zudem kein zulässiger Eintrag nach der Planzeichenverordnung sein.</p>	<p>Das betitelte €-Zeichen wird nicht durch die Planzeichnung des Bebauungsplans selbst hervorgerufen, sondern ist Bestandteil der AL-KIS-Plangrundlage. Das Zeichen wird -aufgrund der nicht mehr vorhandenen Nutzung als Bankstandort- nachrichtlich aus der Plangrundlage entnommen.</p>	berücksichtigen
<p><u>1.8 Uneindeutige Festsetzung der Tiefgarage</u> In dem aktuell gültigen Bebauungsplan sind mit Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sowohl eine Umgrenzung von Flächen für die oberirdischen Stellplätze als auch für die Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erlaubt die räumliche Verortung von Flächen (hierzu etwa VGH Mannheim Urf. v. 12.9.1994- 8 S 1031/94, BauR 1995, 209 (210); Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 37). Dabei wird nicht klar zwischen oberirdischen und unterirdischen Flächen unterschieden, weshalb hier ein Auslegungsspielraum zu bestehen scheint. In den textlichen Festsetzungen des Entwurfs heißt es zwar, dass die rote Umrandung nur für oberirdische Stellplätze geltend soll und in der Begründung, dass Tiefgaragenstellplätze im gesamten überbaubaren Bereich, dessen Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen, zulässig sein sollen. Aus der Begründung geht indessen nicht hervor, weshalb nun von den bisherigen Festsetzungen abgewichen wird. Aus unserer Sicht muss mindestens klarstellend in die Legende aufgenommen werden, dass die rote Linie nun statt zur „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ zur Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze dienen soll. Andernfalls wird die textliche Festsetzung nicht konsequent in der Planzeichnung nachvollzogen. Zudem sollten in die Begründung die Beweggründe für die Änderung der Festsetzung aufgenommen werden. Falls mit dem Wegfall der Darstellung der unterirdischen Stellplätze eine Erschwernis für deren Nutzung oder Nachteile für die Bebaubarkeit einhergehen, widerspricht</p>	<p>Aufgrund der Überlagerung mehrerer Darstellungen in der Planzeichnung, wurde die Linie der Abgrenzung zur Tiefgarage durch die orange Schraffur überdeckt. Dies wurde klarstellend berichtigt. Der Planungswille zur Übernahme der Festsetzung der Tiefgarage kann der Begründung entnommen werden kann, vgl. Kap. 5.5. Es wird die Unterscheidung mittels der Beschriftung „St“ für Stellplätze und „TGa“ getroffen. Eine Unterscheidung zwischen oberirdischen Stellplätzen und Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist in den Planunterlagen (vgl. textliche Festsetzung in der Planzeichnung sowie Begründung Kap. 5.5 & 5.9.1) bereits vorhanden.</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>die Deutsche Bundesbank dieser bislang nicht nach vollziehbaren Änderung.</p>		
<p><u>1.9 Abgrenzung des Geltungsbereichs</u></p> <p>Es wird explizit ein Ein- und Ausfahrtsbereich im Bebauungsplan festgesetzt. Aus unserer Sicht müsste für diesen Bereich mit Blick auf die Überfahrtsgenehmigung für den Fahrrad- und Fußgängerweg sowie den Grünstreifen ggfs. eine Regelung aufgenommen werden (z.B. ein Geh- und Fahrrecht). Auf Grund der dicken Balken, die den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans abgrenzen, lässt sich für uns derzeit nicht ausreichend sicher beurteilen, ob der Fahrrad- und Gehweg sowie der Grünstreifen noch vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst werden oder nicht. Daher nehmen wir diese Einwendung vorsorglich auf.</p>	<p>Der angrenzende, öffentliche Straßenraum befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Es handelt sich um eine bereits seit langem bestehende Überfahrt. Ein Geh- und Fahrrecht ist nicht erforderlich. Der Ein- und Ausfahrtsbereich wird in der Planzeichnung, in Rot über der Geltungsbereichslinie, dargestellt.</p> <p>Der Geltungsbereich verläuft, wie auch schon der Ursprungsbebauungsplan, entlang der Grenze des Grundstücks und des Fuß- und Radwegs, s. nachstehende Abbildung mit Topografie.</p>  <p>Da auch kein Fuß- und Radweg bzw. Grünstreifen in dem Bereich festgesetzt wurde, ergibt sich die Abgrenzung bereits aus diesem Sachverhalt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Bebauungsplan 01.70.00
- Wallhalbinsel / Holstentorplatz -

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen

Teil B: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.08.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes bis einschließlich 09.09.2024 aufgefordert.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 09.09.2024)
2. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 09.09.2024)
3. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 16.09.2024)
4. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde, Altlasten (Schreiben vom 06.08.2024)
5. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 05.08.2024)

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben:

- HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 13.08.2024)
- HL, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority (Schreiben vom 12.08.2024)
- TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 06.08.2024)
- Gasunie Deutschland Services GmbH (Schreiben vom 07.08.2024)
- Bundesnetzagentur (Schreiben vom 05.08.2024)
- Polizeidirektion Lübeck (Schreiben vom 06.08.2024)
- BIL eG Leitungsauskunft (Schreiben vom 07.08.2024)

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 09.09.2024)		
<p>1.1 <u>Hinweise zu Widmungen</u></p> <p>In der mitgelieferten Planzeichnung werden die geplanten Festsetzungen dargestellt.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht darauf aufmerksam, dass sich die Festsetzungen nicht mit den derzeit vorherrschenden Widmungen decken. Um dies zu korrigieren, sind ggf. Einziehungs- bzw. Widmungsverfahren erforderlich.</p>	<p>Gemäß der telefonischen Rücksprache mit dem Bereich, wird das Umwidmungsverfahren von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr durchgeführt. Auf die vorliegende Bauleitplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>1.2 <u>Hinweis zu vorhandenen Grünstrukturen</u></p> <p>Unter 2.2 „Natur und Umwelt“, „Landschaftsbild und Erholung“ der Begründung steht: „...und im südlichen Plangebiet durch vorhandene Grünstrukturen (Hecken und Einzelbäume) aus“.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet die Formulierung zu prüfen, da im Süden keine Hecken stehen.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>1.3 <u>Hinweis zu Baumscheiben</u></p> <p>In der Begründung unter 5.9.1 im 4. Absatz steht: „Ausnahmsweise darf die Baumscheibe [...] reduziert werden.“</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr merkt an, dass eine Reduzierung nur dann zulässig ist, wenn eine entsprechende Ausnahme im B-Plan definiert wird. Außerdem widerspricht diese Aussage der Bemerkung unter 5.7.1, dass „dem Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck sowie dem Masterplan Klimaschutz Rechnung“ getragen werden würde.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 sowie das Kapitel 5.9.1 der Begründung werden entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 2 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 09.09.2024)		
<p>2.1 <u>Hinweise zum Regenwasser</u> Zu Punkt 2.1 Entwässerung: Es ist zu ergänzen, dass zukünftige Änderungen einer Genehmigung bedürfen. Diese muss durch das stellen eines Entwässerungsantrages erfolgen.</p>	<p>In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis redaktionell aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>2.2 <u>Hinweise zum Schmutzwasser</u> Zu Punkt 2.1 Entwässerung: Es ist zu ergänzen, dass zukünftige Änderungen einer Genehmigung bedürfen. Diese muss durch das stellen eines Entwässerungsantrages erfolgen.</p>	<p>In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis redaktionell aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>2.3 <u>Hinweise zur Abfallentsorgung</u> Durch den B-Plan ergibt sich für die Abfallentsorgung keine Änderung.</p>	<p>Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>2.4 <u>Hinweise zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)</u> Zur Planzeichnung: Die GFL für die EBL der bestehenden Schmutz- und Regenwasser Sammler in dem Bereich sind eingetragen und die Trassen sind mit den entsprechenden Abständen berücksichtigt und gesichert worden. Es bestehen keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>2.5 <u>Hinweise zum Abwägungsbericht</u> Zu 4.1 und 4.2: Es wird geschrieben, dass von keiner Änderung der Schmutz- und Regenwassermengen ausgegangen wird. In der Begründung wird geschrieben, dass Änderungen nicht ausgeschlossen sind. Das widerspricht sich und sollte abgeglichen werden (siehe oben). Sollten sich bauliche Änderungen ergeben, ist die Entwässerungssituation nach den gültigen Anforderungen hin neu zu bewerten (A-RW1). Der wesentliche Punkt der Trassensicherung für die EBL ist erfolgt und wurde berücksichtigt.</p>	<p>Die Abwägung und die Begründung wurden redaktionell aufeinander abgestimmt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.6 <u>Weitere Hinweise</u></p> <p>Bäume sind nicht auf bestehende oder neue Haltungen der EBL zu Pflanzen und mit ausreichend Abstand dazu zu platzieren.</p> <p>Drainagen sind nicht an die öffentliche Entwässerung anzuschließen.</p> <p>Die EBL sind weiterhin im Verfahren zu beteiligen. Alle bisher gemachten Aussagen zu den Anfragen und Abstimmungen gelten weiterhin.</p>	<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Gebiet mit vorhandener Bebauung.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind allgemeine Hinweise, die sich auf die Ausführungsplanung beziehen.</p> <p>Auf die vorliegende Bauleitplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Nr. 3 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 16.09.2024)</p>		
<p>3.1 <u>Hinweise aus landschaftsplanerischer Sicht</u></p> <p>Aus Sicht der Landschaftsplanung, bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (2) BauGB, des o.g. BPlans, keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>3.2 <u>Hinweise zu Eingriffe in die Natur</u></p> <p>Aufgrund der Planinhalte und –ziele der Bestandssicherung, sowie der Lage im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Siedlungskontext, wird der B-Plan im beschleunigten Genehmigungsverfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Diesbezüglich bestehen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Wie in der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB bereits erwähnt, möchten wir nochmalig hervorheben, dass im Rahmen der weiteren Planung und der Umsetzung zukünftiger Planungen, zum Wurzelschutz des ökologisch wertvollen Großbaumbestandes und von Bäumen angrenzender Nachbargrundstücke, generell ein Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Baustellen- und Lagerflächen zu berücksichtigen ist, um eine nachhaltige Schädigung der Bäume auszuschließen. Die Vorgaben der DIN 18920 und der R SBB sind einzuhalten und in den Teil IV. Hinweise aufzunehmen.</p>	<p>In Kombination mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich bestimmt. Somit kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden, ohne alle Einzelbäume einzeln festzusetzen.</p> <p>Die Baumreihe entlang der Willy-Brand-Allee befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird somit nicht überplant.</p> <p>Die Hinweise zum Wurzelschutz wird redaktionell in die Planunterlagen übernommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>3.3 <u>Hinweise zum Artenschutz</u></p> <p>Es bestehen artenschutzrechtlich keine Bedenken, sofern die Hinweise E und die Festsetzungen 5.5 und 5.6 vollumfänglich eingehalten werden.</p> <p>Natura 2000 Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>3.4 <u>Hinweise zur Klimaanpassung</u></p> <p>Die Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden berücksichtigt. Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen somit keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des o.g. B-Planes.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>3.5 <u>Hinweise zum Klimaschutz</u></p> <p>Keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>3.6 <u>Hinweise zum Immissionsschutz</u></p> <p>Es gibt keine Anmerkungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Nr. 4 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde, Altlasten (Schreiben vom 06.08.2024)</p>		
<p>4.1 <u>Stellungnahme der unteren Abfallentsorgungsbehörde</u></p> <p>Bei Abbruch und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden ist darauf zu achten, dass schadstoffhaltige/gefährliche Abbruchabfälle, wie asbesthaltige Abfälle, polychlorierte Biphenylhaltige Abfälle und alte Dämmmaterialien mit künstlichen Mineralfasern, zur Entsorgung anfallen. Diese sind unter Einhaltung spezifischer Schutzmaßnahmen getrennt zu sammeln und zu entsorgen (§ 9a Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)).</p> <p>Zur Förderung der stofflichen Verwertung der ungefährliche Bau- und Abbruchabfälle, wie Glas, Kunststoff, Metall, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und</p>	<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Gebiet mit vorhandener Bebauung.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind allgemeine Hinweise, die sich nicht konkret auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren beziehen. Die nebenstehenden Hinweise betreffen die Ausführungsplanung.</p> <p>Auf die vorliegende Bauleitplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Keramik, die im Rahmen von Abbruch und Sanierungsarbeiten anfallen, sind auch diese vom Zeitpunkt ihrer Entstehung getrennt zu sammeln und zu entsorgen (§ 8 Abs.1 Gewerbeabfallverordnung).</p> <p>Abfälle die nicht verwertet werden können (z.B. gefährliche Abfälle mit Verwendungsverbot), sind zur Beseitigung andienungspflichtig an die Entsorgungsbetriebe Lübeck als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger (§ 4 Abfallwirtschaftssatzung Hansestadt Lübeck, § 17 Abs.1 KrWG).</p>		
<p>4.2 <u>Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Im Umgriff des Plangebietes sind altlastenrelevante Nutzungen bekannt. Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung wurde 1995 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Grundwasser und menschliche Gesundheit wurde dabei nicht festgestellt. Im Boden wurden jedoch teilweise deutlich erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Bei Eingriffen in den Untergrund oder geplanten Nutzungsänderungen ist die untere Bodenschutzbehörde im Vorwege zu beteiligen. Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Ggf. anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen.</p>	<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Gebiet mit vorhandener Bebauung.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind allgemeine Hinweise, die sich nicht konkret auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren beziehen. Die nebenstehenden Hinweise betreffen die Ausführungsplanung.</p> <p>Auf die vorliegende Bauleitplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>4.3 <u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde</u></p> <p>AwSV: keine Bedenken</p> <p>Grundwasser:</p> <p>Erlaubnispflichtig nach §§ 8 und 9 WHG sind folgende Benutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer - das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser - das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z. B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser) <p>Zum Schutz des Grundwassers ist der Eintrag von Treib- und Schmierstoffen sowie von Beschichtungsstoffen für den Korrosionsschutz grundsätzlich auszuschließen.</p> <p>Ein Konzept zum Umgang mit Havariesituationen ist der uWB vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.</p> <p>Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.</p> <p>Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.</p> <p>Geothermie:</p> <p>Bei einer geothermischen Nutzung sind im Hinblick auf die (aktuell nicht bekannte) Anlagengröße weitere Vorplanungen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (UWB) erforderlich. Bei einer Anlagengröße mit einer Heizleistung ≥ 30 kW bis 100 kW ist grundsätzlich eine analytische Berechnung in Verbindung mit einer Geothermal-</p>	<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes Gebiet mit vorhandener Bebauung.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind allgemeine Hinweise, die sich nicht konkret auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren beziehen. Die nebenstehenden Hinweise betreffen die Ausführungsplanung.</p> <p>Auf die vorliegende Bauleitplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Response-Test/s erforderlich. Sollte die Heizleistung der Anlage >100 kW sein, ist darüber hinaus eine thermohydrodynamische Modellierung vorzunehmen. Die allgemeinen Forderungen der UWB im Rahmen der Vorplanung wurden in der Stellungnahme vom 10.12.2021 erwähnt.</p> <p>Drainagen: Eine dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in das Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig. Grund ist die Überlastung des Kanalnetzes sowie die Schädigung des Wasserhaushalts. Sollten Gebäude durch Keller, Tiefgaragen etc. tiefer in den Boden eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne.</p> <p>Niederschlagswasser: Grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Falls Umbau/ Neubauarbeiten stattfinden ist eine Wasserhaushaltsbilanz nach A- RW 1 zu erstellen. Ein hoher Verdunstungsanteil ist anzustreben. Dächer sind zu begrünen und Oberflächenbefestigungen sind wasserdurchlässig auszuführen. Falls eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Trave erfolgt, ist zu prüfen ob eine Behandlung des Niederschlagswassers benötigt wird. Dafür ist das Arbeitsblatt DWA A-102- Teil 2 anzuwenden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist dann bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 5 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 05.08.2024)		
<p>5.1 <u>Hinweise zu Kampfmittelvorkommen</u></p> <p>In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung vorhanden.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Bebauungsplan 01.70.00
- Wallhalbinsel / Holstentorplatz –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Teil C: Stellungnahmen aus frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (03.04.2023 – 21.04.2023) nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung ist insgesamt eine Stellungnahme beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen. Die Anregungen und Fragen werden thematisch geordnet aufgeführt:

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1		
<p><u>1.1 Die Bundesbank ist nach § 4 BauGB zu beteiligen</u> Die Deutsche Bundesbank ist nach Maßgabe des § 4 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans zu beteiligen. Die Deutsche Bundesbank hat nach § 29 Bundesbankgesetz (BBankG) die Stellung einer (obersten) Bundesbehörde und ist Eigentümerin der Liegenschaft, die mit dem Bebauungsplan 01.70.00 überplant werden soll. Wir gehen davon aus, dass die Hansestadt Lübeck ihren Pflichten nach § 4 BauGB im weiteren Verfahren nachkommen wird.</p>	<p>Die Behauptung, dass die Deutsche Bundesbank gem. § 4 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans zu beteiligen ist, ist unzutreffend. Die Hauptverwaltungen und Filialen der Bundesbank haben nach § 29 BbankG zwar die Stellung von Bundesbehörden, maßgeblich für die Festlegung der zu beteiligenden Behörden ist allerdings nicht das bloße Bestehen der Behördeneigenschaft als solche, sondern vielmehr die Abwägungsrelevanz, d. h. die Frage, ob die Aufgabenbereiche und damit – so § 4 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Behördenbeteiligung – die „Belange“ durch die beabsichtigte Bauleitplanung berührt werden (EZBK/Krautzberger BauGB § 4 Rn. 31-33). Der Aufgabenbereich kann dann betroffen sein, wenn sie Aufgaben wahrnehmen, deren Erfüllung von der Bauleitplanung tangiert werden kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sie die in § 1 Abs. 6 BauGB beispielhaft aufgezählten Belange zu vertreten haben (BeckOK BauGB/Spannowsky BauGB § 4 Rn.4). Der Aufgabenbereich der Bundesbank ist in § 3 BBankG dargelegt und besteht insbesondere in geldpolitischen Aufgaben mit dem Ziel,</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Preisstabilität zu gewährleisten und die Währungsreserven der BRD zu verwalten. Die dienstliche Nutzung der Bundesbankliegenschaft (Holstentorplatz 2), dessen Grundstück nun überplant werden soll, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt umfassend aufgegeben worden. Vor diesem Hintergrund ist nicht anzunehmen, dass die Erfüllung der Aufgaben der Bundesbank von der Bauleitplanung tangiert wird. Die geldpolitischen Aufgaben sind somit nicht an diesen genauen Standort gebunden.</p>	
<p><u>1.2 Die Begründung umfasst nicht derzeitige Nutzung</u> Die Hansestadt Lübeck verkürzt in der veröffentlichten Begründung den Sachverhalt, wenn es dort nur heißt, die Planung habe keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen, da die Gebäude leer stünden. Ab dem Jahr 2015 wurde die Liegenschaft als Außenstelle der Filiale Hamburg weiter betrieben. Im September 2022 hatten wir die Hansestadt Lübeck über den anstehenden Verwertungsprozess informiert.</p>	<p>Die Nutzung mit einer Außenstelle umfasst keine an dem Standort gebundene Tätigkeiten. Die Bundesbank hat die Hansestadt Lübeck informiert, dass sie das Grundstück zum Verkauf ausschreiben wird. Hiernach ist ein Standortbezug nicht mehr gegeben. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.70.00 war schließlich gerade die Steuerung der zukünftigen Nutzungen der leerstehenden Gebäude der Bundesbank vorzunehmen.</p>	nicht berücksichtigen
<p><u>1.3 Eingriff ins öffentliche Bieterverfahren</u> Die Deutsche Bundesbank beabsichtigt -wie der Hansestadt Lübeck im September 2022 schriftlich mitgeteilt- ihre Liegenschaft im Wege eines öffentlichen Bieterverfahrens zu veräußern. Hintergrund des öffentlichen Bieterverfahrens ist, dass die Deutsche Bundesbank das für sie als eine der Zentralbanken des Eurosystems geltende Verbot der monetären Staatsfinanzierung gemäß Art. 123 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) und die haushaltsrechtlichen Vorgaben nach der Bundeshaushaltsordnung (BHO) einzuhalten hat. Das Verbot monetärer Staatsfinanzierung bedingt, dass für den Fall eines Liegenschaftsverkaufs an eine öffentliche Stelle, wozu u.a. Städte zählen, ausgeschlossen werden muss, dass bei der erwerbenden öffentlichen Stelle ein finanzieller Vorteil entsteht. Bei einem öffentlichen Bieterverfahren erhält jeder Kaufinteressent dieselbe Erwerbchance und es wird ein Marktpreis für die Kaufsache erzielt. Die Durchführung eines öffentlichen Bieterverfahrens ist deswegen mit Rücksicht auf Art. 123 AEUV erforderlich.</p>	<p>Ausreichend ist, dass im Ergebnis der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB für die Kaufsache erzielt wird. Hierbei handelt es sich um den bestimmten Preis eines Grundstücks, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Vermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag nach § 2 Abs.4 ImmoWertV)), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Sofern der Verkehrswert der Liegenschaft als Kaufpreis zugrunde gelegt würde, könnte sichergestellt werden, dass die öffentliche Hand als Erwerberin kein finanzieller Vorteil durch den Kauf der Liegenschaft entsteht. Wir weisen jedoch darauf hin, dass gegenwärtig nicht beurteilt werden kann, inwieweit durch das Bebauungsplanverfahren der gutachterlich zu ermittelnde Verkehrswert der Liegenschaft (§ 194 BauGB) beeinflusst/ geschmälert würde. Eine Minderung des Verkehrswerts der Liegenschaft kann in Anbetracht der geplanten eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen werden bzw. ist anzunehmen, vgl. auch § 5 Abs.1 ImmoWertV. Der Bundesbank ständen für den Fall einer kausalen Schmälerung des Verkehrswerts keine Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB zu.</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Mit dem Planaufstellungsbeschluss instrumentalisiert die Hansestadt Lübeck das Bauplanungsrecht zum Zwecke der Beschaffung der Liegenschaft der Deutschen Bundesbank, insbesondere indem sie andere, private Bieter von der Abgabe von Geboten abhält, und beeinträchtigt damit die rechtmäßige Verwertung im Wege des öffentlichen Bieterverfahrens durch die Deutsche Bundesbank:</p> <p>Für andere potentielle Bieter als die Hansestadt Lübeck wird eine Nutzungsmöglichkeit durch die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ und dem damit verbundenen Wegfall der Festsetzung als Kerngebiet weitgehend ausgeschlossen. Andere Kaufinteressenten werden somit bereits jetzt von dem Bieterverfahren ferngehalten. Im Ergebnis wird erreicht, dass die Abgabe anderer Kaufgebote unwahrscheinlich und die Aufnahme von Verkaufsverhandlungen mit der Hansestadt Lübeck somit höchstwahrscheinlich wird. Dies stellt eine Instrumentalisierung des Bauplanungsrechtes für sachfremde Zwecke sowie eine Verzerrung des Bieterwettbewerbs dar.</p> <p>Durch das veröffentlichte Umplanungsvorhaben wird auch der gutachterlich ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft (§ 194 BauGB) geschmälert. Auch insofern greift die Hansestadt Lübeck zu ihren Gunsten in unzulässiger Weise in den Bieterwettbewerb ein, was angesichts des Verbotes der monetären Staatsfinanzierung gemäß Art. 123 AEUV als besonders kritisch erscheint.</p>	<p>Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die ursprüngliche Festsetzung eines Kerngebietes seit 1996 (in Kraft treten des Bebauungsplanes 01.72.01 -Wallhalbinsel/Lastadie (LZB)-) keine Umsetzung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und dem Mischgebietscharakter enthaltenem Mischungszwang gefunden hat. Von daher kann keine Verletzung des Abwägungsgebotes darin gesehen werden, dass der Satzungsgeber das Interesse an der Beibehaltung des über Jahre ausschließlich mit öffentlich-rechtlichen Nutzungen belegte und letztlich rein rechtlich existierende Kerngebiet geringer bewertet, als das Interesse die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ gem. § 11 (2) S. 1 BauNVO zu schaffen.</p>	
<p><u>1.4 Zweckentfremdung des Gebietes / Nichterfüllung der Voraussetzungen des § 11 BauNVO</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen (und zu ändern), sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieraus ergibt sich für die gemeindliche Entscheidungsbefugnis über die Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die gesetzliche Vorgabe, dass die Aufstellung von Bauleitplänen verboten ist, wenn sie nicht iS des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich ist (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1, Rn. 25).</p>	<p>Es ist zutreffend, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.</p> <p>Ziel der Hansestadt Lübeck ist die Fläche für ausschließlich öffentliche Nutzungen vorzubereiten.</p> <p>Eine Planung kann nach der Rechtsprechung aber grundsätzlich auch dann für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich i.S.v. § 1 Abs.3 BauGB und damit rechtmäßig sein, wenn sie durch den Wunsch ausgelöst wurde, ein (konkretes) Vorhaben zu verhindern. Der Planung muss dann jedoch zugleich eine städtebauliche Planungskonzeption mit positiver Zielsetzung zugrunde</p>	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Die Hansestadt Lübeck könnte die angestrebte Nutzung des Plangebiets für öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie eine „Hochschulnutzung“ ohne weiteres bereits im Rahmen der bestehenden Festsetzung als Kerngebiet realisieren. Hierzu wäre nur die Abgabe eines ausreichenden Gebotes im öffentlichen Bietverfahren, aber keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Dies belegt nicht nur, dass es an den Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB fehlt, sondern die Instrumente der Bauleitplanung vorliegend für Beschaffungszwecke zweckentfremdet werden sollen.</p> <p>Weiter sind die Voraussetzungen des § 11 BauNVO für die Festsetzung eines Sondergebiets vorliegend nicht erfüllt. Hiernach sind als sonstige Sondergebiete nur solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Zunächst soll keines der in § 11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebiete festgesetzt werden, insbesondere dürfte sich die angestrebte „Hochschulnutzung“ eines Gebäudeteils nicht mit der Festsetzung eines Hochschulgebietes gleichsetzen lassen. Für ein solches Gebiet bedürfte es ganz anderer, nämlich deutlich größerer Flächen. In seinem Urteil v. 28. Mai 2009 stellt das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich fest, dass die Festsetzung eines Sondergebiets ausscheidet, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch die Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann (BVerwG NVwZ 2010, 40 f. - vgl. hierzu auch BeckOK-BauNVO/Köpfler, 32. Ed. 15.1.2023, BauNVO § 11, Rn. 3). Das Bestreben der Hansestadt Lübeck, eine weitere Hotelnutzung zu verhindern, ließe sich auch durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO treffen. Dabei erscheint dieses Bestreben vor dem Hintergrund der in der Begründung zitierten Ziele und Grundsätze der Landesplanung „eines Oberzentrums (zentraler Bereich) mit einer verdichteten Raumstruktur und als Schwerpunkt für Tourismus und Erholung“ ebenso fraglich.</p>	<p>liegen, die nicht bloß zufällig, sondern erforderlich und auch gewollt ist.</p> <p>Gerade hierin liegt die besondere Herausforderung, in diesem Einzelfall plausibel eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ gem. § 11 Abs.2 S.1 BauNVO darzulegen/ zu entwickeln, ohne dabei den Eindruck einer unzulässigen „Verhinderungsplanung“ entstehen zu lassen.</p> <p>Die städtebauliche Erforderlichkeit der Bauleitplanung wurde in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss des B-Plans 01.70 00 insbesondere in den Kapitel 1.2 und 4. hervorgehoben.</p> <p>Zum einen soll die Planung für das denkmalgeschützte Gebäude, im Einklang mit der Intention des TEK 2030 ein weiteres Hotel sowie auch andere Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, kirchliche oder gesundheitliche Zwecke, ausschließen. Eine Agglomeration gleichartiger Einrichtungen (hier: Hotels) soll explizit vermieden werden, da diese einer gewünschten Nutzungsmischung des innerstädtischen Bereichs entgegensteht. Dadurch, dass das Umfeld bereits Monostrukturen mit Hotels aufweist und das Angebot an Hotel ausreichend, soll an diesem Standort mithilfe des sonstigen Sondergebietes die Nutzungen gesteuert werden, um bisherige Nutzung durch die öffentliche Hand beizubehalten.</p> <p>Ziel ist die Bestandsgebäude für Nutzungen vorzuhalten, die dringend benötigt werden, wie zur Unterbringung der Völkerkundesammlung und der städtischen Verwaltung und der Musikhochschule des Landes Schleswig-Holstein.</p> <p>Die von der Hansestadt Lübeck gewünschte planungsrechtliche Situation lässt sich nicht mehr mit dem bestehenden Gebietstyp des Kerngebietes durch differenzierte Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und/oder (9) schaffen, weil durch die einschränkende Festsetzung einer so einseitigen Nutzungsstruktur die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes nicht mehr gewahrt bleibt.</p> <p>Die planerische Zielsetzung lässt sich nur in einem sonstigen Sondergebiet verwirklichen (vgl. BeckOK BauNVO/Köpfler, 33. Ed. 15.4.2023, BauNVO § 11 Rn. 3.1).</p>	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Wenn auch die unmittelbare Bezugnahme auf den „Leerstand der Gebäude“ zunächst eine unzulässige Gebäudebezogenheit der vorgetragenen städtebaulichen Gründe befürchten lässt, wurde auf die Besonderheiten des ehemaligen Bundesbankgebäudes wie beispielsweise die technische Ausstattung des Gebäudes jedoch richtigerweise nicht abgestellt, sodass sich die notwendige Flächen-/Grundstücksbezogenheit -insbesondere als hoch touristisch frequentierter Platz- der vorgetragenen Gründe hinreichend begründen lässt.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als die Bezugnahme auf die Gebäude hier rein deskriptiv zur Umgrenzung des zu überplanenden Bereichs zu verstehen ist und für sich gesehen gerade nicht zur Begründung der städtebaulichen Erforderlichkeit herangezogen wird. Auch bauordnungsrechtliche Erwägungen, wie sie der LBO in Bezug auf Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr (z.B. Belichtung, Brandschutz) zu Grunde liegen, wurden als Begründung für die avisierte Festsetzung eines Sondergebiets richtigerweise unterlassen.</p> <p>Durch Formulierungen wie „<i>die Stadt Lübeck sucht bspw. seit Jahren Flächen für öffentliche Nutzungen, u. a. für die städtische Verwaltung, für städtische Archive der Museen und auch für die Musikhochschule des Landes Schleswig-Holstein</i>“ wird insbesondere auch das positive planerische Ziel der Hansestadt Lübeck nach Raum für öffentliche Nutzungen etc. in den Fokus gerückt und untermauert.</p> <p>Ferner war es nach hiesiger Auffassung auch erforderlich, die „Vorgeschichte“ (z.B. Abschluss der „Reservierungsvereinbarung“ zwischen der Bundesbank und der HL) in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss in Gänze unerwähnt zu lassen, um so den Vorwurf der „Verhinderungsplanung“ nach Möglichkeit gar nicht erst entstehen zu lassen.</p> <p>Unabhängig von dem Vorwurf einer Instrumentalisierung der Bauleitplanung und dem Verstoß gegen § 1 Abs.3 S. 1 BauGB, ist die Feststellung der Bundesbank, dass die angestrebte Nutzung des Plangebiets für öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie eine Hochschulnutzung für sich gesehen grundsätzlich auch im Rahmen der vormals bestehenden Festsetzung als Kerngebiet hätte realisiert werden können, vorliegend nichtzutreffend.</p>	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Das BVerwG verneint im Urteil vom 28.5.2009 (Az. 4 CN 2.08) ein Kerngebiet exemplarisch dann, wenn in dem Gebiet zentrale Einrichtungen der (Gemeinde-)Verwaltung, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft (Banken, Sparkassen) sowie Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe nicht zulässig sind.</p> <p>Die seitens der HL angestrebte ausschließliche Nutzung der Liegenschaft für „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke und Hochschulnutzung“ und die zeitgleich angestrebte Verhinderung der Nutzung der Liegenschaft als - wie auch immer geartetes - privates Investmentobjekt hätte durch andere Festsetzungen als die eines Sondergebiets nicht erreicht werden können. Denn hierdurch wäre im Ergebnis der Kerngebietscharakter entscheidend verändert worden.</p> <p>Das planerische Ziel, im Geltungsbereich der Planänderung ausschließlich Verwaltung-, Kultur-, und Hochschulnutzungen zuzulassen und eine Agglomeration gleichartiger Einrichtungen zu vermeiden, ist nicht über die Ausweisung einer anderen Gebietsart und Ausnutzung der – hier in Betracht zu ziehenden – Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO hätte verwirklicht werden können. Denn die Gestaltungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 BauNVO und die nur im Rahmen dieser Bestimmung eröffnete Möglichkeit einer weiteren Differenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO setzen voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes erhalten bleibt. Das schließt es etwa aus, ein auf die Zulässigkeit von Verwaltung, Kultur, Hochschule beschränktes Kerngebiet (§ 7 BauNVO) auszuweisen (vgl. zu diesem Beispiel Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 6. Aufl. 1990, § 1 Rdnr. 2; Ziegler in Brügelmann, BauGB, § 11 BauNVO, Rdnrn. 7, 8, 9).</p> <p>Ein auf Verwaltung, Kultur, Hochschule beschränktes Baugebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebiets-typen zuordnen. Zudem kommt dem in dem Plangebiet vorgesehenen integrierten drei Nutzungen (Verwaltung, Kultur, Hochschule) eine den Gebietscharakter abschließend bestimmende Wirkung zu. Darüber hinaus erfüllen Kerngebiete zentrale Funktionen innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges (vgl. Urt. V. 25.11.1983 -4 C 64.79 – BVerGE 68,207), indem sie vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher</p>	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsgebietes bieten (vgl. B. v. 06.12.2000 – 4 B 4.00 BauR 2001, 605). Auch dies ist innerhalb des Stadtgebietes der Fall. Somit wäre die allgemeine Zweckbestimmung bzw. die zentrale Funktion des ver-typten Baugebiets des Kerngebietes nicht mehr gewahrt (vgl. BVerwG NVwZ 2010, 40 f.).</p> <p>Entgegen den Ausführungen der Bundesbank hält die HL die Voraussetzungen des § 11 BauNVO im hiesigen Einzelfall für erfüllt und damit die Festsetzung des avisierten Sondergebiets für grundsätzlich rechtmäßig. Denn § 11 BauNVO schafft gerade und gezielt die Möglichkeit, in Bebauungsplänen Baugebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO zwar wesentlich unterscheiden, aber gleichermaßen die in den Baugebietsvorschriften enthaltene Typik beibehalten und nicht selbst neue Baugebietstypen gem. §§ 2-10 BauNVO erfinden (BVerwG Beschl. v. 25.11.2021 – 4 BN 13.21).</p> <p>Da bereits Sondergebiete für ein Seniorenzentrum, für Schulen, für ein Staatstheater etc. zugelassen worden sind (König/Roeser/Stock/Stock BauNVO § 11 Rn. 29-30), bestehen auch hinsichtlich der Zulässigkeit des geplanten Sondergebiets für „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“, also für ausschließlich öffentliche Nutzungen, grundsätzlich keine Zweifel. Ein „Nutzungsmix“ ist außerhalb der Möglichkeiten der §§ 2–10 für ein Sondergebiet dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der BauNVO herleiten lässt (vgl. BVerwG BeckRS 2009, 35957 Rn. 15). Dies ist vorliegend zu bejahen.</p> <p>Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO wird bei der finalen Entwicklung die Typik der Baugebietsvorschriften eingehalten und die Zweckbestimmung des Sondergebiets sowie die zulässige Art der Nutzung konkret festgesetzt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt zudem als vorbereitender Bauleitplan, aus dem die B-Pläne zu entwickeln sind, für das Grundstück Holstentorplatz 2 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Fremdenverkehr“ dar. Diese Sonderbaufläche</p>	

Inhalt der Anregungen und Fragen	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>wurde im Flächennutzungsplan sehr großräumig gefasst. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll nun eine kleinräumige Nutzungsbestimmung erzielt werden. Auch vor diesem Hintergrund steht einer Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO im Rahmen einer Gebietsüberplanung nichts entgegen.</p>	

Bebauungsplan 01.70.00
- Wallhalbinsel / Holstentorplatz -

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen

Teil D: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bis einschließlich 23.02.2024 aufgefordert.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 23.02.2024)
2. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 21.02.2024)
3. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege (Schreiben vom 21.02.2024)
4. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 23.02.2024)
5. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 23.02.2024)
6. HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde (Schreiben vom 23.02.2024)
7. Naturschutzbeirat bei der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 19.02.2024)
8. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 22.02.2024)
9. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 22.02.2024)
10. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 52; Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 07.02.2024)

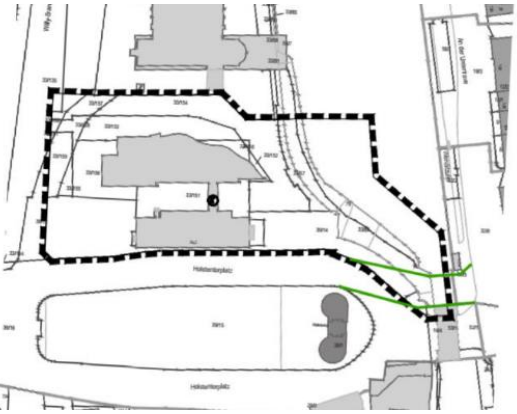
b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben:

- Landesamt für Landwirtschaft u. nachhaltige Landentwicklung, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 22.02.2024)
- HL, Bereich 2.500.2 Wohnungsbauförderung / Wohnungsvermittlung (Schreiben vom 19.02.2024)

- HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 07.02.2024)
- HL, Bereich 2.280.3 Bereich Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 13.02.2024)
- HL, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority (Schreiben vom 08.02.2024)
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Schreiben vom 06.02.2024)
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (Schreiben vom 12.02.2024)
- Stadtwerke Lübeck Mobil GmbH (Schreiben vom 22.02.2024)
- Wasser und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 05.02.2024)
- Senior:Innen Einrichtungen der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 12.02.2024)
- Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 21.02.2024)
- Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (Schreiben vom 09.02.2024)
- Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH (Schreiben vom 06.02.2024)
- Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 15.02.2024)
- Travenetz GmbH (Schreiben vom 20.02.2024)
- TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 06.02.2024)
- Gasunie Deutschland Services GmbH (Schreiben vom 05.02.2024)
- BIL eG Leitungsauskunft (Schreiben vom 09.02.2024)

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 23.02.2024)		
<p>1.1 <u>Hinweise zu Festsetzungen zum Fußweg, zur Parkanlage sowie zu Einzelbäumen</u></p> <p>In der Begründung unter Punkt 5 werden bereits konkrete Flächenfestsetzungen des B-Plan Entwurfs erläutert. So soll zum einen die Festsetzung „Fußweg“ aus dem vorherigen B-Plan 01.72.01 übernommen und gesichert werden. Weiterhin sollen offensichtlich Parkanlagen und Einzelbaumfestsetzungen übernommen werden.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hätte es daher bevorzugt, wenn ein entsprechender Planzeichnungsentwurf den Unterlagen beigelegt gewesen wäre.</p> <p>Es scheint so, dass die aus dem bestehenden B-Plan 01.72.01 übernommenen Festsetzungen (Fußweg und Parkanlage) nicht mit den aktuellen Widmungen übereinstimmen.</p> <p>Die Einzelbäume aus dem B-Plan 01.72.01 decken sich hinsichtlich der Anzahl nicht mit den aktuell vorhandenen Bäumen auf den besagten Flächen.</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass aufgrund des anstehenden Bauleitplanverfahrens Einziehungen / Widmungen erforderlich werden können.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, die Festsetzung „Fußweg“ dahingehend zu erweitern, dass die Flächen rechtssicher auch von Radfahrenden genutzt werden können.</p>	<p>Es ist richtig, dass die Festsetzungen zum Fußweg und zur Parkanlage aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden.</p> <p>In Kombination mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich bestimmt. Somit kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden, ohne alle Einzelbäume einzeln festzusetzen.</p> <p>Der Hinweis hinsichtlich Widmungen wurde überprüft. Die gewidmeten Bereiche wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.</p> <p>Der Anregung bezüglich der Festsetzung zum Fußweg, wird im Rahmen des Bebauungsplans 01.70.00 gefolgt und entsprechend ein „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.</p>	berücksichtigen
<p>1.2 <u>Hinweis zur Flurstücksbenennung</u></p> <p>In der Begründung unter Punkt 1.1 werden im 2. Absatz die betroffenen Flurstücke aufgeführt.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht darauf aufmerksam, dass es das letztgenannte Flurstück 33/15 nicht gibt. Vermutlich soll es hier 33/157 heißen.</p>	Die Begründung wird entsprechend angepasst.	berücksichtigen

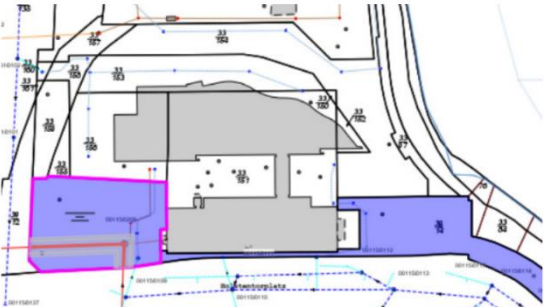
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.3 <u>Hinweis zu Feuerwehraufstellflächen und Müllentsorgung</u></p> <p>Der Begründung sind keine Informationen zu etwaigen Feuerwehraufstellflächen zu entnehmen. Weiterhin wird nicht dargelegt, wie bzw. über welche Flächen die Müllentsorgung erfolgen soll.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt vorsorglich klar, dass bei der Erstellung eines B-Plan-Entwurfs darauf zu achten ist, dass sich Feuerwehraufstellflächen und Flächen für die Müllentsorgung nicht in öffentlichen (Neben-)Anlagen befinden sollen, da sie private Belange betreffen.</p>	<p>Die Erreichbarkeit der vorhandenen Gebäude für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist über die öffentlichen Erschließungsstraßen bereits sichergestellt. Die Feuerwehr wurde im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zudem beteiligt.</p> <p>Die Feuerwehraufstellflächen und Flächen für die Müllentsorgung werden durch den Bebauungsplan nicht auf öffentlichen Flächen verortet. Eine Änderung an der Bestandssituation wird durch den Bebauungsplan nicht vorgenommen. Der Bebauungsplan gibt lediglich einen zulässigen Nutzungsrahmen vor. Da es sich um eine Bestandssituation handelt, müssen auch bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Feuerwehraufstellflächen gegeben sein. Flächen für die Müllentsorgung lässt der Bebauungsplan lediglich innerhalb des sonstigen Sondergebietes zu, also folglich innerhalb der privaten Flächen.</p> <p>Im Bauantrags- bzw. Umnutzungsantragsverfahren ist dies abschließend zu prüfen.</p>	zur Kenntnis nehmen
<p>1.4 <u>Hinweis zur Zufahrt des Plangebietes</u></p> <p>Gemäß Begründung soll die baulich vorhandene Zufahrt auch zukünftig die ausschließliche Anbindung des MIV an das vorhandene Straßennetz darstellen.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr begrüßt, dass der Ein- und Ausfahrtbereich an der Willy-Brandt-Allee im B-Plan festgesetzt wird.</p> <p>Da bisher keine registrierte Überfahrtsgenehmigung vorliegt, empfiehlt der hiesige Bereich, im Zusammenhang mit einem zukünftigen Antrag auf Nutzungsänderung auch die Überfahrt zu regeln.</p>	Die Überfahrtsgenehmigung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
<p>1.5 <u>Hinweis zum Brückenersatzneubau</u></p> <p>Für Mitte der 2030er Jahre ist ein Ersatzneubau der Holstenbrücke im Brücken-Arbeitsprogramm des hiesigen Bereichs aufgenommen worden.</p> <p>Die Abteilung Brückenbau weist vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der Verkehre, die die Brücke regelmäßig passieren, insbesondere des ÖPNV, vermutet wird, dass während der Bauzeit eine Behelfsbrücke</p>	Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis zum Ersatzneubau der Brücke keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>errichtet werden muss. Die etwaige Lage der Behelfsbrücke ist der Anlage 1 zu entnehmen. Dieser Umstand ist zu berücksichtigen.</p> 		
<p>1.6 Hinweise zur Begründung</p> <p>Wie unter 1.1 bereits kritisiert, kann aufgrund eines fehlenden B-Plan-Entwurfs keine konkrete Rückmeldung auf etwaige Flächenfestsetzungen erfolgen. Zur Begründung sind aus freiraumplanerischer Sicht folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:</p> <p>Unter Pkt. 2.2 „Landschaftsbild und Erholung“ ist zu den aufgeführten „Einzelbäumen“ zu ergänzen: „wertvolle Altbäume, zum Teil Allee-bäume, uferbegleitende Gehölzstrukturen“.</p> <p>Der unter Pkt. 2.4 dargestellte Flächenumgriff stimmt nicht mit dem Flächenumgriff des vorliegenden B-Plans überein. Die Grenzen sollten aufeinander abgestimmt sein.</p> <p>Unter Pkt. 5 werden die gemäß B-Plan 01.72.01 als zu erhalten festgesetzten Bäume erwähnt. Es wird gefordert, die angrenzenden - genauso alten Bäume - ebenfalls mit dieser Festsetzung zu ergänzen. Die Bäume entlang der Willy-Brandt-Allee besitzen Allee-Schutz.</p> <p>Unter Pkt. 5 „Erhalt von Einzelbäumen“ ist die Formulierung „5,00 m von Stammmitte“ zu ändern, da sie nicht DIN-gerecht und somit nicht für den Baumerhalt ausreichend ist.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt und die Begründung an den betreffenden Stellen überarbeitet.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Bodenauf- und abgrabungen etc. sind im Wurzelbereich (Kronentraufe +1,50 m) nicht erlaubt (siehe DIN 18920 und https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/d/1539/inline).</p>		
<p>Nr. 2 HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 21.02.2024)</p>		
<p>2.1 <u>Hinweise zum Bodendenkmal / Wallanlagen</u></p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich in einem historisch äußerst sensiblen Bereich. Hinzuweisen ist auf das gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH erkannte und eingetragene Bodendenkmal Wallanlagen. Von diesem sind beim Bau des Reichsbankgebäudes 1934 massive hölzerne Fundamentreste erfasst worden. Auch 1996 sind bei der Errichtung weiterer Gebäude der Landeszentralbank erneut Holzstrukturen aufgetreten. Mit diesen Befundlagen ist weiterhin zu rechnen. Außerdem befindet sich im Planungsgebiet der vermutlich zugeschüttete Teufelsgraben (ebenfalls zu den Befestigungsanlagen gehörig).</p> <p>Hinzuweisen ist auch auf die im Uferbereich der Trave ehemals gelegene Lastadie. Dies ist das seit spätestens dem 16. Jahrhundert für den Bau und die Ausrüstung von Schiffen verwendete Gebiet der Wallhalbinsel, welches in seiner größten Ausdehnung vom Holstentor bis zur nördlichen Wallhalbinsel reichte. Auch hiervon können sich noch Reste im Boden erhalten haben. Sollten die Planungen auch den Wasserlauf der Trave betreffen, ist ebenfalls mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen.</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Abteilung Archäologie keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, allerdings sind die Belange des Denkmalschutzes gemäß § 4 Abs. 1 DschG zu berücksichtigen und eine weitere Beteiligung im Verfahren ist erforderlich, zumal noch kein städtebaulicher Entwurf vorliegt.</p> <p>Weiterhin sind alle Bodeneingriffe in diesem Gebiet nach § 12 DSchG SH genehmigungspflichtig.</p> <p>Entsprechende Anträge sind frühzeitig – mindestens drei Monate vor</p>	<p>Die Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Da der vorliegende Bebauungsplan baulichen Bestandsschutz und keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorsieht, ist von keiner Beeinträchtigung des Bodendenkmals auszugehen.</p> <p>Der Wasserlauf der Trave wird durch den Bebauungsplan nicht geändert.</p>	<p>berücksichtigen / zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Beginn jeglicher Maßnahmen - beim Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, zu stellen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. In diesem Zusammenhang ist eine Einbindung in bzw. die Durchführung von Bodenuntersuchungen (Schürfen) zwingend erforderlich. Auch diese Vorhaben sind nach § 12 DSchG SH genehmigungspflichtig.</p> <p>Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal bzw. eine archäologische Fundstelle hat gem. § 14 DSchG SH die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.</p> <p>Ungenehmigte Maßnahmen, die vorsätzlich archäologische Kulturdenkmäler zerstören oder beschädigen, können nach § 19 DSchG S-H als Straftat geahndet werden. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Holzkonstruktionen und Natur- oder Kunststeinbefunde.</p>		
<p>Nr. 3 HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege (Schreiben vom 21.02.2024)</p>		
<p>3.1 <u>Hinweise zu Kulturdenkmalen</u></p> <p>Das Objekt Holstentorplatz ist gemäß § 2 Abs. 2 DSchG SH als Kulturdenkmal erkannt worden.</p> <p>Gleiches gilt für die als Kulturdenkmal erfasste Grünanlage am westlichen Traveufer. Die Belange des Denkmalschutzes sind gemäß § 4 Abs. 1 DSchG SH zu berücksichtigen. Eine weitere Beteiligung im Verfahren ist erforderlich.</p>	<p>Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung und keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorsieht (Baugrenzen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen), ist von keiner Beeinträchtigung des Denkmalschutzes auszugehen.</p> <p>Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise somit keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Rechtsgrundlage: Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG SH in der Fassung des Gesetzes vom 30. Dezember 2014; GVOBl. Schl.-H. Nr. 1, 2015).</p>		
<p>Nr. 4 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 23.02.2024)</p>		
<p>4.1 <u>Hinweise zum Regenwasser</u> Es findet sich dazu keinerlei Aussagen in der Begründung. Es liegt ein RW- Hausanschluss (HA) zur Nutzung (aktuell/zukünftig) vor. Die Wasserhaushaltbilanz nach A-RW 1 und eine Beurteilung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen ist durchzuführen. Ebenfalls ist die Kategorisierung der Flächen nach A-102 durchzuführen und zu beschreiben.</p>	<p>Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung und keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorsieht (Baugrenzen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen), ist von keiner Veränderung der Regenwassermengen auszugehen. In die Begründung wird trotz dessen vorsorglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>4.2 <u>Hinweise zum Schmutzwasser</u> Das Thema wird nicht erwähnt. Durch die Nutzungsänderung sind ggf. sich ändernde SW-Mengen zu erwarten. Diese sind den EBL mitzuteilen. Es liegt ein SW- HA (aktuell/zukünftig) vor.</p>	<p>Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung und keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorsieht (Baugrenzen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen), ist von keiner Veränderung der Schmutzwassermengen auszugehen. In die Begründung wird trotz dessen vorsorglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>4.3 <u>Hinweise zur Abfallentsorgung</u> Das Thema wird nicht erwähnt. Die EBL gehen davon aus, dass sich durch die Umnutzung nichts ändert und die Entsorgung sichergestellt ist. Ansonsten ist dies zu ergänzen und zu erläutern.</p>	<p>Die Entsorgungssituation bleibt unverändert. Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>4.4 <u>Hinweise zur aufzunehmenden Trasse in die Planzeichnung</u> Eine Planzeichnung liegt nicht vor. Das Grundstück (Grünfläche in Eigentum der HL) ist belastet, da sich ein öffentlicher SW-Sammler der EBL darauf befindet. Die Trasse (4m breit) ist im B-Plan darzustellen und die GFL sind für die EBL zu sichern (siehe Abbildung unten, Trasse im Südwestlichen Bereich des Gebietes).</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Trasse im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger versehen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Notwasserwege sind festzusetzen.</p> 		
<p>Nr. 5 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 23.02.2024)</p>		
<p>5.1 <u>Hinweise aus landschaftsplanerischer Sicht zum Baumbestand</u></p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes befindet sich derzeit innerhalb des rechtskräftigen B-Plans Nr. 01.72.01 (Stand: 09.02.1996) der Hansestadt Lübeck. Die Flächen sind bereits durch die vorhandene Bebauung, deren Freiflächengestaltung und einen beachtlichen Großbaumbestand geprägt. Grundsätzlich dient die Planung der Nutzungssteuerung bereits in Anspruch genommener und z. T. versiegelter Flächen, was zunächst ausdrücklich befürwortet wird.</p> <p>Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (1) BauGB, zu dem o.g. B-Planverfahren, i. V. m. der Anpassung des F-Planes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, zunächst keine grundsätzlichen Bedenken, sofern folgender Hinweis berücksichtigt wird.</p> <p>Der ortsbildprägende Großbaumbestand mit seinem homogenen Kronenbild innerhalb des Geltungsbereiches, ist gegenüber jeglichem nachteiligen Einfluss zu schützen und langfristig zu erhalten, da andernfalls erhebliche und nachhaltige Störungen des Ortsbildes und des wertvollen Stadtlebensraums zu erwarten sind.</p>	<p>In Kombination mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich bestimmt. Somit kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden, ohne alle Einzelbäume einzeln festzusetzen.</p> <p>Ergänzungspflanzungen können innerhalb der öffentlichen Grünfläche unabhängig vom Bebauungsplan durchgeführt werden. Eine gesonderte Festsetzung erfolgt nicht.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>In diesem Zusammenhang sind, über die in der Begründung erläuterte Übernahme der festgesetzten Einzelbäume des Bestandsplanes hinaus, Ergänzungspflanzungen zu prüfen, um die vorhandene Strukturen sinnvoll zu erweitern. Dies ist zudem über weitere Festsetzungen im B-Plan abzusichern.</p>		
<p>5.2 Hinweise zu Bestandsbäumen</p> <p>Das Verfahren zur Entwicklung der Innenbereichsflächen wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt (vgl. Kap. 1.3 der Begründung), da die Voraussetzungen dafür erfüllt sind.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung und der Umsetzung des B-Planes, ist zum Wurzelschutz der Bestandsbäume und von Bäumen angrenzender Nachbargrundstücke, genereller in Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Baustellen- und Lagerflächen zu berücksichtigen, um eine Schädigung der Bäume auszuschließen. Die Vorgaben der DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"), Ausgabe 2014-07, einzuhalten.</p> <p>Wir weisen zudem darauf hin, dass es sich bei der Baumreihe im westlichen Teil des Geltungsbereiches – entlang der Willy-Brand-Allee – um einen Abschnitt einer gesetzlich geschützten Allee gem. § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG handelt.</p> <p>Der aktuelle Großbaumbestand ist hinsichtlich seiner Erhaltung qualifiziert zu erfassen, zu bewerten und über die vorgesehene Übernahme der Festsetzungen von Einzelbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB aus dem Ursprungsplan hinaus, festzusetzen. Gleiches gilt für die weiteren Gehölzstrukturen im Geltungsbereich.</p>	<p>In Kombination mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich bestimmt. Somit kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden, ohne alle Einzelbäume einzeln festzusetzen.</p> <p>Die Hinweise zum Wurzelschutz wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Die Baumreihe entlang der Willy-Brand-Allee befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird somit nicht überplant.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>5.3 Hinweise zum Artenschutz</p> <p>Aus der Sicht des Artenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude, Bäume, Sträucher und Fassadenbegrünungen können besonders bzw. streng geschützte Fort-</p>	<p>Da der vorliegende Bebauungsplan baulichen Bestandsschutz und keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorsieht, ist von keiner Beeinträchtigung des Artenschutzes auszugehen.</p> <p>Vorsorglich wird jedoch ein Hinweis die Begründung und in die Planzeichnung aufgenommen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>pflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen ausweisen, so dass es bei Baumaßnahmen an den Gebäuden und Eingriffen in die Gehölzbestände zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen kann. Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Planungsverzögerungen zu vermeiden, sollten eventuelle artenschutzrechtliche Konflikte möglichst frühzeitig ermittelt und ggf. durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden. Um dies sicher zu stellen, empfiehlt es sich, möglichst frühzeitig eine artenschutzfachliche Begutachtung durch ein ornithologisch und fledermauskundlich kompetentes Biologenbüro zu veranlassen. Die fledermauskundliche Begutachtung sollte sich an den Empfehlungen der in Schleswig-Holstein maßgeblichen „Arbeitshilfe zur Beachtung der Artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben“ (LBV-SH 2011) orientieren.</p> <p>Der derzeit vorhandene gläserne Gang zwischen dem Altbau und dem Erweiterungsbau (Tresor) stellt eine erhebliche Gefährdung für besonderes geschützte Vögel dar (siehe beigefügte Beispielfotos unten). Aufgrund von Kollisionen kann es hier zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für die lokalen Vogelpopulationen kommen, was einen Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG darstellt. Im Zuge der vorgesehenen Nutzungsänderungen muss der Verbindungsgang zurückgebaut oder mit geeigneten Maßnahmen so umgebaut werden, dass das Kollisionsrisiko für Vögel minimiert wird. Fachliche Empfehlungen sind z.B. dem vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) empfohlenen aktuellen Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" zu entnehmen (link: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht BFN).</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zu geeigneten Glasflächen unter Berücksichtigung des Leitfadens aufgenommen.</p>	
<p>5.4 <u>Hinweise zur Klimaanpassung, insb. Dachbegrünung</u></p> <p>Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen zum Stand nach § 4 (1) BauGB keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des o.g. B-Planes.</p>	<p>Zum Schutz des Artenreichtums und zur Verbesserung des Mikroklimas soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes die Bepflanzung und Begrünung von neu zu errichtenden Dachflächen gesteuert werden.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, dass Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Zur lokalklimatischen Verbesserung bei Hitzeereignissen wird empfohlen, den Grünanteil im Bestand zu Erhalten und über entsprechende Festsetzungen nach Möglichkeit zu erhöhen, um ausgleichende Kühleffekte durch Verschattung und Verdunstung weiterhin zu begünstigen sowie die Aufenthaltsqualität langfristig zu sichern.</p> <p>Sollten Festsetzungen für die Dachbegrünung im weiteren Verfahren eine Berücksichtigung finden, sind diese um konkrete Vorgaben für die Dachbegrünung, wie Kräuter- und Gräser-Anteile, zu ergänzen. Informationen diesbezüglich sind der Anlage dieser Stellungnahme - „Lübecker Naturdach“ - zu entnehmen.</p>	<p>weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Diese Festsetzung greift im Falle eines Neubaus des von der Straße aus rückliegenden Gebäudes (Holstentorplatz 2a). Sofern eine Dachbegrünung und/oder eine PV-Anlage für das denkmalgeschützte Gebäude angestrebt wird, sind geeignete Lösungen zu prüfen, die sich mit den Denkmalschutzanforderungen vereinbaren lassen.</p>	
<p>5.5 <u>Hinweise zur Wärmeversorgung</u></p> <p>Aus Sicht des Klimaschutzes gibt es keine Bedenken, gegen die Planungen.</p> <p>Es wird angeregt, möglichst frühzeitig die Potentiale für eine erneuerbare Wärmeversorgung zu untersuchen – beispielsweise ob Erdsonden auf den Freiflächen eine Option sind. Weiterhin ob PV-Anlagen in Verbindung mit der extensiven Dachbegrünung möglich sind.</p> <p>Es muss für ausreichend hochwertige Fahrradabstellanlagen gesorgt werden. Außerdem wäre der Standort geeignet für eine öffentlich zugängliche Fahrradreparaturstation.</p>	<p>Die Anregungen hinsichtlich der Wärmeversorgung, der Fahrradabstellanlagen sowie einer potenziellen Fahrradreparaturstation sind im Rahmen der jeweiligen Gebäudeplanung/Bauausführung zu berücksichtigen und nicht die Aufgabe der Bauleitplanung. Hinsichtlich der Wärmeversorgung ist dies Gegenstand einer bestandsorientierten Sanierung.</p> <p>Es wird jedoch eine textliche Festsetzung zu PV-Anlagen in Verbindung mit der Dachbegrünung für neu zu errichtende Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	berücksichtigen
<p>5.6 <u>Hinweise zum Immissionsschutz</u></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
<p>Nr. 6 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Abteilung untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde (Schreiben vom 23.02.2024)</p>		
<p>6.1 <u>Stellungnahme der unteren Abfallentsorgungsbehörde</u></p> <p>Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>6.2 <u>Hinweise zu Altlasten</u></p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Im Umgriff des Plangebietes sind altlastenrelevante Nutzungen bekannt. Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung wurde 1995 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Grundwasser und menschliche Gesundheit wurde dabei nicht festgestellt. Im Boden wurden jedoch teilweise deutlich erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Bei Eingriffen in den Untergrund oder geplanten Nutzungsänderungen ist die untere Bodenschutzbehörde im Vorwege zu beteiligen. Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Ggf. anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen.</p>	<p>Die Begründung wird um die Darlegung zu den Altlasten ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>6.3 <u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde</u></p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Nr. 7 Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 19.02.2024)</p>		
<p>7.1 <u>Hinweise zum Baumerhalt</u></p> <p>Der Naturschutzbeirat bei der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck nimmt zu den Planungen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Für das weitere Verfahren wird um die Beachtung folgender Hinweise gebeten:</p> <p>1. Erhaltung des Baumbestandes</p> <p>Im Kronentraufbereich der Bestandsbäume sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.</p> <p>Abweichungen können im Einzelfall im Einvernehmen mit der UNB zugelassen werden.</p>	<p>In Kombination mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich bestimmt. Somit kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden, ohne alle Einzelbäume einzeln festzusetzen. Die Festsetzung wird entsprechend formuliert.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

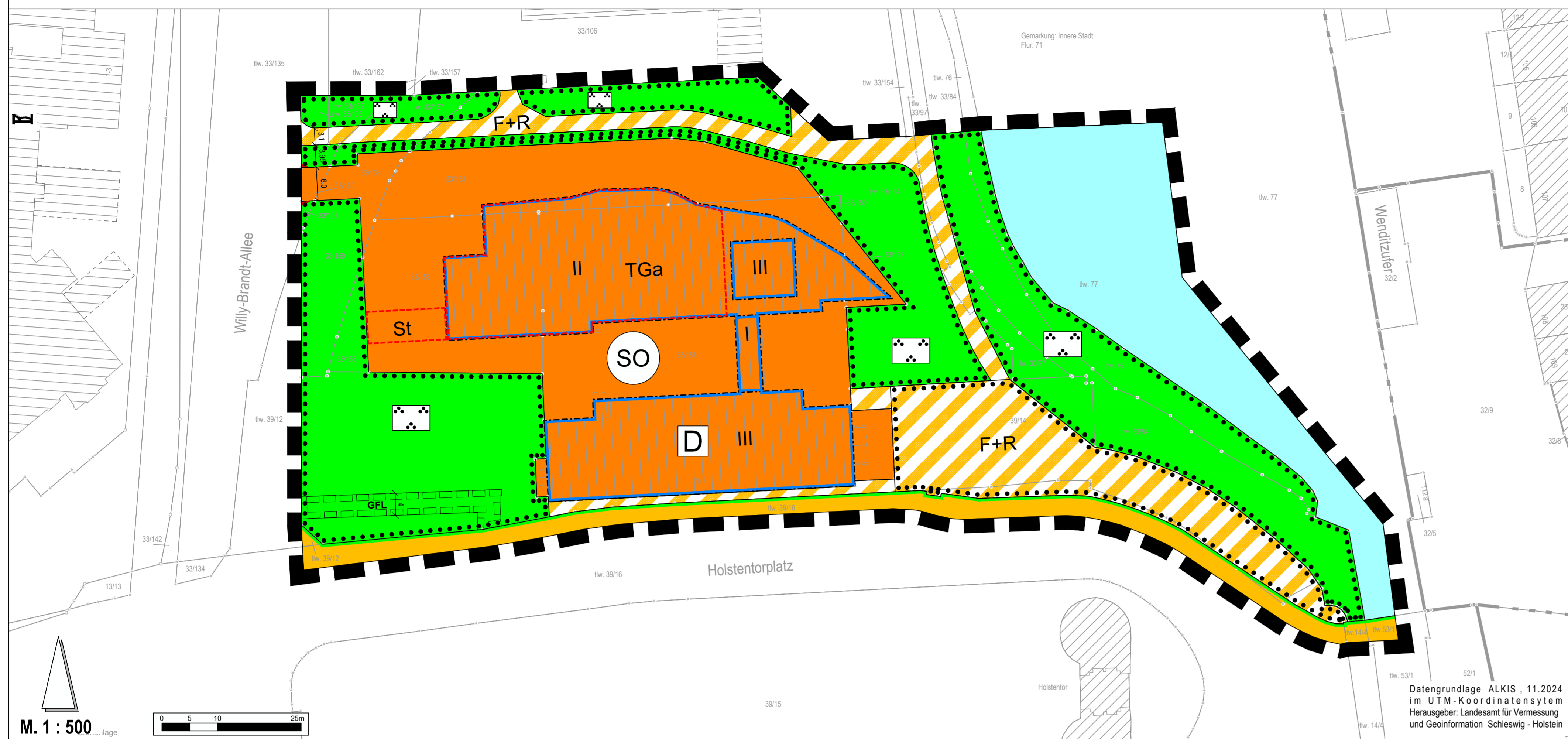
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Abgänge oder Beseitigungen von Baumbestand sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstücks nach Maßgabe der UNB zu ersetzen.</p>		
<p>7.2 <u>Hinweise zu artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten</u> Aufgrund der längeren Zeit der Nichtnutzung der Gebäudekomplexe ist vor Aufnahme von Bau- und Nutzungsmaßnahmen eine Bestandsbegutachtung nach Maßgabe der UNB vorzusehen um die Wahrung spezieller Artenschutzbelange sicher zu stellen.</p>	<p>Da der vorliegende Bebauungsplan baulichen Bestandsschutz und keine baulichen Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorsieht, ist von keiner Beeinträchtigung des Artenschutzes auszugehen. Zudem betrifft der Hinweis geltendes Recht. Vorsorglich wird jedoch ein Hinweis die Begründung und in die Planzeichnung aufgenommen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>7.3 <u>Hinweise zum Flächenverbrauch und Stellflächen</u> Bestehende Stellflächen auf dem Gelände sollen reduziert und zurückgebaut werden. Parkplätze sind dort nicht erforderlich und stehen in der direkten Umgebung sowie einer bestehenden Tiefgarage in ausreichendem Maße zu Verfügung. Die Anbindung an den ÖPNV ist optimal vorhanden.</p>	<p>Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 01.72.01 setzt neben einer Fläche für eine Tiefgarage auch eine Fläche für Stellplätze fest. Diese Flächen werden planungsrechtlich aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Weitere Stellplatzflächen sind darüber hinaus nicht zulässig.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>7.4 <u>Hinweise zur PV-Nutzung und Energie-/Wärmeversorgung</u> Die Festsetzung von PV und Dachbegrünung auf den geeigneten Flachdachbereichen des nördlichen Gebäudes (Tresorgebäude) ist zu prüfen. Dabei sind bezüglich der PV geeignete Lösungen zu prüfen, die sich mit den Denkmalschutzanforderungen der Umgebungsgebäude vereinbaren lassen. Für die Energieversorgung und deren erforderliche Infrastruktur ist ein Energiekonzept (ggf. im Verbund mit umliegenden Gebäuden) aufzustellen, welches die (zukünftige) Festsetzung eines Anschluss- u. Benutzungszwanges (z.B. bei Realisierung einer Fernwärmeversorgung o.ä.) verbindlich vorsieht bzw. zukünftige Eigentümer verbindlich darauf hinweist. Durch die effiziente Nutzung insbesondere von regenerativen Energien werden Umwelt und Natur nachhaltiger geschützt und der Flächenverbrauch reduziert.</p>	<p>Wie in der Begründung erläutert, wird sich die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung und zu PV-Anlagen lediglich auf das nichtdenkmalgeschützte Gebäude beziehen. Von einer Erstellung eines Energiekonzeptes wird abgesehen, da es sich bei der Bebauungsplanaufstellung lediglich um Festsetzung zur Art und Maß der baulichen Nutzung handelt. Zukünftige Eigentümer/Bauherrn haben die gesetzlichen Anforderungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>7.5 <u>Hinweise zum Klimaanpassungskonzept</u></p> <p>Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck ist bezüglich seiner Leitlinien und Maßnahmen anzuwenden. Dabei ist den Maßnahmen des biologischen Klimaschutzes hohe Bedeutung beizumessen.</p>	<p>Ein Kapitel zum Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Nr. 8 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 22.02.2024)</p>		
<p>8.1 <u>Hinweise zu Kampfmittelvorkommen</u></p> <p>In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Die Begründung wird um einen Hinweis ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Nr. 9 HL, Bereich 3.370 Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 22.02.2024)</p>		
<p>9.1 <u>Hinweise zu Feuerwehraufstellflächen</u></p> <p>1. Die Erreichbarkeit der vorhandenen und ggf. zukünftig geplanten Gebäude ist für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über die öffentlichen Erschließungsstraßen sicherzustellen.</p> <p>Für die Planung, Bemessung und Ausführung der erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen innerhalb des B-Plangebietes wird auf die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr: 2009-10 lfd. Nr. A2.2.1.1 und Anlage A2.2.1.1/1 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Schl.-H. (VVTBSH), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.</p>	<p>Die Erreichbarkeit der Bestandsgebäude wird sich durch die Bebauungsplanaufstellung nicht verändern, da es sich überwiegend um Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung handelt. Zukünftige Eigentümer/Bauherrn haben die Anforderungen im Rahmen der jeweiligen geplanten Maßnahme zu berücksichtigen. Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>9.2 <u>Hinweise zum Löschwasserbedarf</u></p> <p>Der für das B-Plangebiet erforderliche Löschwasserbedarf wird auf Grundlage der aus den Antragsunterlagen ergebenden Eckdaten in Verbindung mit dem DVGW-Arbeitsblatt W405 auf mind. 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschatz festgesetzt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen wäre.</p>	<p>Es ist von keiner Veränderung des Löschwasserbedarfs auszugehen. Trotz dessen wird vorsorglich ein Hinweis zum Löschwasserbedarf in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>9.3 <u>Hinweise zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfs</u></p> <p>3. Der Löschwasserbedarf, der über die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt, wird im Bestand über Hydranten sichergestellt und ist auch zukünftig über geeignete Hydranten sicherzustellen.</p>	<p>Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs über Hydranten wird sich durch die Bebauungsaufstellung nicht verändern, da es sich überwiegend um Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung handelt.</p> <p>Zukünftige Bauherrn haben die Anforderungen im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Nr. 10 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 52; Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 07.02.2024)</p>		
<p>10.1 <u>Hinweise zur Raumordnung</u></p> <p>Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt, in dem Gebiet „östlich der Trave, westlich der WillyBrandt-Allee“ eine Steuerung der zukünftigen Nutzungen der leerstehenden Gebäude der Bundesbank vorzunehmen. Konkret ist geplant Hotelnutzungen, Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke auszuschließen. Die Gebäude sollen vielmehr für öffentliche Nutzungen (Verwaltung, Archive, Musikhochschule) genutzt werden. Im Bebauungsplan soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend geändert werden.</p> <p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p>	<p>Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt).</p> <p>Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck.</p> <p>Die Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Wissenschafts- und Kulturzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung nach Ziffer 3.1.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2021. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.</p> <p>Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Lübeck keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>		

01.70.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO sonstigen Sondergebietes (SO) (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

„II“ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung:
 - F+R Fuß- und Radweg
 - Ein- und Ausfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung:
 - Parkanlage

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche, hier: die Trave

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

St Stellplätze

TGa Tiefgaragenstellplätze

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und der Stadwerke Lübeck (§ 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)

Bemaßung von Festsetzungen in Metern

PLANUNTERLAGE

Flurgrenze

Flurstücksrenze

Flurstücksnummer

Gebäude, Bestand

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für die öffentliche Verwaltung,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Hochschulnutzungen,
- Räume für freie Berufe.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) können die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Fahrradabstellanlagen, Anlagen zum Abstellen von Abfallbehältern und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche sowie deren Zufahrten und Fahrradstellflächen sind durch diese Regelung nicht berührt.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind neu anzulegende Wegeflächen, Fahrradabstellanlagen sowie oberirdische Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO im luft- und wasserdruchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (gemäß Pflanzliste A) mit folgenden Anzuform und Mindestqualitäten - Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen - in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlagen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher gleichwertig, innerhalb eines Jahres, im sonstigen Sondergebiet (SO) zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang oder Beseitigungen vom Eingriffsverursacher gleichwertig, innerhalb eines Jahres, im Geltungsbereich zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.4 Standflächen von Müllsammelanlagen, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind ab einer Grundfläche von 2 m² an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang, innerhalb eines Jahres, zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.5 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 Quadratmetern, ohne Leistenunterteilung, Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % (reflexionsarmes Glas) zu verwenden, das entweder transparent ist, oder eine flächige Markierung auf den Außenseiten aufweist.

Bei flächigen Markierungen mit linearen Strukturen ist eine Linienstärke von mindestens 3 mm bei 50 mm Kantabstand (horizontale Linien) beziehungsweise 5 mm bei 100 mm Kantabstand (vertikale Linien) mit einem Deckungsgrad von mindestens 15 % zu verwenden. Bei Verwendung von Punktrastern müssen diese einen Deckungsgrad von mindestens 25 % und einem Punktdurchmesser von mindestens 10 mm im 90 mm-Raster aufweisen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird (beispielsweise Profillgis, Glasaußenlamen, Drahtgäs, Milchglas, Verwendung von Stegplatten, Vorbau feinmaschiger Strukturen wie Drahtgefächte, Holzgitter, Schürme oder Netze). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.6 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen, Nebenanlagen und Werbeanlagen mit fliedermaus- und insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin auszuführen. Bei Verwendung von Amber-LEDs mit gelbem Licht ist eine Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, bspw. mit abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.7 Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Mindestens 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm fachgerecht zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Ausnahme sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher, innerhalb eines Jahres, nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5.8 Die Dachflächen von neu zu errichtenden Fahrradabstellräumen sowie von Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter sind mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnensexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher, innerhalb eines Jahres, nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5.9 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die dort vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher gleichwertig (entsprechend ihres Gehölztyps (Baum oder Strauch)), innerhalb eines Jahres, im Geltungsbereich zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Entsorgungsbetriebe und der Stadwerke Lübeck als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungrecht der Fläche für Wartung und Pflege der Leitung.

7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

7.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind mindestens 40 % der Bruttodachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 5.7 bleibt unberührt.

II. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Ersetzen des Bebauungsplanes 01.72.01

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes 01.72.01 - Wallhalbinsel/Lastadie (LZB) - (1996), außer Kraft.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

A Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach dem schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetz (DSchG S-H) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Es handelt sich dabei um das Gebäude am Holstentorplatz 2a (Denkmalnr. Nr.: 587). Sämtliche Baumaßnahmen am Baudenkmal selbst sowie in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

B Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) stehen in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Baordnung, Müllendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

C Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: 19.01.2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdengreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

D Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Aufgrund älterer archäologischer Funde/Untersuchungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Im Untergrund ist mit archäologischen Befunden (vor allem Holzkonstruktionen) zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher nach § 12 und 13 DSchG SH genehmigungspflichtig. Daher sind begleitend ggf. archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeiter:innen der Abteilung Archäologie ist ggf. Zutritt für Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten unter Angabe der ausführenden Baufirma mit Kontaktdaten des Bauleiters zu informieren. Funde und Befunde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz S-H unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Befunde können sein: Steinbefunde aus Natur- und Kunststeinen, Holzkonstruktionen, Erdverfahrungen und Gruben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist auch der ausführenden Baufirma mitzuteilen. Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenering 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155, e-mail: archaeologie@luebeck.de, zu richten.

E Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzrodung, Abräumung der Wiese und Ruderalflächen, Abgrabung von Boden) dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28.29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten muss rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störereinflüsse anpassen können. Alternativen könnte die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baugeltingerbrachten Negativnachweis, beginnen. Hinsichtlich des Wurzelzustandes des Großbaumbestandes und von Bäumen angrenzender Nachbargrundstücke ist generell ein Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Auszuschütlungen und Abgrabungen sowie Baustellen- und Lagerflächen zu berücksichtigen, um eine nachhaltige Schädigung der Bäume auszuschließen. Die Vorgaben der DIN 18920 und der R SBB sind einzuhalten.

ANLAGE (zu den textlichen Festsetzungen Nrn. 5.2, 5.3)

Pflanzliste A: Einzelbäume	
Artname (wissenschaftlicher Name)	
Alleebuche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Platan	Platanus orientalis
Ulm	Ulmus glabra
Waldahorn	Fraxinus excelsior
Waldleiche	Salix alba
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Waldlinde	Tilia cordata
Waldweide	Salix caprea
Waldzypresse	Cupressus sempervirens
Waldkastanie	Castanea sativa
Waldpappel	Populus nigra
Waldulme	Ulmus laevis
Waldahorn	Fraxinus excelsior
Waldleiche	Salix alba
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Waldlinde	Tilia cordata
Waldweide	Salix caprea
Waldzypresse	Cupressus sempervirens
Waldkastanie	Castanea sativa
Waldpappel	Populus nigra
Waldulme	Ulmus laevis

ANLAGE (zu der textlichen Festsetzung Nrn. 5.4)

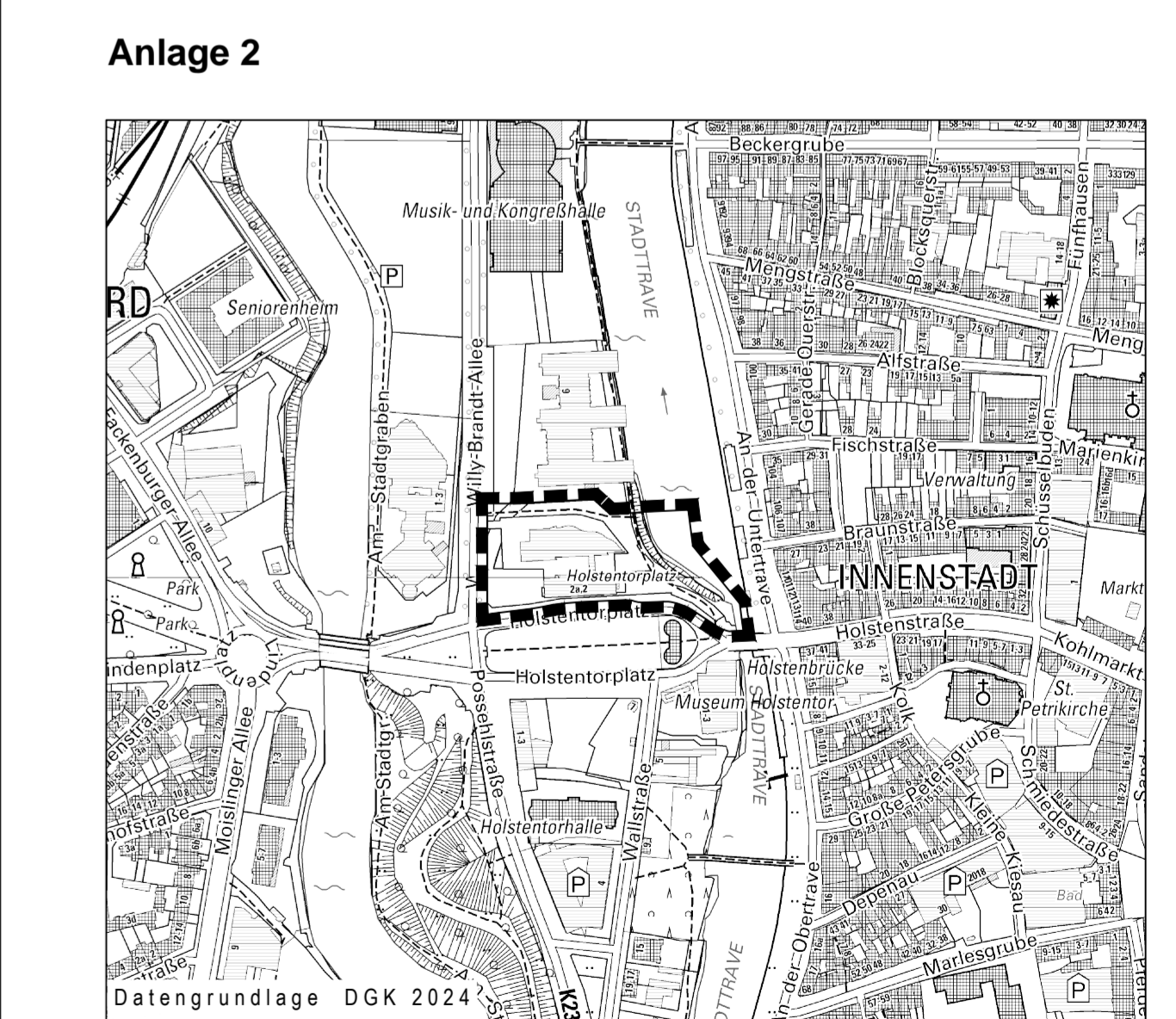
Pflanzliste B: Laubgehölze	
Artname (wissenschaftlicher Name)	
Alleebuche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Platan	Platanus orientalis
Ulm	Ulmus glabra
Waldahorn	Fraxinus excelsior
Waldleiche	Salix alba
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Waldlinde	Tilia cordata
Waldweide	Salix caprea
Waldzypresse	Cupressus sempervirens
Waldkastanie	Castanea sativa
Waldpappel	Populus nigra
Waldulme	Ulmus laevis

VERFAHENSVERMERKE

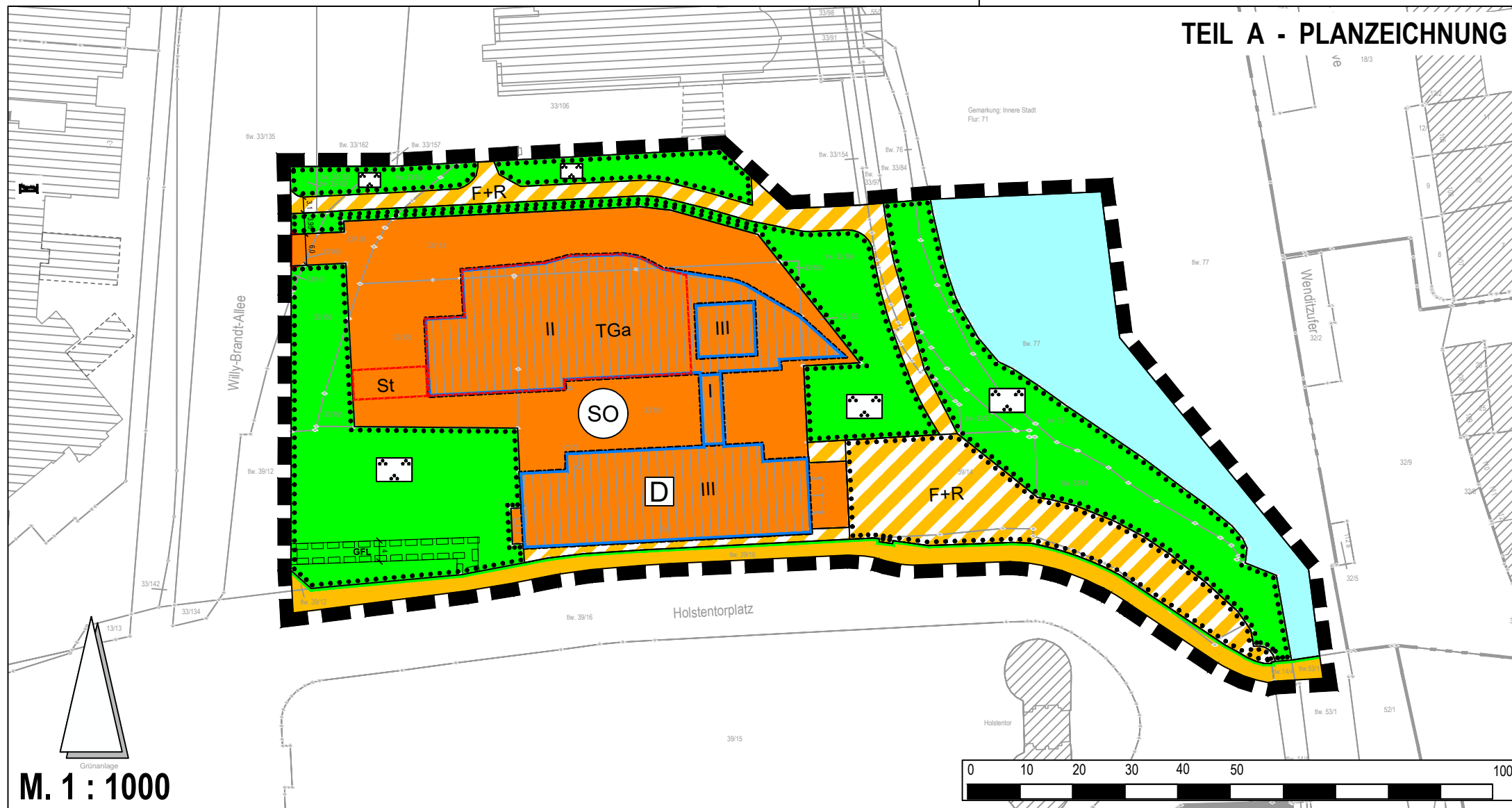
- Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 06.03.2023. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 02.04.2023 erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 04.04.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist vom 03.04.2023 bis einschließlich 21.04.2023 durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 02.04.2023 erfolgt.
- Der Bauausschuss hat am 01.07.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz - mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 05.08.2024 bis zum 09.09.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht sowie ergänzend öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet ist mit den Hinweisen nach § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 1-4 BauGB am 04.08.2024 in den Lübecker Nachrichten örtlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planunterlagen und die nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlichten Unterlagen wurden unter <https://www.luebeck.de/de/stadterhaltung/stadtplanung/bauabteilung/bebauungspläne-im-verfahren.html> ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 05.08.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstäblich dargestellt sind.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (vertischen) Beschluss gebilligt.
- (Ausfertigung): Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erfordernis dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz - Anlage 2



TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1 : 1000

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

St Stellplätze

TGa Tiefgaragenstellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und der Stadtwerke Lübeck (§ 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)

Bemaßung von Festsetzungen in Metern

PLANUNTERLAGE

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

54/3 Flurstücksnummer

Gebäude, Bestand

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

sonstigen Sondergebietes (SO) (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung:

Parkanlage

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche, hier: die Trave

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

B-Plan 01.70.00
- Wallhalbinsel / Holstentorplatz -
Anlage 3
Planzeichnung mit Legende

Bebauungsplan 01.70.00
- TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

Stand: Satzungsbeschluss

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1. Anlagen für die öffentliche Verwaltung,
2. Anlagen für kulturelle Zwecke,
3. Hochschulnutzungen,
4. Räume für freie Berufe.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) können die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Fahrradabstellanlagen, Anlagen zum Abstellen von Abfallbehältern und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche sowie deren Zufahrten und Fahrradabstellflächen sind durch diese Regelung nicht berührt.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind neu anzulegende Wegeflächen, Fahrradabstellanlagen sowie oberirdische Stellplatzanlagen

- einschließlich ihrer Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.2 Neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (gemäß Pflanzliste A) mit folgenden Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher gleichwertig, innerhalb eines Jahres, im sonstigen Sondergebiet (SO) zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.3 Neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang oder Beseitigungen vom Eingriffsverursacher gleichwertig, innerhalb eines Jahres, im Geltungsbereich zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.4 Standflächen von Müllsammelanlagen, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind ab einer Grundfläche von 2 m² an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang, innerhalb eines Jahres, zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.5 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 Quadratmetern, ohne Leistenunterteilung, Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % (reflexionsarmes Glas) zu verwenden, das entweder transluzent ist, oder eine flächige Markierung auf den Außenscheiben aufweist.
Bei flächigen Markierungen mit linearen Strukturen ist eine Linienstärke von mindestens 3 mm bei 50 mm Kantenabstand (horizontale Linien) beziehungsweise 5 mm bei 100 mm Kantenabstand (vertikale Linien) mit einem Deckungsgrad von mindestens 15 % zu verwenden. Bei Verwendung von Punkrastern müssen diese einen Deckungsgrad von mindestens 25 % und einem Punktdurchmesser von mindestens 10 mm im 90 mm-Raster aufweisen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird (beispielsweise Profilglas, Glasbausteinen, Drahtglas, Milchglas, Verwendung von Stegplatten, Vorbau feinmaschiger Strukturen wie Drahtgeflechte, Holzgitter, Schnüre oder Netze). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.6 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen, Nebenanlagen und Werbeanlagen mit fledermaus- und insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin auszuführen. Bei Verwendung von Amber-LEDs mit gelblichem Licht ist eine Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, bspw. mit abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.7 Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Mindestens 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm fachgerecht zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher, innerhalb eines Jahres, nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- 5.8 Die Dachflächen von neu zu errichtenden Fahrradabstellräumen sowie von Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter sind mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher, innerhalb eines Jahres, nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- 5.9 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die dort vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher gleichwertig (entsprechend ihres Gehölztyps (Baum oder Strauch)), innerhalb eines Jahres, im Geltungsbereich zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Entsorgungsbetriebe und der Stadtwerke Lübeck als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Fläche für Wartung und Pflege der Leitung.

7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 7.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind mindestens 40 % der Bruttodachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 5.7 bleibt unberührt.

II. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Ersetzen des Bebauungsplans 01.72.01

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes 01.72.01 -Wallhalbinsel/Lastadie (LZB)- (1996), außer Kraft.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

A Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach dem schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetz (DSchG S-H) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Es handelt sich dabei um das Gebäude am Holstentorplatz 2a (Denkmalliste Nr.: 587). Sämtliche Baumaßnahmen am Baudenkmal selbst sowie in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

B Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) stehen in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

C Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: 19.01. 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdengreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

D Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Aufgrund älterer archäologischer Funde/Untersuchungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Im Untergrund ist mit archäologischen Befunden (vor allem Holzkonstruktionen) zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher nach § 12 und 13 DSchG SH genehmigungspflichtig.

Daher sind baubegleitend ggf. archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeiter:innen der Abteilung Archäologie ist ggf. Zutritt für Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten unter Angabe der ausführenden Baufirma mit Kontaktdaten des Bauleiters zu informieren. Funde und Befunde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz S-H unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Befunde können sein: Steinbefunde aus Natur- und Kunststeinen, Holzkonstruktionen, Erdverfärbungen und Gruben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist auch der ausführenden Baufirma mitzuteilen.

Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155, e-mail: archaeologie@luebeck.de, zu richten.

E Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzrodung, Abräumung der Wiese und Ruderalflächen, Abgrabung von Boden) dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten muss rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können. Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen.

Hinsichtlich des Wurzelschutzes des Großbaumbestandes und von Bäumen angrenzender Nachbargrundstücke ist generell ein Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Baustellen- und Lagerflächen zu berücksichtigen, um eine nachhaltige Schädigung der Bäume auszuschließen. Die Vorgaben der DIN 18920 und der R SBB sind einzuhalten.

ANLAGE (zu den textlichen Festsetzungen Nrn. 5.2, 5.3)

Pflanzliste A: Einzelbäume

Artenauswahl Einzelbäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestre, A. platanoides
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S. intermedia
Hahndorn, Apfeldorn	Crataegus crus-galli, C. x lavallei
Wildkirsche, Traubenkirsche	Prunus avium, P. padus
Weiden	Salix alba u.a.
Obstbäume	Malus, Prunus, Pyrus
Walnuss	Juglans regia
Pflanzgrößen:	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3xv, m.B.	

ANLAGE (zu der textlichen Festsetzung Nrn. 5.4)**Pflanzliste B: Laubholzhecken**

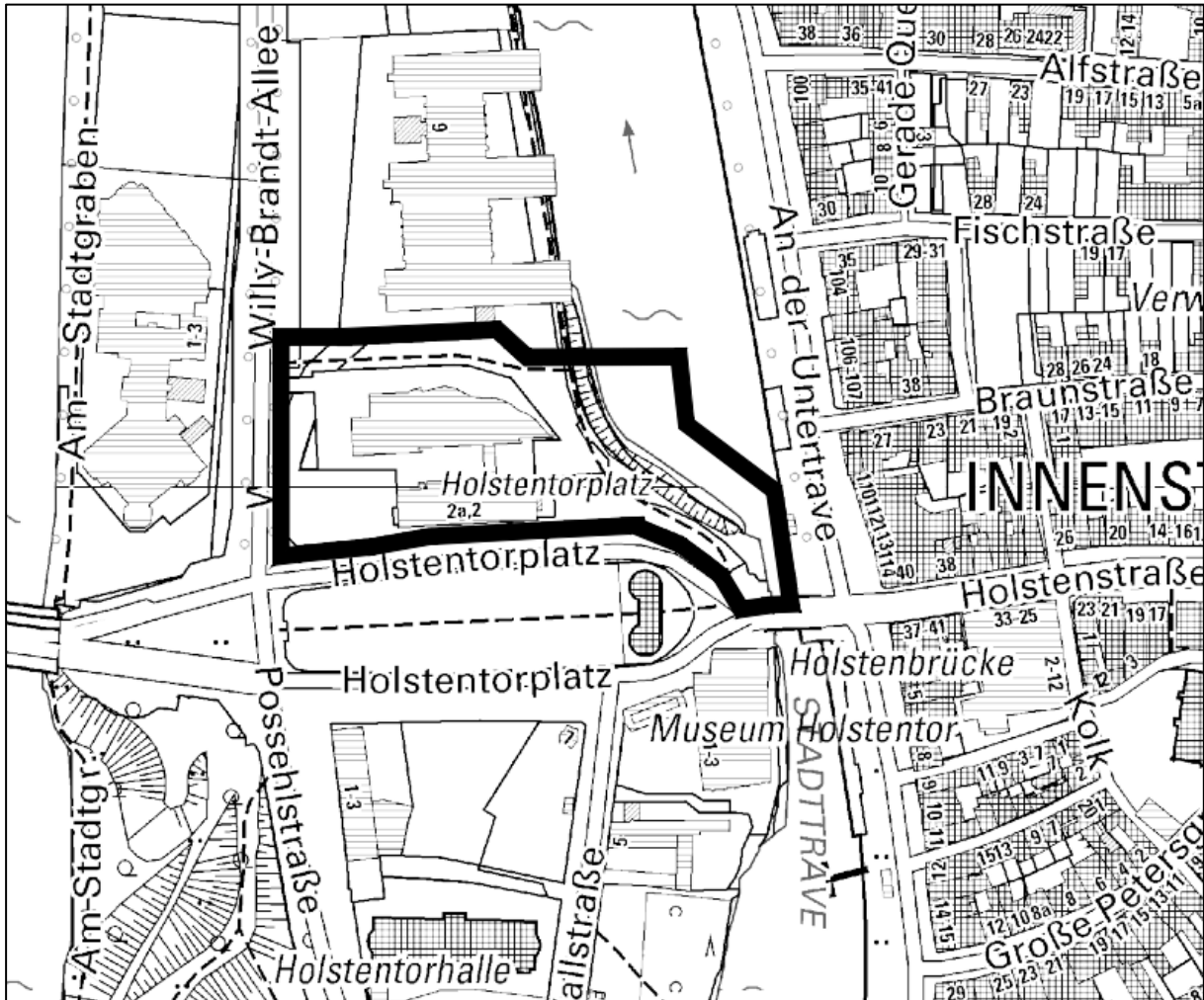
Artenauswahl frei wachsende/geschnittene Hecken (verbindlich):	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, zweimal verschult (2 x v.), Pflanzdichte: 4 Pflanzen/m ²	

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz -

Stand: Satzungsbeschluss



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	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	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	7
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4	Rahmenplan Innenstadt	10
3.5	Tourismusentwicklungskonzept Lübeck. Travemünde 2030	10
3.6	Denkmalschutz, UNESCO-Welterbe	10
3.7	Managementplan Welterbe „Lübecker Altstadt“	11
3.8	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
3.9	Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck	11
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Inhalt der Planung	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Verkehrsflächen	13
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	13
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg)	13
5.4.3	Ein- bzw. Ausfahrtbereiche und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	14
5.5	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	14
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
5.7	Grünfläche	14
5.7.1	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	14
5.8	Wasserflächen	14
5.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.9.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15

5.9.2	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5.10	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme o-der Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)	20
5.11	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	21
5.11.1	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	21
5.12	Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	21
5.13	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	21
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	22
6.2	Verkehrliche Auswirkungen	23
6.3	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	23
6.4	Auswirkungen auf die Umwelt	23
6.4.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft / Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	23
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans	23
8.	Finanzielle Auswirkungen	24
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	24
9.	Verfahren und Rechtsgrundlagen	24
9.1	Verfahrensübersicht	24
9.2	Rechtsgrundlagen	25

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Innere Stadt, im Norden begrenzt durch eine Hotelliegenschaft, im Osten durch die Trave, im Süden durch den Holstentorplatz sowie im Westen durch die Willy-Brandt-Allee.

Es werden folgende Flurstücke erfasst: Gemarkung Innere Stadt, Flur 71: 39/14, 33/150, 33/151, 33/152, 33/153, 33/155, 33/156, 33/158 und 33/159. Anteilig werden die Flurstücke 76, 33/84, 33/97, 33/154 und 33/157 erfasst.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,27 ha.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 01.70.00 ist die Steuerung der zukünftigen Nutzungen der leerstehenden Gebäude der Bundesbank, mit dem Ziel, diese erforderlichen Nutzungen zuzuführen und gleichzeitig die Nutzung zum Zweck öffentlicher Verwaltung bzw. Körperschaften weiterhin aufrecht zu erhalten.

Es handelt sich um das denkmalgeschützte Gebäude (Holstentorplatz 2a) und um den Erweiterungsbau mit Tresor, welche durch die Bundesbank genutzt wurden und derzeit überwiegend leer stehen.

Bei Betrachtung der näheren Umgebung wird deutlich, dass diese insbesondere von Hotels (Park Inn by Radisson Lübeck, Radisson Blu Senator, Mercure Hotel Lübeck City Center, Premier Inn Lübeck City Stadtgraben, B+B-Hotel, Hotel Lindenhof Lübeck, Motel One etc.) geprägt wird. Im Dezember 2023 wurde zudem das Intercity Hotel am ZOB eröffnet.

Im Jahr 2020 wurde das „Tourismusentwicklungskonzept Lübeck. Travemünde 2030“ (TEK 2030) beschlossen. Ziel des TEK 2030 ist, keine quantitativen Ausbauziele für Hotels zu verfolgen, wie es noch in der bisherigen Wachstumsstrategie 2020 (Stand Juli 2012) der Fall war. Es sollen möglichst keine weiteren Hotelnutzungen entstehen, weil die Angebote mehr als ausreichend bewertet wurden. Liegenschaften sind daher vorrangig anderen notwendigen Nutzungen zuzuführen.

Zur Beförderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und im Einklang mit der Intention des TEK 2030 ist ein Ziel der Planung, an diesem Standort ein weiteres Hotel auszuschließen. Dies ist zudem städtebaulich begründet: Unmittelbar nördlich wie östlich grenzen bereits zwei große Hotelkomplexe an. Würde diesen beiden benachbart ein drittes hinzugefügt, würde der Bereich nördlich des Holstentors durch drei Hotels durch Monostruktur geprägt. Aber auch andere Nutzungen, wie bspw. Einzelhandelsbetriebe, kirchliche oder gesundheitliche Zwecke sollen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.

Übergeordnetes Ziel ist es, die Bestandsgebäude für öffentliche Nutzungen vorzuhalten, die dringend benötigt werden. Die Stadt Lübeck benötigt Flächen für öffentliche Nutzungen, u. a. für die städtische Verwaltung und für städtische Archive der Museen. Das Land bedarf zudem Erweiterungsflächen für die Musikhochschule des Landes Schleswig-Holstein.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um den Bebauungsplan an die Ziele der Stadt anzupassen und im Geltungsbereich Flächen für die erforderlichen Nutzungen zu sichern.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 01.70.00 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

Da die Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 abgesehen.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck ist nach Abschluss des Bebauungsplans im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Ab 1936 hatte die Reichsbank-Hauptstelle Lübeck ihren Sitz im Gebäude Holstentorplatz 2a. Von 1948 bis 1957 diente das Gebäude der Hauptstelle Lübeck der Landeszentralbank von Schleswig-Holstein als Sitz, anschließend war die Hauptstelle Lübeck der Deutschen Bundesbank dort ansässig. Am 31. März 2015 wurde die Bundesbankfiliale geschlossen. Die Liegenschaft wurde nachfolgend noch als Außenstelle der Filiale Hamburg weiter betrieben.

Das Reichsbankgebäude steht als bauliche Anlage unter Denkmalschutz und ist mit der Nummer 587 in die Denkmalliste der Hansestadt Lübeck eingetragen.

Im Kontrast zum roten Mauerwerk des Altbaus aus den 1930er Jahren erhielt der rückwärtige, durch einen gläsernen Gang mit ihm verbundene Erweiterungsbau (Tresor) eine helle, linear entwickelte Sandsteinfassade.

In der direkten Umgebung befindet sich das Holstentor sowie die Altstadtinsel. Südlich des Holstentorplatzes befinden sich das DGB-Gebäude mit der Touristeninformation im Erdgeschoss, öffentliche Parkanlagen und die denkmalgeschützte Holstentorhalle mit Musikübungsräumen der Musikhochschule Lübeck (MHL). Direkt nördlich befindet sich das Radisson Blu Senator Hotel und westlich das Park Inn by Radisson Lübeck mit einem Casino. In der weiteren Umgebung befinden sich der Hauptbahnhof, Gastronomieangebote, weitere Hotels und Geschäfte. Östlich verläuft die Trave mit einem Wanderweg.

Verkehrliche Erschließung

Die Gebäude im Plangebiet werden über den südlich gelegenen Holstentorplatz sowie über die westlich gelegene Willy-Brandt-Allee erschlossen. Eine Stellplatzanlage für die ehemalige Nutzung befindet sich im westlichen Plangebiet.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen am Holstentorplatz und die fußläufige Nähe zum Hauptbahnhof ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

Fuß- und Radwegeanbindung

Für Fußgänger:innen und Radfahrende ist das Plangebiet sehr gut erschlossen.

Entwässerung

Es liegt ein Regen- und Schmutzwasseranschluss zur Nutzung vor. Durch die Nutzungsänderung sind sich ändernde Schmutzwassermengen nicht auszuschließen, diese sind von zukünftigen Nutzern den EBL mitzuteilen und bedürfen einer Genehmigung. Diese muss durch das Stellen eines Entwässerungsantrages erfolgen.

Feuerwehraufstellflächen, Löschwasserbedarf

Die Erreichbarkeit der Gebäude ist für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über die öffentlichen Erschließungsstraßen sichergestellt.

Der für das Plangebiet erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage der vorliegenden Eckdaten in Verbindung mit dem DVGW-Arbeitsblatt W405 wird auf mind. 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz festgelegt. Die Anforderungen sind bei zukünftigen Veränderungen des Plangebietes zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet ist das Gebäude am Holstentorplatz 2a als bauliche Anlage in das Denkmalsbuch (Nr.: 587) der Hansestadt Lübeck eingetragen. Weitere Ausführungen sind dem Kap. 3.6 dieser Begründung zu entnehmen.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet weist eine Geländehöhe von 4,00 m über NHN auf und befindet sich nicht im Hochwasser gefährdeten Bereich.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet zeichnet sich durch öffentliche Grünflächen vorhandene Grünstrukturen (u.a. Hecken und Einzelbäume) aus. Es sind wertvolle Bestandsbäume, wie Alleebäume sowie uferbegleitende Gehölzstrukturen vorhanden.

Natur- und Artenschutz

Da lediglich die Nutzungen gesteuert werden, sind keine Beeinträchtigung des Natur- und Artenschutzes ersichtlich.

Boden, Wasser, Altlasten, Kampfmittel

Ein Eingriff in schützenswerte Oberbodenstrukturen und das Schutzgut Wasser wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

In der Umgebung des Plangebiets sind altlastenrelevante Nutzungen bekannt. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung wurde 1995 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Grundwasser und menschliche Gesundheit wurde nicht festgestellt. Im Boden wurden jedoch teilweise deutlich erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Bei Eingriffen in den Untergrund oder geplanten Nutzungsänderungen ist die untere Bodenschutzbehörde im Vorwege zu beteiligen. Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Ggf. anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen.

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Zukünftige Bauträger haben sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020 beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	o	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes am Holstentorplatz 2a für die beabsichtigte Entwicklung als Sondergebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Maßnahme der Innenentwicklung / Erhaltung der Bestandsgebäude, Grün- und Freiflächen sowie der Grünstrukturen
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Innenstadtlage mit guter Infrastrukturausstattung
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß-</i>	++	Sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad und mit dem ÖPNV

<i>und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>		
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Erhaltung der Grün- und Freiflächen
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	++	Keine Veränderung des Bestands
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	o	Im Rahmen des Umbaus sind erneuerbare Energien möglich
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	o	Die öffentlichen Grünflächen und Fuß- und Radwege sind im Besitz der Hansestadt Lübeck, s. Punkt 2.4.

Fazit: Die Bauleitplanung hat keine negativen Auswirkungen auf die Klimaschutzbelange.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die in der nachstehenden Abbildung weiß dargestellten Flächen sowie die grau dargestellten Bestandsgebäude befand sich bis November 2024 im Eigentum der Deutschen Bundesbank. Seitdem ist die neue Eigentümerin das Land Schleswig-Holstein.



Abbildung: Auszug aus dem Geoportal Lübeck über die Liegenschaften

Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Es gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 01.72.01 -Wallhalbinsel/Lastadie (LZB)-, welcher am 09.02.1996 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan 01.72.01 weist für die überbaubaren Flächen des Geltungsbereiches ein Kerngebiet (MK) aus. Innerhalb des MK gem. BauNVO 1990 sind folgende Nutzungen zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen/Betriebsinhaber. Die GRZ wurde mit 0,49 und die GFZ mit 1,3 bestimmt. Zudem wurden eine geschlossene Bauweise sowie eine Traufhöhe von max. 16,00 m festgesetzt. Ebenso wurde die Anzahl der Vollgeschosse (I-III) sowie eine Gestaltung des Daches in Form eines Satteldaches bestimmt.

Darüber hinaus werden Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze sowie Einzelbäume, öffentliche Grünflächen und Fußgängerbereiche ausgewiesen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (LEP-VO 2021) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (veröffentlicht im Amtsbl. Schl.-H. am 22.11.2004). Das Plangebiet wird als Oberzentrum (zentraler Bereich) mit einer verdichteten Raumstruktur und als Schwerpunkt für Tourismus und Erholung dargestellt. Das Planungsziel ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet sowie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Fremdenverkehr“ dar.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Basierend auf definierten Handlungsfeldern entwirft das ISEK 2010 den zehn Lübecker Stadtteilen zugeordnete städtische Entwicklungsziele. Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar vor der Altstadt und ihrer historisch bedeutsamen, teilweise denkmalgeschützten, Gebäude und Anlagen lassen sich folgende Entwicklungsziele aus den definierten Handlungsfeldern (HF) ableiten:

- (HF 1): Kommunikation und Nachbarschaft befördern,
- (HF 2): Innenstadt zwischen Tradition und Moderne entwickeln, qualitätsvolle Entwicklung des öffentlichen Raumes für Straßen und Plätze mit Aufenthaltsqualität,
- (HF 3): soziale und kulturelle Integration fördern. Qualitative und energetische Bestandsentwicklung vorantreiben,
- (HF 4): Neugier auf Neues und Dialog zw. Wirtschaft, Wissenschaft und Bürger:innengesellschaft fördern,
- (HF 5): Welterbe und kulturelles Erbe bewahren, vielfältige Kunst und Kultur fördern und Kultursensibilität vermitteln, grüne und umweltgerecht handelnde Stadt am Wasser mit kulturellem Kern für Bewohnende und Besuchende weiterentwickeln.

3.4 Rahmenplan Innenstadt

Der Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept wurde 2019 beschlossen. Ein ausgewogenes Miteinander zentraler Nutzungen in der Lübecker Innenstadt sowie auch in Eingangsbereichen ist als ein wichtiges Ziel hervorgehoben. Die Innenstadt soll als Wohn-, Kultur-, und Wirtschaftsstandort gleichermaßen gestärkt werden. Daneben zeigt die Abb. 17 die Beherbergungsbetriebe in der Innenstadt sowie die Hotels, die direkt an das Plangebiet angrenzen, auf. Ebenso wird die Schaffung von qualitativ hochwertigen Beherbergungen sowie die Vermeidung von Massentourismus (keine Sondererlaubnis für Reisebusse) als eine weitere Zielsetzung formuliert.

Mit der Zielsetzung der ausgewogenen Nutzungsmischung und der Steuerung der Flächen für erforderliche Nutzungen für Verwaltung und Kultur wird dem Rahmenplan Innenstadt entsprochen.

3.5 Tourismusedwicklungskonzept Lübeck. Travemünde 2030

Im Jahr 2020 wurde das „Tourismusedwicklungskonzept Lübeck. Travemünde 2030“ (kurz TEK 2030) beschlossen.

Ziel ist, grundsätzlich keine quantitativen Ausbauziele für Hotels mehr zu verfolgen, wie es in der bisherigen Wachstumsstrategie 2020 (Stand Juli 2012) noch der Fall war.

Hinsichtlich der Bettenauslastung wird zwar die Zielmarke von 45 % (Touristische Wachstumsstrategie 2020+) mit 47,7 % im Jahr 2019 leicht übertroffen, jedoch wird damit auch deutlich, dass die Bettenauslastung der vorhandenen Beherbergungsbetriebe bereits annähernd der wirtschaftlich verträglichen Zielmarke von 45 % entspricht. Zwischenzeitlich sind zudem weitere Hotels entstanden bzw. genehmigt worden (Premier Inn Lübeck, Hotels am Bahnhof etc.), die ggfs. bereits zu einer geringeren Auslastungsquote führen.

Da das Ziel in einem im Einzelfall zu prüfenden marktgerechten, qualitativen Wachstum bei privaten Investitionen (Nischenentwicklung) liegt, sollten vorrangig keine weiteren Hotels geschaffen werden.

Mit dem planerischen Ziel, keine weitere Hotelnutzung im Plangebiet zulässig zu machen, wird dem TEK 2030 entsprochen.

3.6 Denkmalschutz, UNESCO-Welterbe

Im Plangebiet ist folgendes Kulturdenkmal in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck eingetragen:

- Holstentorplatz 2a: bauliche Anlage, Denkmalliste Nr.: 587: platzrahmender Großbau am historischen Standort/dreigeschossiges, 15-achsiges Backsteingebäude mit ziegelgedecktem Walmdach (ehem. Reichsbank), erbaut 1934. Von diesem sind beim Bau des Reichsbankgebäudes 1934 massive hölzerne Fundamentreste erfasst worden. Auch 1996 sind bei der Errichtung weiterer Gebäude der Landeszentralbank erneut Holzstrukturen aufgetreten.

Der mit dem Denkmal verbundene Erweiterungsbau (Tresor) ist nicht denkmalgeschützt. Der Bereich unterliegt jedoch dem Umgebungsschutz.

Außerdem befindet sich im Planungsgebiet der vermutlich zugeschüttete Teufelsgraben (ebenfalls zu den Befestigungsanlagen gehörig).

Weiterhin sind alle Bodeneingriffe in diesem Gebiet gemäß § 12 DSchG SH genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind frühzeitig -mindestens drei Monate vor Beginn jeglicher Maßnahmen- beim Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie der Hansestadt Lübeck, zu stellen.

Zudem ist auf die im Uferbereich der Trave ehemals gelegene Lastadie hinzuweisen. Dies ist das seit spätestens dem 16. Jahrhundert für den Bau und die Ausrüstung von Schiffen verwendete Gebiet der Wallhalbinsel, welches in seiner größten Ausdehnung vom Holstentor bis zur nördlichen Wallhalbinsel reichte. Auch hiervon können sich noch Reste im Boden erhalten haben.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich eine Nutzungsänderung und keine großflächigen baulichen Änderungen der vorhandenen Gebäude vorsieht, ist zur Zeit der Erstellung der Planunterlagen von keiner Beeinträchtigung des Denkmals auszugehen.

3.7 Managementplan Welterbe „Lübecker Altstadt“

Ziel des Managementplanes ist die Bewahrung der Integrität und Authentizität der Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Dies betrifft nicht nur die Bewahrung der originalen Bausubstanz, sondern insbesondere auch die Bewahrung der besonderen städtebaulichen Strukturen der Altstadt, worunter auch der Erhalt der Multifunktionalität der Altstadt und Steigerung der Attraktivität für Bewohnende und Besuchende fällt.

Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone, direkt angrenzend an die Zone 2, welche dem Umgebungsschutz dient, die Integrität des Welterbes bewahren und mit dem Welterbestatus unvereinbare Bauvorhaben in der Umgebung verhindern soll. Der Erhalt der Bestandsgebäude im Plangebiet und dem Vorbehalt von Flächen für erforderliche Nutzungen entspricht folglich dem Managementplan Welterbe.

3.8 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt den Geltungsbereich in der Bestandsdarstellung als Stadtlandschaft Siedlung dar.

Im Entwicklungs- und Schutzgebietskonzept werden keine detaillierten Aussagen zum Plangebiet getroffen.

3.9 Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck

Im Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck (2020) liegt das Plangebiet innerhalb der Flächen für „Fördergramme für Klimaanpassungsmaßnahmen in klimatisch belasteten Siedlungsgebieten“. Zudem werden die Wasserflächen als „Erholungsflächen zur klimatischen Entlastung“ dargestellt (Blatt 1). Darüber hinaus soll das Plangebiet als klimatischer Ausgleichs- und Wirkraum sowie als Luftaustauschbahn erhalten und klimaangepasst entwickelt werden. Ebenso wird die Fläche als Fläche mit hoher Bedeutung für das Bioklima der besiedelten Flächen dargestellt, welche bei Bedarf schonend entwickelt werden soll (Blatt 2).

Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck ist bezüglich seiner Leitlinien und Maßnahmen anzuwenden.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 01.70.00 soll ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO entwickelt werden, um den Gebäudebestand für öffentliche Nutzungen wie städtische Verwaltung, städtische Museen und für Hochschulzwecke des Landes vorzusehen.

Wie bereits unter 1. angeführt, sollen in diesem Zusammenhang unerwünschte Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsstrukturen und Anlagen für kirchliche oder gesundheitliche Zwecke im Plangebiet nicht mehr zulässig sein. Planerisches Ziel ist es, die bislang für Bundeszwecke genutzte Gebäude für notwendige öffentliche Nutzungen vorzubehalten. Eine Agglomeration gleichartiger Einrichtungen soll vermieden werden, da diese einer gewünschten Nutzungsmischung des innerstädtischen Bereichs entgegensteht.

Vorrangig sollten Einrichtungen für öffentliche Verwaltung, Hochschulen und Anlagen für kulturelle Zwecke ermöglicht werden, da hierfür Bedarfe bestehen. Mögliche Nutzungen sind bspw. die Unterbringung der Völkerkundesammlung und der städtischen Verwaltung, oder Räumlichkeiten für die Musikhochschule.

5. Inhalt der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Fall bedarf es zur Umsetzung des Planungsziels den besonderen Baugebietstyp eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO, der speziell auf die angestrebten planungsrechtlich abzusichernden Nutzungen zugeschnitten werden kann.

Das planerische Ziel, im Geltungsbereich der Planänderung ausschließlich Verwaltung-, Kultur-, und Hochschulnutzungen zuzulassen und eine Agglomeration gleichartiger Einrichtungen zu vermeiden, kann nicht über die Ausweisung einer anderen Gebietsart und Ausnutzung des § 1 Abs. 5 und 9 verwirklicht werden. Aus diesem Grund wird das bislang festgesetzte Kerngebiet (MK) überplant.

Denn die Gestaltungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 BauNVO und die nur im Rahmen dieser Bestimmung eröffnete Möglichkeit einer weiteren Differenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO setzen voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes erhalten bleibt.

Die vorgesehenen Nutzungen schreiben dem Gebietscharakter jedoch eine abschließend bestimmende Wirkung zu. Die angestrebte Nutzung der Liegenschaft für „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke und Hochschulnutzung“ hätte durch andere Festsetzungen als die eines Sondergebiets nicht erreicht werden können. Denn hierdurch wäre im Ergebnis der Kerngebietscharakter entscheidend verändert worden.

Zur Sicherung des Planungsziels wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1. Anlagen für die öffentliche Verwaltung,
2. Anlagen für kulturelle Zwecke,
3. Hochschulnutzungen,
4. Räume für freie Berufe.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) können die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden.

Mit den bestimmten Nutzungen wird somit eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung koordiniert, die zudem mit den umliegenden Nutzungen verträglich sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets ergibt sich die zulässige Grundfläche jeweils aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit Bauhöhe der Bestandsgebäude und dem Bebauungsplan 01.72.01 werden entsprechend I-III Vollgeschosse festgesetzt.

Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude werden alle darüber hinaus gehenden Festsetzungen durch den Denkmalschutz geregelt. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 01.72.01 übernommen, um die städtebaulich sinnvolle Abgrenzungen der Bestandsgebäude beizubehalten. Aus der Begründung des Bebauungsplans 01.72.01 geht hervor, dass mit den Baugrenzen ein „deutliches Absetzen von Alt- und Neubau“ sowie eine „Baukörperwirkung als „Solitär im Grünen““ verfolgt wird. Diese Herleitung für die Festsetzung gilt unverändert fort. Die Formsprache des Gebäudes wird somit bauplanungsrechtlich weiterhin gesichert.

Darüber hinaus wird eine Regelung zu Nebenanlagen getroffen: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 Absatz 6 und 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Fahrradabstellanlagen, Anlagen zum Abstellen von Abfallbehältern und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.

Folglich sind Nebenanlagen in einem angemessenen Ausmaß zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Zielsetzung des Bebauungsplans 01.72.01 ebenso entsprochen, da der „Baukörperwirkung als „Solitär im Grünen““ Rechnung getragen wird.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Ein Teilbereich der vorhandenen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Holstentorplatz) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um eine sinnvolle Abgrenzung des Geltungsbereiches zu erwirken.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg)

Um die vorhandenen Wegeverbindungen für den nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV) zu sichern, werden die Fußwege über Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich übernommen und somit gesichert. Die Zweckbestimmung wird im Vergleich zum Bebauungsplan 01.72.01 um die Bezeichnung der Radwege ergänzt. Ebenso wurde die Wegeführung an die in der Örtlichkeit vorhandene Wegeverbindung angepasst.

5.4.3 Ein- bzw. Ausfahrtbereiche und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Mit der Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs soll auch zukünftig nur eine Ein- und Ausfahrt an die übergeordnete Verkehrsstraße Willy-Brandt-Allee für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sichergestellt werden. Diesbezüglich wird für das sonstige Sondergebiet (SO) gem. § 9 Nr. Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt, um verkehrlich ungünstige Anschlüsse an die übergeordnete Verkehrsstraße zu vermeiden.

5.5 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes wurde bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 01.72.01 eine Fläche für oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage festgesetzt. Diese Flächen werden entsprechend übernommen. Weitere Stellplatzflächen sind darüber hinaus nicht zulässig. Aufgrund dessen wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche sowie deren Zufahrten und Fahrradabstellflächen sind durch diese Regelung nicht berührt.

Die Tiefgarage ist folglich weiterhin unter dem nicht denkmalgeschützten Gebäudeteil, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, möglich.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist zugunsten der Entsorgungsbetriebe und der Stadtwerke Lübeck als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer Breite von 4,00 m zu belasten, um die Bewirtschaftung der vorhandenen Leitung zu gewährleisten. Das Leitungsrecht umfasst somit auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Fläche für Wartung und Pflege der Leitung.

5.7 Grünfläche

5.7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Zur Berücksichtigung des gestalterischen und sozialen Aspekts werden die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus dem Bebauungsplan 01.72.01 übernommen. Wie bereits in Kapitel 5.4.2 beschrieben, wurde der Anteil der Grünflächen innerhalb des Plangebiets erweitert, um zum einen die Durchgrünung des Gebietes zu sichern und zum anderen dem Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck sowie dem Masterplan Klimaschutz Rechnung zu tragen.

5.8 Wasserflächen

Die Wasserfläche, hier: die Trave, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB aus dem Bebauungsplan 01.72.01 übernommen und entspricht somit auch dem Bestand.

5.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fahrradabstellanlagen und Stellplatzanlagen

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) sind neu anzulegende Wegeflächen (sowohl für den MIV und den NMIV), Fahrradabstellanlagen sowie oberirdische Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen sowie entsprechend mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um bei einer Neuerrichtung dieser Flächen im Plangebiet die Versiegelung möglichst zu reduzieren.

Demgemäß sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO neu anzulegende Wegeflächen, Fahrradabstellanlagen sowie oberirdische Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird der Versiegelungsgrad minimiert sowie zur Unterstützung des Luft-Boden-Wasserhaushaltes beigetragen, so dass ein gewisser Anteil des anfallenden Oberflächenwassers durch Versickerung in die darunterliegenden Bodenbereiche eindringen kann. Die versickerungsfähigen Pflasterflächen sichern neben der wirkungsvollen Befestigung der Außenfläche auch ökologische Anforderungen, da das Regenwasser zwischen den breiten Fugen gut versickern kann. Damit können auch die oftmals überlasteten Abwasserleitungen der Kanäle entlastet werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch Baumpflanzungen zu gliedern sind. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (gemäß Pflanzliste A) mit folgenden Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher gleichwertig, innerhalb eines Jahres, im sonstigen Sondergebiet (SO) zu ersetzen.

Folgende Einzelbäume sind möglich:

Artenauswahl Einzelbäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestre, A. platanoides
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S. intermedia
Hahndorn, Apfeldorn	Crataegus crus-galli, C. x lavallei
Wildkirsche, Traubenkirsche	Prunus avium, P. padus
Weiden	Salix alba u.a.

Obstbäume	Malus, Prunus, Pyrus
Walnuss	Juglans regia
Pflanzgrößen:	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3xv, m.B.	

Tabelle: Pflanzliste A Einzelbäume

Hinweis: Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht einheimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen, da diese gegenüber den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

Ebenso sind neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang oder Beseitigungen vom Eingriffsverursacher gleichwertig, innerhalb eines Jahres, im Geltungsbereich zu ersetzen.

Folgende Laubholzhecken sind möglich:

Artenauswahl frei wachsende/geschnittene Hecken (verbindlich):	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina
Anzuchtformen und Mindestqualitäten:	
Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, zweimal verschult (2 x v.), Pflanzdichte: 4 Pflanzen / m ²	

Tabelle: Pflanzliste B Laubholzhecken

Müllsammelanlagen

Als weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 sind Standflächen von Müllsammelanlagen, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert, sind ab einer Grundfläche von 2 m² an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B (s. vorherige Tabelle) einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang, innerhalb eines Jahres, zu ersetzen.

Glasflächen

Der vorhandene gläserne Gang zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude am Holstentorplatz 2a und dem Erweiterungsbau stellt eine Kollisionsgefahr für lokale Vogelpopulationen dar. Um einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für die lokalen Vogelpopulationen entgegenzuwirken und somit einen Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, wird eine Festsetzung für Glasflächen aufgenommen, welche durch fachliche Empfehlungen, wie bspw. dem vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) empfohlenen aktuellen Leitfaden „vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, erarbeitet wurde:

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 Quadratmetern, ohne Leistenunterteilung,

Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % (reflexionsarmes Glas) zu verwenden, das entweder transluzent ist, oder eine flächige Markierung auf den Außenscheiben aufweist.

Bei flächigen Markierungen mit linearen Strukturen ist eine Linienstärke von mindestens 3 mm bei 50 mm Kantenabstand (horizontale Linien) beziehungsweise 5 mm bei 100 mm Kantenabstand (vertikale Linien) mit einem Deckungsgrad von mindestens 15 % zu verwenden. Bei Verwendung von Punkrastern müssen diese einen Deckungsgrad von mindestens 25 % und einem Punktdurchmesser von mindestens 10 mm im 90 mm-Raster aufweisen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird (beispielsweise Profilglas, Glasbausteinen, Drahtglas, Milchglas, Verwendung von Stegplatten, Vorbau feinmaschiger Strukturen wie Drahtgeflechte, Holzgitter, Schnüre oder Netze)¹.

Der in der Örtlichkeit bestehende Verbindungsgang zwischen den Bestandsgebäuden ist mit geeigneten Maßnahmen entsprechend der textlichen Festsetzung umzubauen, um einen ganzheitlichen Vogelschutz zu erreichen.

Beleuchtung

Auch soll eine zukünftige Beleuchtung innerhalb des Plangebiets, mit dem Ziel einer geringeren Wirkung auf Tiere und Menschen, gesteuert werden.

Zu diesem Zweck die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist die notwendige Beleuchtung von Straßen, Wegen, Nebenanlagen und Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches mit fledermaus- und insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin auszuführen. Bei Verwendung von Amber-LEDs mit gelblichem Licht ist eine Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, bspw. mit abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse.

Mit der ausgewählten Beleuchtung werden deutlich weniger Insekten angezogen und die Störung des zirkadianen Rhythmus (unter anderem Schlaf-Wach-Rhythmus) von Wirbeltieren ist geringer als bei neutralem oder kaltem Licht mit höheren Blauanteilen im Licht².

Auch sind Amber-LEDs aufgrund des nicht vorhandenen Blauanteils sehr insektenfreundlich und wird deutlich weniger in den Nachthimmel gestreut als weißes Licht. Bei Verwendung von Amber-Leuchten wird bspw. bei Nebel deutlich weniger gestreut als weißes Licht. Grund dafür ist der nicht vorhandene Blauanteil. Eine bessere Sicht und damit höhere Sicherheit sind die Folge.

Zudem ist der Einbau von Bewegungssensoren oder Dimmern sinnvoll. Über diesen bedarfsgerechten Betrieb besteht nicht nur die Möglichkeit, Energie zu sparen, sondern auch wildlebende Organismen weniger zu beeinträchtigen und die Lichtverschmutzung insgesamt zu reduzieren.

¹ vergleiche: Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach

² vergleiche: ebd.

Dachflächen

Zum Schutz des Artenreichtums und zur Verbesserung des Mikroklimas soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans die Bepflanzung und Begrünung von neu zu errichtenden Dachflächen gesteuert werden. Die Erhöhung des Grünanteils im Stadtgebiet ist ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und eine Möglichkeit der Anpassungen an die Folgen des Klimawandels, wie z.B. Hitzewellen oder die Zunahme von Starkregenereignissen. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskühle, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen damit der Gesundheit aller Bürgerinnen und Bürger.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird festgesetzt, dass Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Mindestens 60 % dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm fachgerecht zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, zum Beispiel für Photovoltaikanlagen. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher, innerhalb eines Jahres, nachzupflanzen.

Auch die Dachflächen von neu zu errichtenden Fahrradstellräumen sowie von Nebenanlagen sollen zukünftig als Gründächer erstellt werden. Somit sind die Dachflächen von neu zu errichtenden Fahrradstellräumen sowie von Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher, innerhalb eines Jahres, nachzupflanzen.

Für die Artenzusammensetzung der Extensivbegrünungen werden folgende Pflanzen empfohlen:

Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen:	
<i>Arenaria serphyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut
<i>Armeria maritima</i>	Strand-Grasnelke
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Cerastium arvense</i>	Acker-Hornkraut
<i>Cerastium semidecandrum</i>	Fünfmänniges Hornkraut
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Fragaria vesca</i>	Walderdbeere
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Papaver argemone</i>	Sandmohn
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle

Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Saxifraga granulata	Knöllchensteinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Corynephorus canescens	Silbergras
Festuca ovina	Schafschwingel
Saatgutmischung 1	
Kräuteranteil: 50%, Gräseranteil: 50%, Ansaatstärke 1,5g/m² + 25g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Tabelle: Pflanzliste Extensive Dachbegrünung für sonnenexponierte Dächer

Die nachfolgende Pflanzenliste eignet sich für halbschattige Dachflächen, wenn z.B. auch schattenwerfende Solar- oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach installiert werden.

Artenauswahl für halbschattige Dachflächen:	
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Armeria maritima	Strand-Grasnelke
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus deltoides	Heidenelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Walderdbeere
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Brachypodium sylvaticum	Waldzwenke
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Festuca ovina	Schafschwingel
Saatgutmischung 2	
Kräuteranteil: 70%, Gräseranteil: 30%, Ansaatstärke 1,5g/m² + 25g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Tabelle: Pflanzliste Extensive Dachbegrünung für halbschattige Dächer

5.9.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Kombination mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, werden Flächen mit

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sichergestellt. Somit kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden, ohne alle Einzelbäume einzeln festzusetzen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB, sind die dort vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher gleichwertig (entsprechend ihres Gehölztyps (Baum oder Strauch)), innerhalb eines Jahres, im Geltungsbereich zu ersetzen. Verwiesen wird dazu auf die Bekanntmachung der Hansestadt Lübeck „Baumschutz auf Baustellen“: <https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/d/1539/inline>. Abweichungen können im Einzelfall im Einvernehmen mit der UNB zugelassen werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass während Bauarbeiten Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen sind. Hinsichtlich des Wurzelschutzes des Großbaumbestandes und von Bäumen angrenzender Nachbargrundstücke ist generell ein Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Baustellen- und Lagerflächen zu berücksichtigen, um eine nachhaltige Schädigung der Bäume auszuschließen. Die Vorgaben der DIN 18920 und der R SBB sind einzuhalten.

Zudem wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Baumreihe angrenzenden an den westlichen Teil des Geltungsbereiches, entlang der Willy-Brand-Allee, um einen Abschnitt einer gesetzlich geschützten Allee gem. § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG handelt.

5.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Mit der Aufnahme der Festsetzung zu Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen möchte die Hansestadt Lübeck eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sicherstellen. Dadurch wird der Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB entsprochen. Gerade Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung. Photovoltaikanlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Zudem können Photovoltaikanlagen ideal mit Ladesäulen kombiniert werden, was wiederum zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt.

Folglich sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO mindestens 40 % der Bruttodachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 5.7 bleibt unberührt.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik und Solarthermie) zulässig ist. Photovoltaikanlagen auf den Dächern sollen dabei in die Dachbegrünung integriert werden. In der Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik-Modulen besteht der positive Synergieeffekt darin, dass durch die Dachbegrünung ein

natürlicher Kühlungseffekt entsteht, welches sich positiv auf den Wirkungsgrad der Photovoltaik-Module und die Stromausbeute auswirken kann.

Diese Festsetzung greift im Falle eines Neubaus des von der Straße aus rückliegenden Gebäudes (Holstentorplatz 2a). Sofern eine Dachbegrünung und/oder eine PV-Anlage für das denkmalgeschützte Gebäude angestrebt wird, sind geeignete Lösungen zu prüfen, die sich mit den Denkmalschutzanforderungen vereinbaren lassen.

5.11 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

5.11.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach dem schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetz (DSchG S-H) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wird. Es handelt sich dabei um das Gebäude am Holstentorplatz 2a (Denkmalliste Nr.: 587). Sämtliche Baumaßnahmen am Baudenkmal selbst sowie in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Zu den archäologischen Belangen ist außerdem darauf hinzuweisen, dass im Untergrund mit umfangreichen archäologischen Befunden (vor allem Holzkonstruktionen) zu rechnen ist. Alle Bodeneingriffe sind daher nach § 12 und 13 DSchG SH genehmigungspflichtig.

5.12 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Ersetzen des Bebauungsplans 01.72.01

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans 01.72.01 - Wallhalbinsel/Lastadie (LZB)- (1996), außer Kraft.

5.13 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach dem schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetz (DSchG S-H) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Es handelt sich dabei um das Gebäude am Holstentorplatz 2a (Denkmalliste Nr.: 587). Sämtliche Baumaßnahmen am Baudenkmal selbst sowie in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) stehen in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche (Stand: 19.01. 2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer

Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdeingreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Aufgrund älterer archäologischer Funde/Untersuchungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Im Untergrund ist mit archäologischen Befunden (vor allem Holzkonstruktionen) zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher nach § 12 und 13 DSchG SH genehmigungspflichtig.

Daher sind baubegleitend ggf. archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeiter:innen der Abteilung Archäologie ist ggf. Zutritt für Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten unter Angabe der ausführenden Baufirma mit Kontaktdaten des Bauleiters zu informieren. Funde und Befunde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz S-H unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Befunde können sein: Steinbefunde aus Natur- und Kunststeinen, Holzkonstruktionen, Erdverfärbungen und Gruben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist auch der ausführenden Baufirma mitzuteilen.

Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155, E-Mail: archaeologie@luebeck.de, zu richten.

Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzrodung, Abräumung der Wiese und Ruderalflächen, Abgrabung von Boden) dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten muss rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen, da die Gebäude leer stehen.

Da die Zulässigkeit der Nutzungen im festgesetzten Kerngebiet gemäß des Bebauungsplans aus dem Jahr 1996 bereits länger als sieben Jahre besteht, jedoch (bis auf die Nutzung der Landeszentralbank = Körperschaft öffentlichen Rechts) nicht genutzt wurde, sind Entschädigungsansprüche, die mit dem zukünftigen Ausschluss der im aktuellen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen begründet werden können (gemäß § 42 Abs. 3 BauGB) da ausgeschlossen, wo diese Nutzungen in den letzten sieben Jahren nicht ausgeübt wurden. Da dies für den vorliegenden Geltungsbereich zutrifft, sind Entschädigungsansprüche nicht begründet.

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der guten Anbindung und die geplante Vernetzung des ÖPNV-Angebotes, ist keine Steigerung des Verkehrsaufkommens durch ein Mehr an Pkw zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung ableitbar.

Sollten sich die Verkehrsmengen durch einen Eigentümer- und/oder Nutzerwechsel verändern, sind die Zahlen vom Eingriffsverursacher an die Hansestadt Lübeck, Abteilung Stadtentwicklung (5.610.2), zu übermitteln.

6.3 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits umfassend bebaut und entwickelt. Notwendige Einrichtungen und Anlagen der technischen Infrastruktur sind demnach bereits vorhanden.

6.4 Auswirkungen auf die Umwelt

6.4.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft / Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Durch die überwiegende geplante Nutzungsänderung ohne große bauliche Änderungen sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft als sehr unwahrscheinlich einzuschätzen.

Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind demnach bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude, Bäume, Sträucher und Fassadenbegrünungen können besonders bzw. streng geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen ausweisen, so dass es bei Baumaßnahmen an den Gebäuden und Eingriffen in die Gehölzbestände zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen kann. Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Planungsverzögerungen zu vermeiden, sollten eventuelle artenschutzrechtliche Konflikte möglichst frühzeitig ermittelt und ggf. durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden. Um dies sicher zu stellen, empfiehlt es sich, möglichst frühzeitig eine artenschutzfachliche Begutachtung durch ein ornithologisch und fledermauskundlich Fachbüro zu veranlassen. Die fledermauskundliche Begutachtung sollte sich an den Empfehlungen der in Schleswig-Holstein maßgeblichen „Arbeitshilfe zur Beachtung der Artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben“ (LBV-SH 2011) orientieren.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Die geplante Nutzungsänderung sind keine neuen Verträge notwendig.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und Umsetzung der Planung keine Kosten.

8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten, da die Hansestadt den Bebauungsplan selbstständig ausführt und keine Gutachten erforderlich sind.

Die Umsetzung des Bebauungsplans bedarf der weiterhin anfallenden Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

9. Verfahren und Rechtsgrundlagen

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 06.03.2023 beschlossen, den Bebauungsplan 01.70.00 – Wallhalbinsel / Holstentorplatz – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wird nicht durchgeführt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Fremdenverkehr“ dar. Die geplante Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ gem. § 11 (2) S. 1 BauNVO deckt sich demnach nicht mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 03.04.2023 bis einschließlich 21.04.2023 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die bei Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange von Kindern- und Jugendlichen frühzeitig ermittelt worden sind.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert am 06. Dezember 2021 (GVOBl. 2021 S. 1422),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002)

Lübeck, den 16.06.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / Mw