

Bebauungsplan 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der durchgeföhrten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in zwei Teile, in denen die Stellungnahmen jeweils aufgeführt und einwenderbezogen ausgewertet sind.

Teil A: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Seite 2 bis 9)

Teil B: Auswertung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Seite 10 bis 28)

Lübeck, den 02.05.2024

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

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 A: Stellungnahmen aus frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB / Stand: 07.11.2023

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		
<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>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).</p> <p>Der Aufgabenbereich der Bundesbank ist in § 3 BBankG dargelegt und besteht insbesondere in geldpolitischen Aufgaben mit dem Ziel,</p>	nicht berücksichtigen

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>	
<u>1.2 Die Begründung umfasst nicht derzeitige Nutzung</u> <p>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 ständen. 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><u>Die Nutzung mit einer Außenstelle umfasst keine an dem Standort gebundene Tätigkeiten.</u> 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
<u>1.3 Eingriff ins öffentliche Bieterverfahren</u> <p>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 haushaltrechtlichen Vorgaben nach der Bundeshaushaltssordnung (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, das bei der erwerbenden öffentlichen Stelle ein finanzieller Vorteil entsteht. Bei einem öffentlichen Bieterverfahren erhält jeder Kaufinteressent dieselbe Erwerbschance 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><u>Ausreichend ist, dass im Ergebnis der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB für die Kaufsache erzielt wird.</u> Hierbei handelt es sich um den bestimmten Preis eines Grundstücks, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Vermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Kaufangebote 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 Kerngebiets seit 1996 (in Kraft treten des Bebauungsplanes 01.72.01 -Wallhalbinsel/Lastadie (LZB)-) keine Umsetzung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und dem Mischgebietscharakter enthaltenem Mischungzwang 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 Sondergebiets (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 / Nickerfüllung 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 Bieterverfahren, 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 ausreicht, soll an diesem Standort mithilfe des sonstigen Sondergebiets 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 Völkerksammlung 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 „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 Hochschule des Landes Schleswig-Holstein“ 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 Bau- leitplanung 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 Gebietsarten 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 Einzugsgebiets 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 verfügbaren Baugebiets des Kerngebiets 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 Seniorencenter, 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
	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.	

Das Original der Stellungnahmen kann bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

Bebauungsplan 01.70.00
- Wallhalbinsel / Holstentorplatz -

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

Teil B: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB / Stand: 18.04.2024

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

13. HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 07.02.2024)
14. HL, Bereich 2.280.3 Bereich Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 13.02.2024)
15. HL, Bereich 5.691 Lübeck Port Authority (Schreiben vom 08.02.2024)
16. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Schreiben vom 06.02.2024)
17. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (Schreiben vom 12.02.2024)
18. Stadtwerke Lübeck Mobil GmbH (Schreiben vom 22.02.2024)
19. Wasser und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 05.02.2024)
20. Senior:Innen Einrichtungen der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 12.02.2024)
21. Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 21.02.2024)
22. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (Schreiben vom 09.02.2024)
23. Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH (Schreiben vom 06.02.2024)
24. Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 15.02.2024)
25. Travenet Gmbh (Schreiben vom 20.02.2024)
26. TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 06.02.2024)
27. Gasunie Deutschland Services GmbH (Schreiben vom 05.02.2024)
28. BIL eG Leitungsauskunft (Schreiben vom 09.02.2024)

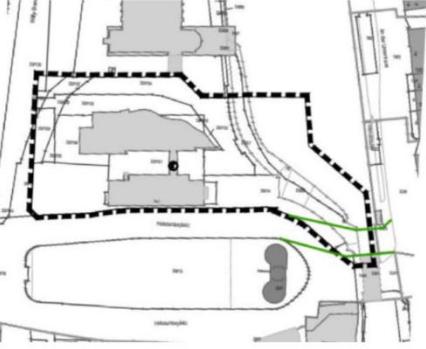
c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren:

- HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung
- HL, Bereich 2.502 SeniorInnenEinrichtungen
- HL, Bereich 3.820 Stadtwald
- HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste - Jugendhilfe
- HL, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung - Welterbe-Koordinatorin
- HL, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung - Bauaufsicht
- HL, Bereich 5.651 Gebäudemanagement
- Handwerkskammer Lübeck
- Handelsverband Nord
- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) Abteilung Gewässer
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) Abteilung Naturschutz
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) Abteilung Boden

- Landesamt Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein (LLuL)
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
- Landesweite Nahverkehrsservicegesellschaft mbH
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Referat Straßenbau, VII 414
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Abt. VII 4
- Polizeidirektion Lübeck
- Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH
- Seniorenbeirat
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG und E-Plus Mobilfunk GmbH
- Versatel Deutschland GmbH
- Vodafone GmbH – Region Nord
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Beirat für Menschen mit Behinderung Lübeck
- Vertreter der Jugend, Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck

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 beigefügt 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 rechtsicher 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>	<p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	berücksichtigen

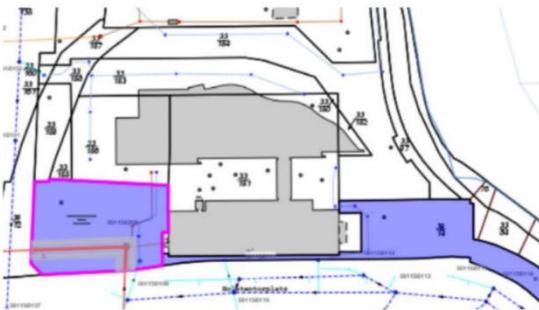
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.3 <u>Hinweis zu Feuerwehraufstellflächen und Müllentsorgung</u></p> <p>Der Begründung sind keine Informationen zu etwaigen Feuerwehraufstellflächen zu entnehmen. Weiterhin wird nicht dargelegt, wie bzw. über welche Flächen die Müllentsorgung 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>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<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>	<p>Die Überfahrtsgenehmigung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.5 Hinweis zum Brückenersatzneubau Für Mitte der 2030er Jahre ist ein Ersatzneubau der Holstenbrücke im Brücken-Arbeitsprogramm des hiesigen Bereichs aufgenommen worden. 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 errichtet werden muss. Die etwaige Lage der Behelfsbrücke ist der Anlage 1 zu entnehmen. Dieser Umstand ist zu berücksichtigen.</p> 	Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis zum Ersatzneubau der Brücke keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
<p>1.6 Hinweise zur Begründung 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: Unter Pkt. 2.2 „Landschaftsbild und Erholung“ ist zu den aufgeführten „Einzelbäumen“ zu ergänzen: „wertvolle Altbäume, zum Teil Alleenbäume, uferbegleitende Gehölzstrukturen“. Der unter Pkt. 2.4 dargestellte Flächenumgriff stimmt nicht mit dem Flächenumgriff des vorliegenden B-Plans überein. Die Grenzen sollten aufeinander abgestimmt sein.</p>	Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt und die Begründung an den betreffenden Stellen überarbeitet.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<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>Bodenauf- und abgrabungen etc. sind im Wurzelbereich (Kronentraufe +1,50 m) nicht erlaubt (siehe DIN 18920 und https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/d/1539/in-line).</p>		
Nr. 2 HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 21.02.2024)		
<p><u>2.1 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</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>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 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</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Holzkonstruktionen und Natur- oder Kunststeinbefunde.		
Nr. 3 HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege (Schreiben vom 21.02.2024)		
3.1 <u>Hinweise zu Kulturdenkmalen</u> Das Objekt Holstentorplatz ist gemäß § 2 Abs. 2 DSchG SH als Kulturdenkmal erkannt worden. 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. Rechtsgrundlage: Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG SH in der Fassung des Gesetzes vom 30. Dezember 2014; GVOBl. Schl.-H. Nr. 1, 2015).	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. Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise somit keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 4 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 23.02.2024)		
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.	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.	teilweise berücksichtigen
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.	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.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	In die Begründung wird trotz dessen vorsorglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	
<p>4.3 Hinweise zur Abfallentsorgung</p> <p>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.</p> <p>Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>4.4 Hinweise zur aufzunehmenden Trasse in die Planzeichnung</p> <p>Eine Planzeichnung liegt nicht vor.</p> <p>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>Notwasserwege sind festzusetzen.</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>
		
<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 Hinweise aus landschaftsplanerischer Sicht zum Baumbestand</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</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<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 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>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>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 Ab-</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>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>stand von 1,5 m vom Kronentraubereich 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>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>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 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</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>Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zu geeigneten Glasflächen unter Berücksichtigung des Leitfadens aufgenommen.</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>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 beigelegte Beispieldotos 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>5.4 Hinweise zur Klimaanpassung, insb. Dachbegrünung</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>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>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 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>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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>5.5 Hinweise zur Wärmeversorgung</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 Bauaufsicht. 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 Hinweise zum Immissionsschutz</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 Stellungnahme der unteren Abfallentsorgungsbehörde</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
<p>6.2 Hinweise zu Altlasten</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p>	Die Begründung wird um die Darlegung zu den Altlasten ergänzt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
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.		
6.3 <u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde</u> Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 7 Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 19.02.2024)		
7.1 <u>Hinweise zum Baumerhalt</u> 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: Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für das weitere Verfahren wird um die Beachtung folgender Hinweise gebeten: 1. Erhaltung des Baumbestandes Im Kronentraubereich der Bestandsbäume sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Abweichungen können im Einzelfall im Einvernehmen mit der UNB zugelassen werden.	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.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Abgänge oder Beseitigungen von Baumbestand sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstücks nach Maßgabe der UNB zu ersetzen.		
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.	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.	teilweise berücksichtigen
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.	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.	zur Kenntnis nehmen
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. Benutzungzwanges (z.B. bei Realisierung einer Fernwärmeversorgung o.ä.) verbindlich vorsieht bzw. zukünftige Eigentümer verbindlich darauf hinweist.	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.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Durch die effiziente Nutzung insbesondere von regenerativen Energien werden Umwelt und Natur nachhaltiger geschützt und der Flächenverbrauch reduziert.		
7.5 <u>Hinweise zum Klimaanpassungskonzept</u> Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck ist bezüglich seiner Leitlinien und Maßnahmen anzuwenden. Dabei ist den Maßnahmen des biologischen Klimaschutzes hohe Bedeutung beizumessen.	Ein Kapitel zum Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck wird in die Begründung aufgenommen.	berücksichtigen
Nr. 8 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 22.02.2024)		
8.1 <u>Hinweise zu Kampfmittelvorkommen</u> 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 Bauräger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Die Begründung wird um einen Hinweis ergänzt.	berücksichtigen
Nr. 9 HL, Bereich 3.370 Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 22.02.2024)		
9.1 <u>Hinweise zu Feuerwehraufstellflächen</u> 1. Die Erreichbarkeit der vorhandenen und ggf. zukünftig geplanten Gebäude ist für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über die öffentlichen Erschließungsstraßen sicherzustellen. Für die Planung, Bemessung und Ausführung der erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen innerhalb des B-Plange-	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.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
bietet 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.	Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.	
9.2 Hinweise zum Löschwasserbedarf Der für das B-Plangebiet erforderliche Löschwasserbedarf wird auf Grundlage der aus den Antragsunterlagen ergebenen 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.	Es ist von keiner Veränderung des Löschwasserbedarfs auszugehen. Trotz dessen wird vorsorglich ein Hinweise zum Löschwasserbedarf in die Begründung aufgenommen.	berücksichtigen
9.3 Hinweise zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfs 3. Der Löschwasserbedarf, der über die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt, wird im Bestand über Hydranten sichergestellt und ist auch zukünftig über geeignete Hydranten sicherzustellen.	Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs über Hydranten wird sich durch die Bebauungsplanaufstellung nicht verändern, da es sich überwiegend um Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung handelt. Zukünftige Bauherrn haben die Anforderungen im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren zu berücksichtigen. Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 10 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 52; Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 07.02.2024)		
10.1 Hinweise zur Raumordnung 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	Auf die Bebauungsplanung haben die Hinweise keine Auswirkungen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>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>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, GVOBI. 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 Siedlungsgebiets 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>		

Das Original der Stellungnahmen kann bei Bedarf im Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.