

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

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Stand: 29.07.2024**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.

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. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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. 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.

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. Ausnahmsweise darf die Baumscheibe bis auf eine Flächengröße von 10 m² und das Substratvolumen bis auf ein Volumen von 15 m³ reduziert werden. 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 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 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 Sondergebiets (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.

III. 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.

IV. 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 erdeingreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftsanhörung 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 anzugeben. 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.

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
Hahnendorn, 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, zw eimal verschult (2 x v.), Pflanzdichte: 4 Pflanzen/m²