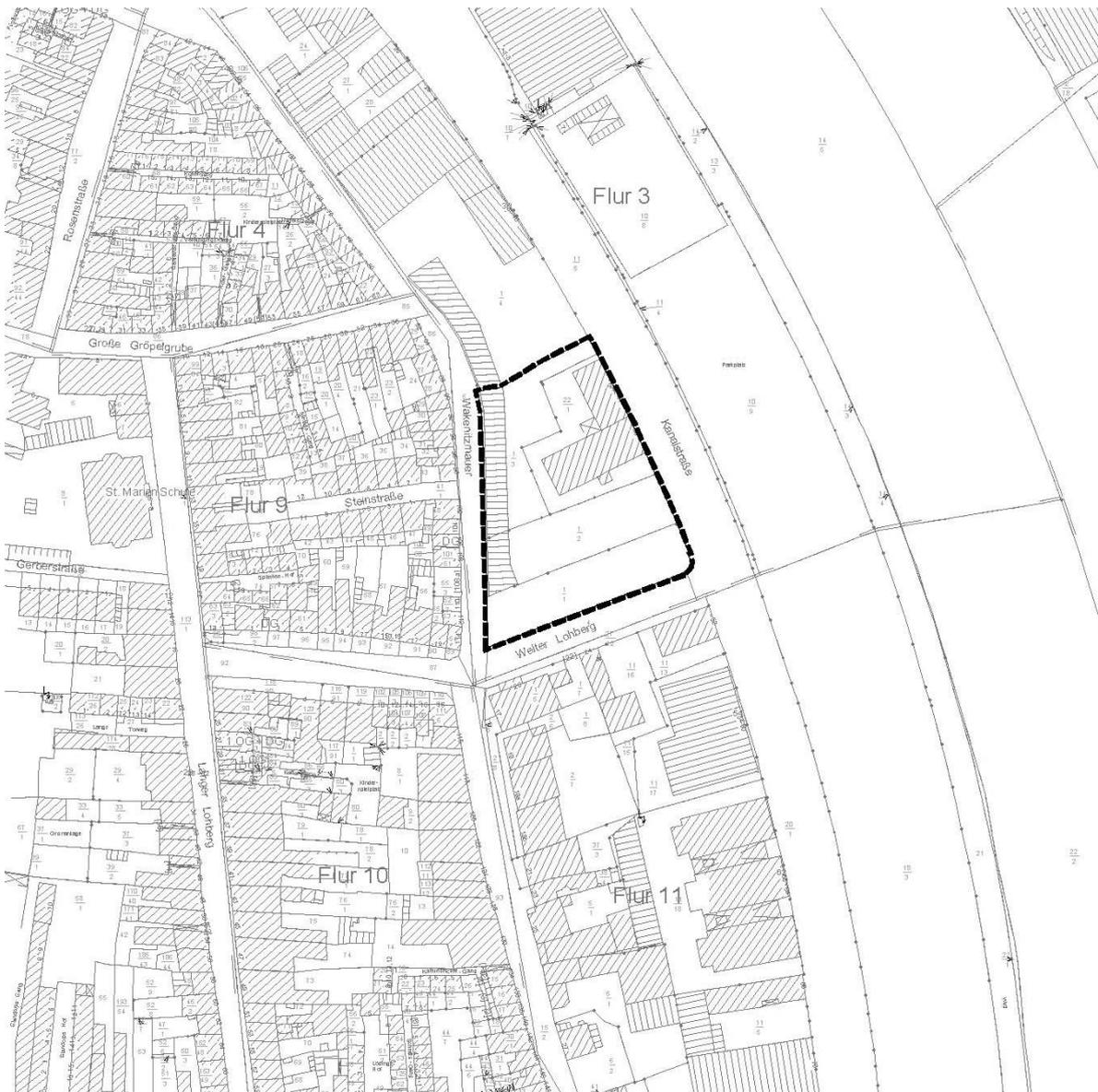


**Teil C**  
**BEGRÜNDUNG**  
**(§ 9 (8) BauGB)**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01.81.00**  
**– KiTa Musik- und Kunstschule Kanalstraße –**

**Verfahrensstand:**  
**Satzungsbeschluss / Ausfertigung**



Übersichtsplan ohne Maßstab

**BEGRÜNDUNG**  
**(§ 9 (8) BauGB)**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01.81.00**  
**– KiTa Musik- und Kunstschule Kanalstraße –**  
**Diese Begründung enthält gemäß § 13a BauGB keinen Umweltbericht**

Vorhabenträger:

Musik- und Kunstschule Lübeck  
Kanalstr. 42-48  
23552 Lübeck

Verfasser:

petersen pörksen partner  
architekten stadtplaner bda  
Kanalstraße 52  
23552 Lübeck

In Zusammenarbeit  
mit Bereich 5.610.3 / ky

## Inhalt

1.	Städtebauliche Vergleichswerte .....	4
1.1.	Flächenwerte .....	4
2.	Plangebiet .....	4
3.	Städtebauliche Ausgangssituation.....	4
3.1.	Bisherige Entwicklung und Nutzung .....	4
3.2.	Bisherige Festsetzungen.....	4
3.3.	Entwicklungen aus anderen Planungen .....	5
4.	Planungsgrundsätze .....	5
4.1.	Ziel und Zweck der Planung.....	5
5.	Inhalt der Planung .....	6
5.1.	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	6
5.2.	Verkehrliche Erschließung .....	6
5.3.	Parkplätze, Stellplätze und Garagen .....	6
5.4.	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	7
5.5.	Eingriff in Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen.....	7
5.6.	Emissionen / Altlasten.....	7
5.7.	Denkmalpflege / Archäologie .....	7
5.8.	Verschattungsstudie und Abstandsflächen.....	8
6.	Kosten und Finanzierung .....	8
7.	Anhang .....	8

## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1. Flächenwerte

Geltungsbereich	ca.	4.144 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Gemeinbedarf	ca.	3.202 m <sup>2</sup>
davon Grünflächen	ca.	942 m <sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.81.00 – KiTa Musik- und Kunstschule Kanalstraße – liegt im Stadtteil Innenstadt. Das Gebiet wird begrenzt durch die Kanalstraße im Osten, die Straße „Weiter Lohberg“ im Süden, die Straße „Wakenitzmauer“ im Westen sowie das Flurstück eines Sportvereins im Norden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 22/1.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Grundstück und Gebäude Kanalstraße 42-48 liegen im Baublock 3 am östlichen Rand der Altstadtinsel der Hansestadt Lübeck.

Der Block selbst entstand erst um 1900 während des Kanalbaus im ehemaligen Uferbereich der Wakenitz und somit außerhalb der historischen Stadtmauer. Um 1857 wurde die Stadtmauer abgetragen, später in diesem Bereich aus historischem Material, jedoch niedriger neu errichtet und nach dem Kanalbau wasserseitig durch eine Industriemauer verstärkt.

Das durch Aufschüttung gewonnene Gelände entlang des Kanals wurde als Lager- und Gewerbefläche genutzt. Schuppen und Kontorgebäude entstanden in den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts. Auf dem Grundstück 42-48 errichtete 1920 der Architekt Paul Glogner ein Kontorgebäude. 1923 folgte das heutige Hauptgebäude als Drahtstiftfabrik, wiederum von Paul Glogner. Vor dem 2. Weltkrieg kaufte das Fernmeldeamt Lübeck das Gebäude für Büros, Lager und Schulungseinrichtungen.

Seit 1992 befindet sich die Musik- und Kunst Schule in dem sanierten Gebäude. Mitte der 90er Jahre wurde im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte eingerichtet.

Die Grünfläche vor dem Kontorgebäude ist heute als kleine Parkanlage mit Fußwegen ausgestaltet, die von der Musik- und Kunstschule auch für Veranstaltungen genutzt wird. Sie ist öffentlich zugänglich und wird von der Bevölkerung als Grünanlage genutzt.

### 3.2. Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Festsetzungen im Rahmen von Bebauungsplänen.

Am 07.06.1984 wurden durch die Lübecker Bürgerschaft bereits für den Bebauungsplan 01.81.00 – Wakenitzmauer/Rosenpforte/Klughafen/Hundestr. ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Planungsziel war, auf Grund des Druckes durch gewerbliche Ansiedlungswünsche die in der Altstadtsanierung verfolgten Planungsziele mit einer städtebaulichen Entwicklung am östlichen Altstadtrand durch Wohnnutzung, Grünflächen, Parkplätzen und Flächen für Gemeinbedarfs und Versorgungseinrichtungen festzusetzen.

Aufgrund der neuen Ausgangslage und einem stark reduzierten Geltungsbereich wird die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses notwendig.

### **3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen**

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **4. Planungsgrundsätze**

### **4.1. Ziel und Zweck der Planung**

Die Musik- und Kunstschule e.V. plant eine Erweiterung der bestehenden KiTa- und Schulungsflächen. In Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, wurde im Frühjahr 2009 ein Gutachterverfahren mit vier teilnehmenden Architekturbüros ausgelobt, um eine städtebaulich verträgliche und sensible Lösung für diese Erweiterung am Altstadtrand zu erarbeiten. Aus dem Gutachterverfahren ging das Büro petersen pörksen partner, architekten gmbh (ppp) als Sieger hervor.

Der Entwurf sieht vor, die Kita der Musik- und Kunstschule als kompakten, 3-geschossigen und schlanken Baukörper senkrecht zur Stadtmauer zu errichten. Entwurfsidee ist, das neue Gebäude Bestandteil der Bebauung an der historischen Stadtmauer werden zu lassen. Teilbereiche der bestehenden Schuppenbebauung vor der historischen Stadtmauer werden hierfür abgebrochen. Die bestehende mauerbegleitende Bebauung wird bis zum Weiten Lohberg fortgeführt bzw. ergänzt und findet ihren Endpunkt in dem Neubau der Kita.

Vorgabe der Auslobung war sowohl der maximale Erhalt der bestehenden Grünfläche vor dem Bestandsgebäude als auch die Berücksichtigung der Sichtbeziehungen auf die Altstadtsilhouette. Durch die niedrige mauerbegleitende Bebauung und dem, von der Kanalstraße gesehen, schlanken 3-geschossigen Neubau der KiTa wurden nach Ansicht des Gutachtergremiums diese Vorgaben angemessen umgesetzt.

Der prämierte Entwurf wird Grundlage für den Bebauungsplan 01.81.00 – KiTa Musik- und Kunstschule Kanalstraße. Dieser wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung werden die Flächen als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Die Gemeinbedarfsfläche 1 für soziale Zwecke „Kindertagesstätte“ dient vorwiegend der Unterbringung der neu geplanten Kindertagesstätte. Um Synergien aus den Räumlichkeiten der verschiedenen Einrichtungen zu nutzen, ist die Nutzung als Musik- und Kunstschule ebenfalls zulässig.

Die Gemeinbedarfsflächen 2 und 3 für kulturelle Zwecke „Musik- und Kunstschule“ dienen vorwiegend der Unterbringung der Musik- und Kunstschule. Neben der Musik- und Kunstschule sind die bestehenden Veranstaltungsräume, Räume für sonstige kulturelle Zwecke (Offener Kanal) sowie Nutzungen zur Kinderbetreuung zulässig.

Die Obergrenze des Nutzungsmaßes wird für den neuen Baukörper durch eine baukörperorientierte Festsetzung der Bauflächen und die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Durch die Baukörperausweisung mittels Baugrenzen ist eine Festsetzung der Grundflächenzahl nicht erforderlich.

Im Bereich der neu geplanten Kindertagesstätte (Gemeinbedarfsfläche 1) wurde die Baukörperausweisung und Ausweisung der Geschossigkeit auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe der Kindertagesstätte orientiert sich mit maximal 16,00 m über NN an der Höhe der umliegenden Gebäude, so dass die Sicht auf die Altstadtsilhouette möglichst weitgehend erhalten bleibt. Geringfügige Überschreitungen der Höhe bis zu 1,00 m für den technisch notwendigen Aufbau von Oberlichtern mit einer maximalen Grundfläche von 15m<sup>2</sup> sind zulässig, wenn Sie aus Gründen der Sichtbarkeit vom Straßenraum mindestens 1,50m von der Gebäudekante abgerückt sind.

Im Bereich der bereits errichteten Gebäude orientieren sich die Festsetzungen am baulichen Bestand. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 2 (Schuppenbebauung entlang der Wakenitzmauer) ist maximal ein Vollgeschoss mit einer Oberkantenhöhenfestsetzung des Daches bis zu 9,00 m über NN zulässig. Ein Vordach zur wettergeschützten Erreichbarkeit der Ateliers ist entlang der östlichen Baugrenze auf ganzer Länge bis zu einer Tiefe von 3,00m zulässig.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 3 (Hauptgebäude der Musik- und Kunstschule) werden die Werte des Bestandsgebäude (zwei Vollgeschosse, Traufhöhe 11,00 m üNN, Firsthöhe 20,00 m ü NN) übernommen.

### **5.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Kanalstraße und den Weiten Lohberg erschlossen. Eine innere Erschließung für Kfz ist nicht vorgesehen.

Der Anschluss an den ÖPNV wird über die nahe gelegenen Bushaltestellen „Katharineum“, „Koberg“ und „Große Burgstraße“ (ca. 500 - 600 m Entfernung) gewährleistet. Dadurch können die Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplans 2004-2009 der Hansestadt Lübeck in Bezug auf die Erschließungsqualität nur zum Teil erfüllt werden. Aufgrund der Standortgebundenheit des Vorhabens und der fußläufigen Entfernung der Bushaltestellen ist dies jedoch vertretbar.

### **5.3. Parkplätze, Stellplätze und Garagen**

Flächen für Kfz-Stellplätze werden im Geltungsbereich nicht ausgewiesen. Der Stellplatznachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausreichend öffentlichen Parkraum bieten die kostenpflichtigen Parkplätze entlang der Ka-

nalstraße. Die gemäß LBO-SH erforderlichen Fahrradstellplätze werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

#### **5.4. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

##### **Entwässerung**

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Geltungsbereich aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, so dass das Niederschlagswasser in das bestehende Entwässerungsnetz eingeleitet wird.

Durch die Begrünung der Flachdächer werden Rückhalte- und Verdunstungsflächen für Regenwasser geschaffen.

##### **Versorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser wird über das bestehende Leitungsnetz innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sicher gestellt.

#### **5.5. Eingriff in Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen**

Die bestehende Grünfläche vor der Musik- und Kunstschule bleibt vor dem Bestandsgebäude als Rasenfläche mit einzelnen Großbäumen erhalten und wird als private Grünfläche ausgewiesen. Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ausschluss von Einfriedungen aller Art sichern die bereits bestehende öffentliche Zugänglichkeit der Grünfläche.

Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten, soweit er nicht durch die Baumaßnahmen betroffen ist. Entfallende Bäume werden an geeigneter Stelle gemäß Baumschutzsatzung ersetzt.

Die festgesetzten Dachbegrünungen wirken klimatisch ausgleichend und bieten Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a (2) 4. BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig. Vor diesem Hintergrund wird von der Erarbeitung einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

#### **5.6. Emissionen / Altlasten**

##### **Lärm**

Die Außenspielflächen der Musik- und Kunstschule werden vom Hauptgebäude sowie von den Schuppen der Musik- und Kunstschule umschlossen. Die bestehenden Gebäude fungieren daher als Lärmriegel. Zusätzlich wird der geplante dreistöckige Baukörper der Kindertagesstätte die Geräusche der spielenden Kinder abschirmen.

Die Lärmbelastung ist durch die Öffnungszeiten der Kindertagesstätte zeitlich auf werktags zwischen voraussichtlich 7-17 Uhr begrenzt

##### **Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### **5.7. Denkmalpflege / Archäologie**

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Landesverordnung festgelegten Grabungsschutzgebietes „Innere Stadt“ der Hansestadt Lübeck. Es werden auf der gesamten Fläche archäologische Denkmäler gem. § 1 (2) DSchG SH vermutet. Eventuelle Fun-

de müssen von der Denkmalschutzbehörde gem. § 5 DSchG SH in das Denkmalsbuch eingetragen und geschützt werden. Aus diesem Grund sind baubegleitende Untersuchung, Dokumentation und Bergung von Denkmalen notwendig. Bei der vorab durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden Knochen- und Bauschuttreste gefunden.

### **5.8. Verschattungsstudie und Abstandsflächen**

Aufgrund der 3-geschossigen Ausführung der KiTa in unmittelbarer Nähe zur kleinteiligen und von Osten belichteten Bebauung an der Wakenitzmauer wurde eine Verschattungsstudie an KAPlus – Ingenieurbüro Vollert beauftragt. Die Studie untersucht den Schattenwurf auf die Fassaden der Wakenitzmauer an 3 markanten Terminen:

21. Dezember - kürzester Tag mit Sonnenaufgang um 8:47 Uhr:

Im Bereich der Wakenitzmauer 108 bis 114 erfolgt die Verschattung ausschließlich durch den Bunker am Weiten Lohberg. Ab ca. 11:30 Uhr sind die Fassaden an der Wakenitzmauer schattenwurffrei.

21. März – Tag und Nachtgleiche mit Sonnenaufgang um 6:22 Uhr:

Die Fassaden der Wakenitzmauer 108a bis 112 werden durch den Neubau der KiTa bis ca. 10:00 Uhr verschattet.

21. Juni – längster Tag mit Sonnenaufgang 3:46 Uhr (ohne Sommerzeit):

Um ca. 7:00 Uhr ist lediglich noch die Fassade im Erdgeschoss der Wakenitzmauer 110-112 durch den Schattenwurf des KiTa Neubaus betroffen.

Durch den von der Straße abgerückten 3-geschossigen Baukörper entstehen auch aufgrund der schlanken Ausbildung nur in den Morgenstunden geringfügige Belastungen durch Schattenwurf.

Die Tiefe der errechnete Abstandsflächen würde auch bei einem Wert von 0,5h (zulässig nach LBO SH 2009 sind 0,4h) den östlichen Gehweg der Wakenitzmauer (zur Stadtmauer) nicht überschreiten.

### **6. Kosten und Finanzierung**

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplans. Einnahmen für die Hansestadt Lübeck erfolgen durch den Verkauf oder der Verpachtung des im Eigentum der Hansestadt Lübeck befindlichen und bisher unbebauten Flurstücks 1/1.

### **7. Anhang**

Teil A – Planzeichnung

Teil B - Textliche Festsetzungen

Teil D - Vorhabenplan