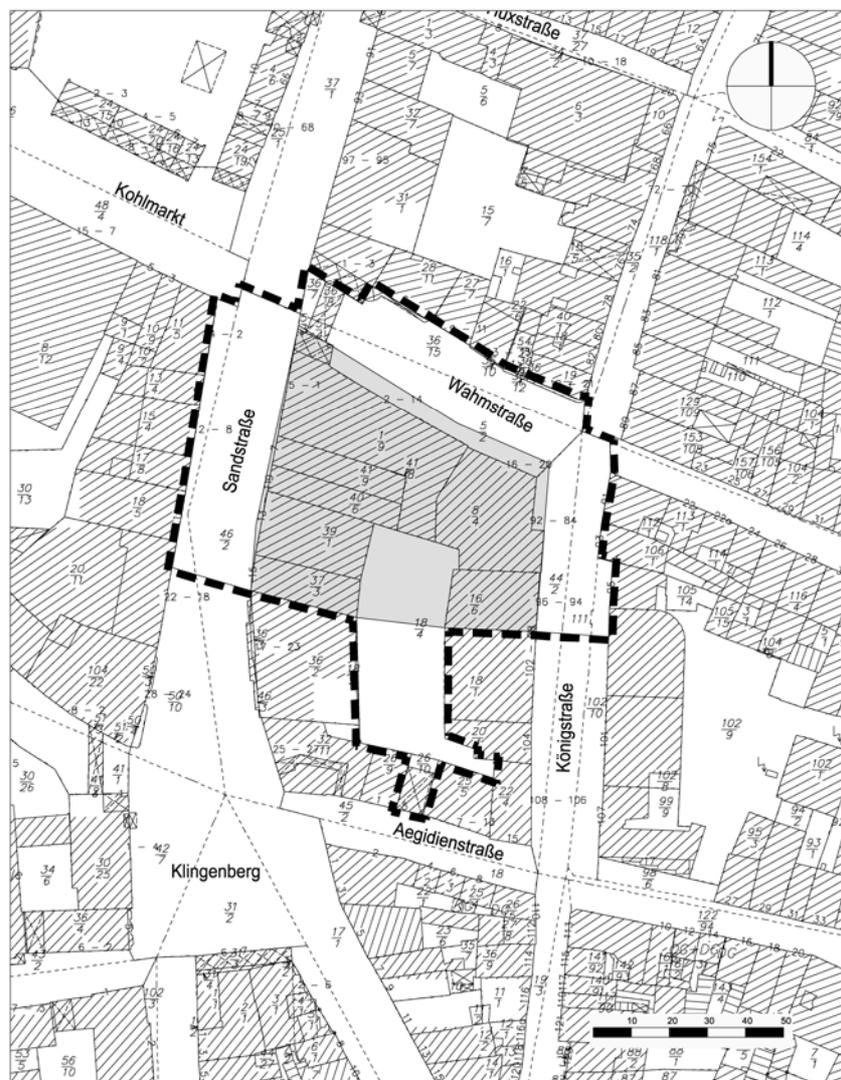


BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 01.01.03 – Sand-/ Wahm-/ Königstraße
mit Umweltbericht

Fassung vom 25.01.2006



Übersichtsplan
M 1 : 2.000

Inhalt

1.	Städtebauliche Vergleichswerte	3
1.1.	Flächenwerte	3
2.	Plangebiet.....	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.1.	Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
3.2.	Bisherige Festsetzungen	4
3.3.	Entwicklungen aus anderen Planungen	4
4.	Planungsgrundsätze.....	4
4.1.	Ziel und Zweck der Planung	4
5.	Inhalt der Planung	5
5.1.	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	5
5.2.	Gestaltung	7
5.3.	Verkehrliche Erschließung.....	8
5.4.	Stellplätze	8
5.5.	Grün- und Freiflächen.....	9
5.6.	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.....	9
5.7.	Eingriff in Natur und Landschaft	9
5.8.	Emissionen / Altlasten	10
5.9.	Denkmalpflege / Archäologie.....	11
6.	Kosten und Finanzierung.....	11
7.	Umweltbericht.....	11
7.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	11
7.2.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und –planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	12
7.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
7.4.	Zusätzliche Angaben	20
8.	Anhang	21
9.	Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauBG)	21

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	0,913 ha
davon Kerngebiet	ca.	0,528 ha
davon Verkehrsflächen	ca.	0,385 ha

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.01.03 - Sand-/ Wahm-/ Königstraße umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Lübeck-Innere Stadt:

Flur 27 36/7, 36/ 8, 36/10 und 36/15

Flur 28: 37/3, 39/1, 40/6, 41/9, 41/ 8, 1/9, 5/3, 5/4, 8/4, 16/6, 26/10 und 18/4, 5/2 teilw., 44/2 teilw., 46/2 teilw.,

Flur 29 102/10 teilw., 111 teilw.,

Flur 67 50/10 teilw.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet liegt in exponierter Lage im mittelalterlich geprägten Zentrum der Lübecker Altstadt in unmittelbarer Nähe zum Lübecker Markt. Dieser liegt zusammen mit der Marienkirche auf dem nahezu höchsten Punkt des flachgeneigten Stadthügels. Das Plangebiet (Block 28) ist ebenso wie die angrenzenden Blöcke 27 und 67 mit den Straßenräumen Königstraße, Wahmstraße und Sandstraße durch den Wiederaufbau aus den 50er Jahren mit eher schlicht gestalteten Fassaden der Nachkriegsmoderne geprägt. Den Blockrand prägen vier- bis sechsgeschossige Gebäude, zum Innenhof schließen sich ein- bis dreigeschossige Anbauten an.

Nach fast vollständiger Zerstörung der historischen Gebäude in diesem Bereich im Jahre 1942 erfolgte der Wiederaufbau nach dem Krieg unter der Philosophie einer autogerechten, modernen Stadt des 20. Jahrhunderts. Dabei wurde das Motiv der geschlossenen Straßenrandbebauung zwar aufgenommen, das Zurückweichen hinter die historische Bauflucht führte aber zu einer deutlichen Aufweitung der Straßenräume. Durch parzellenübergreifende Nutzungsstrukturen mit einem freigehaltenen Erschließungshof im Blockinnenbereich wurden von den geschützten historischen Stadtquartieren grundsätzlich abweichende Baustrukturen geschaffen. Diese geänderten Strukturen prägen auch weitgehend die direkt angrenzenden Baublöcke.

Unmittelbar an der Wahmstraße befindet sich zwischen der Sandstraße und der Königstraße das ehemalige "Modehaus Haerder", das über eine Brücke mit dem nördlich der Wahmstraße liegenden Gebäude auf dem Grundstück Wahmstraße 1 verbunden ist. Das ehem. Kaufhaus wurde - ebenso wie angrenzende Gebäude auf dem Grundstück Sandstraße 11-15 - in den 50er Jahren errichtet und steht seit mehreren Jahren zum größten Teil leer. In der Sand- und der Königstraße schließen sich Gebäude an,

die überwiegend vom Handel bzw. durch Büros genutzt werden. In den Obergeschossen an der Königstraße befinden sich einige Wohnungen. Im vollständig befestigten Innenhof des Blockes (Eigentum der Stadt Lübeck) sind die Stellplätze und Lieferzonen der angrenzenden Nutzungen untergebracht. Die Erschließung des Blockinnenhofes erfolgt über die Zufahrt der Aegidienstraße Nr.5.

3.2. Bisherige Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des innenstadtübergreifenden einfachen Bebauungsplanes 01.10.00 „Innenstadt“, der seit 1989 in Kraft ist. Dieser Plan setzt als Nutzungsart 'Kerngebiet' fest und regelt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.10.00 „Innenstadt“ werden im Bebauungsplan 01.01.03 „Sand-/Wahm-/Königstraße“ aufgegriffen bzw. übernommen.

Die Bebauungspläne bzw. Durchführungspläne 01.01.00 bis 01.01.02 sind mit Verfahrensmängel behaftet und ungültig. In ihnen wurden die Baufluchten (01.01.00) die Art der Bebauung (01.01.01) sowie die teilweise Änderung der Geschossigkeit von 5 auf 6 Geschosse (01.01.02) geregelt.

3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (hier: gemischte Baufläche) der Hansestadt Lübeck entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 08.10.1990 rechtswirksam, die 67. Änderung trat am 28.09.2005 in Kraft.

4. Planungsgrundsätze

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines zeitgemäßen neuen Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 m² auf dem Standort des seit 1999 leerstehenden Traditionskaufhauses Haerder zu schaffen. Um eine wirtschaftlich tragfähige und zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist die Überbauung einer Teilfläche im Blockinnenhof erforderlich. Das Gebäude wird nach derzeitigem Stand und bedingt durch das abfallende Gelände mit vier bzw. fünf oberirdischen und drei bzw. zwei unterirdischen Geschossen geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Tordurchfahrt der Aegidienstraße Nr. 5 über den Blockinnenhof, der Lieferverkehr wird von der Königstraße (Einfahrt) durch das Gebäude zur Sandstraße (Ausfahrt) geführt.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben bietet durch den Abbruch der vorhandenen Bebauung die Chance, ohne Eingriff in denkmalgeschützte oder schützenswerte Bausubstanz, an zentraler Stelle in der Lübecker Altstadt die oberzentrale Funktion der Hansestadt Lübeck zu stärken. Die Lage innerhalb des UNESCO-Weltkulturerbes wird durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Fassaden- und Dachgestaltung in Anlehnung an die Gestaltungssatzung beachtet. Im Zuge des Wiederaufbaus wurde entsprechend dem damaligen städtebaulichen Leitbild einer autogerechten Stadt die historische Baufluchtlinie in der Wahmstraße Richtung Süden verschoben. Die historische Straßenflucht wird durch die Verengung der Wahmstraße um ca. 5 m annähernd wieder aufgenommen.

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird, wie bereits im Bebauungsplan 01.10.00 „Innenstadt“ als Kerngebiet gemäß §7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Störung der angrenzenden Wohnnutzung auch nicht ausnahmsweise zulässig. Insbesondere die durch Tankstellen hervorgerufenen zusätzlichen verkehrlichen Belastung auch in den Abend- und Nachtstunden sollen verhindert werden.

Die in der Nachbarschaft vorhandene Nutzungs- und Baustruktur, bei der in den Obergeschossen Wohnungen vorhanden sind, soll auch innerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht werden. Wohnungen sind oberhalb des 2. Obergeschosses allgemein zulässig.

Die Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Spielhallen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung als Vergnügungsstätten sichert die bereits im Bebauungsplan 01.10.00 formulierten Entwicklungsziele: Der Geltungsbereich liegt in dem zentralen Geschäfts- und Dienstleistungsbereich der Lübecker Innenstadt. Stadtplanerisches Ziel ist es, nicht nur diese Funktionen zu erhalten und zu fördern, sondern auch den Ansprüchen, die an ein Kulturdenkmal hohen Ranges gestellt werden und damit ein bedeutendes Ziel für Besucher auch hinsichtlich Angebots- und Nutzungsstruktur sind, gerecht zu werden. (Bebauungsplan 01.10.00 „Innenstadt“)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein qualitativ hochwertiges Einkaufs- und Dienstleistungszentrums entwickelt. Die Festsetzung sichert die Nutzbarkeit der Grundstücke als Teil eines überörtlichen Einkaufsstandorts und damit die Stärkung des Oberzentrums Lübeck.

Die Nutzungseinschränkungen beruhen auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO: Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig wären, nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Dies ist bei den vorliegenden Festsetzungen der Fall: Die Unzulässigkeit von Spielhallen und Tankstellen beeinträchtigt nicht den grundsätzlichen Charakter als Kerngebiet, da Einrichtungen / Betriebe des übrigen Nutzungskatalogs der BauNVO weiter grundsätzlich zulässig sind. Die genannten Betriebe stellen nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Anlagen und Nutzungen dar.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

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

Da nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern die absolute Gebäudehöhe in Anlehnung an die Trauf- und Firshöhen der angrenzenden Bebauung von stadtgestalterischer Bedeutung ist, wird eine Oberkantenfestsetzung bzw. Traufhöhenfestsetzung in Bezug zu Normalhöhenull angegeben. Diese Form der Festsetzung ermöglicht gleichzeitig eine freie Gestaltung der Stockwerkshöhen in Anpassung an die Erfordernisse der jeweiligen Nutzung.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Geländegefälle in Richtung Königstraße) und als Reaktion auf die bestehende niedrigere Bebauung in der Königstraße werden ab einer festgesetzten Oberkante Rücksprünge mittels Baugrenzen festgelegt. Von diesen Rücksprüngen kann in der Königstraße auf einer Länge von etwa 11 m abgewichen werden, um ggf. ein Fluchttreppenhaus bis ins oberste Geschoss führen zu können. Für eine mögliche Einhausung der Parkhauszufahrt im Innenbereich ist ebenfalls eine Überschreitung der Baugrenzen möglich. Das oberste Technikgeschoss tritt durch deutlich rückspringende Baugrenzen optisch aus dem wahrnehmbaren Straßenraum zurück.

Die Festsetzung von Baulinien in der Sand-, Wahm- und Königstraße ist erforderlich, um die Ausformung klarer Gebäudekanten an den städtebaulich sinnvollen und verkehrstechnisch möglichen "Fluchtlinien" zu gewährleisten. Als Ausnahme wird an den Straßenecken Sandstraße/ Wahmstraße und Wahmstraße/ Königstraße die Möglichkeit geschaffen, für die Eingangsbereiche des Einkaufszentrums von der festgesetzten Baulinie im ersten und zweiten Geschoss zurück zu springen. Das Ausmaß dieser Ausnahmen wird auf den notwendigen Umfang begrenzt.

Um eine wirtschaftlich tragfähige Lösung mit der Grundfläche zeitgemäßen Einkaufszentrum zu ermöglichen, ist die Überbauung einer Teilfläche des Blockinnenhofes erforderlich.

Die bestehende „Haerder-Brücke“ wird entfernt.

Bei Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten wird eine Geschossflächenzahl erreicht, die die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze bzgl. der Geschossflächenzahl überschreitet. Eine Überschreitung ist in einem Gebiet, welches vor dem 1. August 1962 bebaut war, gemäß § 17 Abs. 3 (BauNVO) möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 BauNVO).

Der Geltungsbereich liegt in verkehrsgünstiger Kerngebietslage der Lübecker Altstadt. Die Wahrung der geschlossenen Bauflucht und die Notwendigkeit der Überbauung des Innenhofes führen zu einer hohen baulichen Dichte die an dieser zentralen Stelle städtebaulich gewünscht ist. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die vorhandenen Verkehrsflächen berücksichtigt und mit den zuständigen Bereichen abgestimmt. Eine optimale Einbindung in das ÖPNV-Netz wird durch die Halte- und Umsteigestellen am Kohlmarkt, an der Wahm- und Sandstraße sowie (künftig) an der Königstraße die in hoher Taktfrequenz von den meisten Buslinien angefahren werden, gewährleistet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Abstandsflächen:

In der Wahmstraße und im nördlichen Bereich der Königstraße ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen nach § 6 Abs.5 LBO. Das städtebauliche Ziel, den Verlauf der neuen Bauflucht in der Wahm- bzw. Königstraße stärker dem historischen Stadtgrundriss anzunähern und die unter der Philosophie einer autogerechten, modernen Stadt erfolgte deutliche Aufweitung der Straßenräume wieder zu verringern, wird zur Wiederherstellung des historischen Straßenbildes verfolgt. Damit sind die in §6 Abs. 12 LBO genannten Voraussetzungen erfüllt, dass eine Unterschreitung der Abstandsflächen möglich ist, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche oder städtebauliche Verhältnisse dies rechtfertigen.

Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes, der Beleuchtung der gegenüberliegenden Gebäude mit Tageslicht sowie der Belüftung bestehen nicht. Durch den Abriss der Haerder- Brücke überlagern sich die Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes Wahmstraße 1-3 und des neuen Baukörpers auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Dies betrifft beide Grundstücke gleichermaßen, sodass nicht von einer einseitigen Beeinträchtigung ausgegangen werden kann. Die Festsetzung der Höhenstaffelung des neuen Baukörpers in Anlehnung an die angrenzenden Trauf- und Firstpunkte berücksichtigt die angrenzende Baustruktur angemessen.

Für das Grundstück Aegidienstraße 5 werden keine Festsetzungen, die eine über das bestehende Gebäude hinausgehende Bebauung ermöglichen, getroffen.

5.1.3 Bauweise

Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes wird die geschlossene Bauweise festgelegt.

5.2. Gestaltung

Die zentrale Lage in der historischen Altstadt, die seit 1987 aufgrund ihres exemplarischen Charakters für die hansische Städtefamilie im Ostseeraum als UNESCO-Weltkulturerbe anerkannt wurde und damit unter besonderem Schutz steht, bedingt hohe qualitative Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Gestaltung. Diese werden durch die geplanten Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung des Baukörpers gesichert.

Die Grundlage der Gestaltungsfestsetzungen bildet der preisgekrönte Entwurf des konkurrierenden Gutachterverfahrens "Gestaltung Haerder-Center", dessen Fassade in Anlehnung an das bestehende Haerder-Kaufhaus gestaltet ist. Die mit Stützen und durchlaufenden Geschossbändern gegliederte Rasterfassade weist ausgeprägte vertikale und horizontale Strukturen auf. Die wesentlichen Intentionen der Gestaltungssatzung, die Bestandteil der Auslobung war, wurden aufgenommen. Entsprechend des § 2 (4) der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt gelten deren Vorschriften weiter, soweit Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Die Regelungen der Gestaltungssatzung, die die Ausbildung von Gebäudetypen und Gebäudeabschnitten betreffen (§ 23-27), findet wegen der Größe des geplanten Baukörpers keine Anwendung. Im Zusammenhang mit dem Gutachterverfahren zur Fassadengestaltung wurde eine adäquate Antwort auf die typologischen Eigenschaften der Lübecker Stadtstruktur gefordert. Nach Meinung der Jury wird der Siegerentwurf dieser Forderung gerecht.

Abweichend von der Gestaltungssatzung sind Rasterfassaden zulässig, wenn die Gliederung der Fassade in Abschnitte durch unterschiedliche Anteile von Öffnungen zu Wandflächen, d.h. unterschiedliche Rastermaße hergestellt wird und wenn eine ablesbare untere Abschlusszone entsteht.

Dachflächen müssen in geneigte Teilflächen gegliedert werden, untergeordnete Teilflächen können auch als Flachdach ausgebildet werden. Geneigte Dachflächen sind mit einer geschuppten Deckung in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder als Glasdach hergestellt werden. Kupfer als Dacheindeckung ist unzulässig. Diese Festsetzungen sichern das Erscheinungsbild bzw. die Integration des Neubaus in das historische Dachlandschaftsbild.

Wandflächen können auch aus anderem als in § 33 der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt genannten Material hergestellt werden, sofern die Vorschriften des § 34 der Gestaltungssatzung zur Farbgebung eingehalten werden. Metall als Fassa-

denmaterial ist außer zur Verkleidung des obersten Geschosses zur Aufnahme technischer Einrichtungen unzulässig.

Zur Gestaltung der Dachaufsicht und der Integration in die Lübecker Dachlandschaft sind Dachaufbauten in die Dachhaut zu integrieren.

5.3. Verkehrliche Erschließung

Die angrenzenden Straßen bleiben ihrer Funktion entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Bauflucht in der Wahmstraße und im Eckbereich zur Königstraße wird in Richtung der historischen Bauflucht verschoben. In der Wahmstraße werden innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Flächen für eine mögliche Verlagerung einer Bushaltestelle vorgehalten. Die ggf. notwendige Verlegung von Taxenhalteplätzen, Lieferzonen etc. wird in der weiteren Entwurfsplanung abgestimmt.

Positiv verlaufene Fahrversuche haben unter Beteiligung des Stadtverkehrs Lübeck in Hinblick auf die verbleibende Verkehrsfläche und der Abbiegespur der Busse des ÖPNV statt gefunden. Die Abbiege-Fahrversuche sind entsprechend der künftig geplanten Linienführung vorgenommen worden: aus der Königstraße nach links in die Wahmstraße und aus der Wahmstraße nach links in die Königstraße. Sie haben gezeigt, dass die neue Bauflucht und die bisher geplante Einteilung der Straßenverkehrsfläche Abbiegevorgänge auch bei den in Lübeck fahrenden dreiachsigen Bussen ermöglichen.

Die Anbindung der Bauflächen an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) entspricht den derzeitigen Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (RNVP).

Die Anlieferung des Einkaufszentrums erfolgt an der südlichen Ecke der Baufläche an der Königstraße und wird durch das neue Gebäude zur Sandstraße geführt. Die Anlieferung wird innerhalb der ordnungsrechtlich festgesetzten Lieferzeiten (derzeit 5.30 bis 10.30 Uhr) erfolgen.

Die Erschließung für den motorisierten Kundenverkehr erfolgt über den Blockinnenhof bzw. die Aegidienstraße. Die Aegidienstraße dient als Wendestrecke für den aus Richtung Mühltorplatz in die Mühlenstraße eingefahrenen Verkehr und weist in den Nachmittagsstunden zwischen 15:00 und 19:00 Uhr eine Belastung von rund 800 Kfz/4h (Verkehrszählung April 2004) auf. Weitere max. 200 Kfz/h bedingt durch die Tiefgarage im Haerder Center können durch die Aegidienstraße abgeleitet werden.

5.4. Stellplätze

In den beiden Tiefgaragengeschossen sind ca. 200 Stellplätze vorgesehen. Diese werden über die Aegidienstraße und den Blockinnenbereich erschlossen. Die gutachterliche Prognose geht von 720 Fahrbewegungen/Tag im Ziel- und im Quellverkehr, d.h. einem 3,5-fachen Stellplatzwechsel/Tag aus. Im Blockinnenhof verbleiben nach der Umgestaltung etwa 30 Stellplätze.

Rückstaus sind angesichts der vom Verkehrsgutachter prognostizierten Fahrbewegungen/Tag im Ziel- und im Quellverkehr nicht zu erwarten. Mit der Integration des Parkhauses in das Parkleitsystem der Hansestadt Lübeck und damit in das Informationssystem über freie Stellplätze werden Rückstaus im Vorfeld umgangen.

Selbst bei einem einmaligen Umschlag der Stellplätze innerhalb der Spitzenstunde ergäbe sich ein Aufkommen von maximal 200 Kfz/h. Dieses Aufkommen wird durch moderne Schrankenanlagen problemlos bewältigt (Kapazitäten i.d.R. 300 Kfz/h). Durch Positionierung der Schrankenanlage innerhalb des Einkaufszentrum und der Aufstell-

möglichkeit von ca. 7 wartenden PKW im Blockinnenhof wird ein Rückstau bis in die Aegidienstraße vermieden.

Der Verlust der öffentlichen Fahrradstellplätze im Bereich Wahmstraße und Königstraße wird an geeigneter Stelle im öffentlichen Straßenraum wieder hergestellt. Ihre Positionierung wird in der Entwurfsplanung abgestimmt: geplant sind Ersatzplätze u.a. in der Sandstraße, der Nordseite der Wahmstraße, am Kohlmarkt oder am Klingenberg.

5.5. Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Grün- und Freiflächen vorhanden. Ein Grünordnungsplan wird nicht aufgestellt.

5.6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationseinrichtungen wird über die Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Sand-, Wahm-, Königs- und Aegidienstraße sichergestellt. In der Wahmstraße sind durch das Vorrücken der Bauflucht Leitungsumverlegungen erforderlich. Die Planungen hierfür werden derzeit mit den Stadtwerken abgestimmt.

Im Blockinnenhof befinden sich private Entwässerungsleitungen, die zu Gunsten aller Anwohner gesichert werden müssen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und Umgestaltung des Innenhofes kann ggf. eine Verlegung der Leitungen erforderlich werden. Das Leitungsrecht wird zu Gunsten der Anwohner textlich festgesetzt.

5.7. Eingriff in Natur und Landschaft

5.7.1 Bewertung des Plangebiets vor Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist durch eine hohe bauliche Dichte und eine vollständige Versiegelung geprägt. Damit verbunden weist es bezogen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und biologische Vielfalt nur eine geringe Wertigkeit und Veränderungsempfindlichkeit auf. Für die Belange des Umweltschutzes ist das Vorkommen der Mehlschwalbe als Brutvogel relevant. Der Untergrund weist Kontaminationen durch mineralölbürtige Kohlenwasserstoffe auf. Die aus den 50er Jahren stammende "Haerder Brücke" passt sich nur ungenügend in die städtebauliche und stadtgeschichtliche Situation ein. Der teilweise Leerstand des Kaufhausgebäudes stellt einen Missstand auch für das Stadtbild dar. Stadtklimatisch weist das Gebiet keine besondere wertgebende Funktion auf und ist als bioklimatisch gering belastet einzuordnen.

Eine besondere Wertigkeit des Plangebiets ergibt sich aus der Einstufung als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, da auf Teilflächen im Boden Reste von mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Gebäuden konserviert sein könnten. Hier besteht eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Abriss- und Aushubarbeiten.

5.7.2 Bewertung des Plangebiets nach Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Umweltzustand überwiegend verbessert oder bleibt gleich. Dies liegt insbesondere an der bereits vorhandenen intensiven baulichen Nutzung und Vollversiegelung des Plangebiets. Zwar bleiben diese und die hohe bauliche Dichte bestehen, durch den Neubau und die Integration des Einkaufszentrums in das Angebot der Einzelhandelsnutzung der Lübecker Innenstadt, die damit verbundene Aufhebung des Leerstandes und die Gestaltung der Fassaden- und Dachlandschaft ist eine verbesserte Einpassung in die historische Stadtstruktur und das Stadtbild möglich.

Mit dem Abriss der Haerder Brücke ergibt sich, trotz Verengung der Wahmstraße durch Vorrücken der Bauflucht eine verbesserte Durchlüftung. Im Zuge der Baumaßnahmen werden auch die vorhandenen Kontaminationen des Untergrundes im Rahmen der fachgesetzlichen Regelungen beseitigt. Der durch das Einkaufszentrum erzeugte Zu- und Abfahrverkehr führt bei Durchführung der empfohlenen Schutzmaßnahmen nicht zu Lärmbelastungen, die über die zulässigen Immissionsrichtwerte hinausgehen.

Der Verlust der Nistplätze für die besonders geschützte Mehlschwalbe ist negativ zu bewerten. Ein Abriss des heute nicht mehr den Anforderungen entsprechenden und bereits in großen Teilen leer stehenden Gebäudes ist aber in absehbarer Zeit auch ohne die Neubaumaßnahme unvermeidbar.

5.8. Emissionen / Altlasten

5.8.1 Lärm

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde eine Schall-Immissionsprognose gemäß TA Lärm erarbeitet, die Aussagen zu den zu erwartenden Geräuschbelastung durch das Einkaufszentrum mit den haustechnischen Anlagen, Anlieferung, Be- und Entladung sowie der Zu- und Abfahrt zum „ruhenden Verkehr“ gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Anliegergebiet beinhaltet.¹ (siehe Umweltbericht)

In der Gesamtbetrachtung wird nur an einem Messpunkt in der Aegidienstraße - Innenhofseite eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes am Tag von 1 dB prognostiziert, diese geringfügige Überschreitung ist jedoch gemäß TA Lärm kein Versagungsgrund für eine Betriebsgenehmigung. Im Ergebnis der Prognoserechnungen ist - bei ordnungsgemäßigem Betrieb des Einkaufszentrums - die Einhaltung der Immissionsrichtwerte Tag / Nacht zu erwarten.

Um Konflikte durch Geräusche ausgehend vom Neubau zu vermeiden, wurden vom Gutachter Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die jedoch nur zum Teil im Bebauungsplan festgesetzt werden können (flächenbezogenen Schall-Leistungspegel für haustechnische Anlagen, Schallabsorber in der Durchfahrt Aegidienstraße).

5.8.2 Altlasten

Im Bereich des B-Plans befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen. Im Rahmen der vorzulegenden historisch-deskriptiven Erfassung werden diese bewertet. Nach den Abrissarbeiten werden die Altlastenverdachtsflächen bei einem durch die o.g. Erfassung gegebenenfalls verdichteten Altlastenverdacht durch Sondierungen und Bodenanalysen weiter untersucht.

Für die künftigen Baugrundstücke wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzungen durchgeführt.² (siehe Umweltbericht). An zwei Bodenproben waren organoleptische Auffälligkeiten (Geruch nach Kohlenwasserstoffverbindungen, schwarze Verfärbung) wahrnehmbar. Die chemischen Untersuchungen einiger der auffälligen Proben ergaben erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen, die im Bereich der Maßnahmenschwelwerte der LAWA-Liste hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden - Grundwasser liegen. Bei anschließenden, weiteren Untersuchungen³ wurden an Sondierungen bis in das Grundwasser reichende Verunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe und untergeordnet durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) festgestellt. Die in der Analyse festgestellte chemische Zusammensetzung ist typisch für eine

¹ Kötter – beratende Ingenieure: Schallimmissionsprognose Nr. 45166-1, Berlin 13.09.2005

² Dr. F Krause - Erdbaulabor: Gutachten - Orientierende Gefährdungsabschätzung, Münster 26.04.2004

³ Dr. F Krause - Erdbaulabor: Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1, Münster 13.06.2005

Mischung von Öldestillaten (Diesel, Heizöl). Der schon festgestellte Ölschaden wird im Rahmen der Erdarbeiten im Jahre 2006 fachgerecht saniert.

Der Bodenaushub ist entsprechend seiner Zusammensetzung bzw. Verunreinigung fachgerecht zu verwerten oder zu entsorgen.

5.9. Denkmalpflege / Archäologie

Der archäologische Untergrund Lübecks dokumentiert die Bedeutung der Stadt für die Siedlungsgeschichte, insbesondere für die archäologische Erforschung des mittelalterlichen Städtewesens. Innerhalb des Geltungsbereiches können archäologische Fundstellen im Gehwegbereich vor der bestehenden Fassade in der Wahmstraße und im Innenhof vermutet werden. Dies ist im Rahmen der Abriss-/ Bauarbeiten durch Berücksichtigung entsprechender Untersuchungszeiträume zu beachten.

Vor allen Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 9 des Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetzes einzuholen. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten bei der Oberen Denkmalschutzbehörde (Hansestadt Lübeck-Bereich Archäologie) zu stellen.

6. Kosten und Finanzierung

Einnahmen für die Hansestadt Lübeck erfolgen durch den Verkauf von Straßenflächen (Verengung Wahmstraße) und Flächen im Blockinnenhof.

Die durch die Planung verursachten Kosten für Folgemaßnahmen und Umbaukosten im öffentlichen Straßenraum werden im Rahmen des Grundstückkaufvertrages vom Vorhabenträger mit dem Bereich Liegenschaften geregelt.

7. Umweltbericht

7.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 m² zu schaffen. Das Gebäude wird (bedingt durch das abfallende Gelände) vier bzw. fünf oberirdische und drei bzw. zwei unterirdische Geschosse aufweisen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll von der Aegidienstraße über den Innenhof erfolgen, der Lieferverkehr wird von der Königstraße (Einfahrt) durch das Gebäude zur Sandstraße (Ausfahrt) geführt.

Detailliertere Informationen zu textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind der Planzeichnung und der Begründung (4.1 Ziel und Zweck der Planung) zu entnehmen.

Bedarf an Grund und Boden:

Bebauungsplangebiet	ca.	0,91 ha
davon Kerngebiet	ca.	0,53 ha
davon Verkehrsflächen	ca.	0,38 ha

7.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und –planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

7.2.1 Fachgesetze

Der Umweltbericht erfordert die Darstellung der für die Berücksichtigung der Umweltziele relevanten Fachgesetze. Nach §1 (6) Nr.7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in die Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Für den Bebauungsplan 01.01.03 „ Sand-/Wahm-/Königstraße“ sind folgende weitere Gesetze von Bedeutung:

BNatSchG	Das Bundesnaturschutzgesetz ist im Zusammenhang mit dem Vorkommen der Mehlschwalbe als besonders geschützte Art von Belang.
DSchG S-H	Das Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein regelt die Belange des sich im Geltungsbereich befindenden Kulturdenkmals.
BBodSchG/ BBodSchV	Das Bundesbodenschutzgesetz als Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten sowie die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sind wegen der Bodenkontamination im Blockinnenhof relevant.

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird im Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG S-H) geregelt. In diesem Fall ist die Aufstellung eines Grünordnungsplans nicht erforderlich, da durch die bereits bestehende hundertprozentige Überbauung bzw. Versiegelung des Plangebiets keine zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet werden.

7.2.2 Fachpläne

Der Landschaftsplan Lübeck trifft zur Entwicklung der Altstadt nur allgemeine Aussagen, die im wesentlichen den allgemeinen Zielen des Umweltschutzes entsprechen.

7.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.3.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm:

Zum Neubau des Haerder-Centers wurde eine Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm erarbeitet⁴, die für ausgewählte Immissionspunkte in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen und im Innenhof des Blocks 28 die Vorbelastung ermittelt hat. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden aktuell in dem genannten Gebiet nicht überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel wurden im Innenhof des Blocks 28 ermittelt, in dem mehrere kleine Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Die Beurteilungspegel betragen hier tagsüber 55 bis 59 dB(A).

Bewertung:

Die Werte liegen bereits nahe am Immissionsrichtwert für Kerngebiete von 60 dB(A), so dass hier eine besondere Empfindlichkeit gegenüber erhöhten Schallimmissionen gegeben ist.

⁴ Kötter – beratende Ingenieure: Schallimmissionsprognose Nr. 45166-1, Berlin 19.08.2005

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Untersuchungsraum zum Schutzgut Tiere und Pflanzen umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich den zum Block gehörenden bebauten Flächen entlang der Sandstraße, Königstraße und Aegidienstraße.

Pflanzen

Schutzgebiete zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft nach BNatSchG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt und sind auch innerhalb des möglichen Wirkungsbereiches nicht vorhanden. Der Untersuchungsraum ist vollversiegelt und weist weder Vegetationsflächen noch Baumbestand auf. Höhere Pflanzen siedeln nicht im Untersuchungsraum.

Bewertung:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Grün- und Freiflächen vorhanden, so dass der Wert des Plangebiets sehr gering ist. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes daran nichts ändert, sind grünordnerische Festsetzungen nicht erforderlich.

Tiere

Im Bereich der Fauna ist allein das Vorkommen der Mehlschwalbe als Brutvogel zu nennen. An der Fassade des ehemaligen Kaufhauses wurden im Juni 2005 insgesamt 83 Mehlschwalbennester gezählt:

Ort	Anzahl der Nester
Wahmstraße, ehemaliges Haerder-Haus	65
Sandstraße Nr. 11-13	13
Königstraße, ehemaliges Haerder-Haus	5
Gesamtzahl der Nester	83

(Quelle: Ergebnis der Ortsbesichtigung v. 09.06.2005 durch Herrn O. Niehus, Stadt Lübeck, Bereich Naturschutz)

Die Mehlschwalbe ist als heimische, wild lebende Vogelart eine besonders geschützte Art im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Für besonders geschützte Arten und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gelten besondere Schutzvorschriften. Es ist davon auszugehen, dass bei Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten nur in eine artenschutzrechtliche ‚Befreiungslage‘ hineingeplant werden kann.

Die besonders geschützten Arten sind in § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG definiert. Es handelt sich um die Arten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung), im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und in der Bundesartenschutzverordnung Anlage I, Spalte 2 aufgeführt sind, sowie um sämtliche in Europa heimischen, wildlebenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG (EG-Vogelschutzrichtlinie).

Bewertung:

Mehlschwalbenkolonien stellen einen hohen avifaunistischen Wert dar und sind auch nach Beendigung der Brutzeit besonders geschützt, da die Nester in jedem Jahr wieder genutzt werden. Für die Beseitigung der Nester ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich.

Für Pflanzen und die Tierwelt bietet das Untersuchungsgebiet keine besondere Lebensraumfunktion. Bemerkenswert ist allein das Vorkommen der Mehlschwalbe als Brutvogel.

Schutzgut Klima, Luft

Die historische Innenstadt ist durch einen hohen Versiegelungsgrad und eine hohe bauliche Dichte gekennzeichnet.

Bewertung:

Aufgrund der exponierten Hügellage ist ein guter Luftmassenaustausch gewährleistet, so dass nur eine geringe bioklimatische Belastung anzunehmen ist. Stadtklimatisch weist das Gebiet keine besondere wertgebende Funktion auf.

Die Immissionsbelastung durch Luftschadstoffe wurde im Rahmen einer gutachtlichen Stellungnahme⁵ untersucht und bewertet. Bewertungsgrundlage ist die „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft -22. BImSchV“ /2/. Ausgehend vom vorhandenen und prognostizierten Kraftfahrzeug-Verkehrsaufkommen wurde die resultierende Immissionsbelastung durch Leitkomponenten für Luftschadstoffe aus dem Kraftfahrzeugverkehr ermittelt. Als Leitkomponenten wurden Benzol, Feinstaub PM10, Stickstoffdioxid NO₂ und Ruß untersucht.

Bewertung:

In der Mühlenstraße und in der Sandstraße wurden hohe verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen berechnet, die insbesondere auf die hohe Zahl von Linienbussen zurückzuführen sind. Hier besteht die Gefahr, dass der Tagesgrenzwert der 22. BImSchV für Feinstaub PM10 - maximal 35 zulässige Überschreitungen eines Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ im Jahr - überschritten wird. Die Jahresmittelwerte der Schadstoffe PM10, NO₂ und Benzol überschreiten nicht die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde durch die Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein (LÜSH) darauf hingewiesen, dass diese sich rechnerisch ergebenden Belastungen in der Vergangenheit auch an hoch verkehrsbelasteten Straßen für Stickstoffdioxid gar nicht und für Feinstaub nur aufgrund extremer, meteorologischer Bedingungen in einem hohen Fremdeintrag ermittelt wurden. Die im Fachgutachten prognostizierten Immissionen lassen nach Einschätzung der LÜSH erhebliche und nachhaltige negative Umweltauswirkungen nicht erwarten, da nur mit kleinsten, geringfügigen Überschreitungen des Grenzwertes (wenn überhaupt) sowie ggf. mit weiteren Abnahmen bis 2010 gegenüber dem Bezugsjahr (2006) zu rechnen sei.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in exponierter Lage im mittelalterlich geprägten Zentrum der Lübecker Altstadt in unmittelbarer Nähe zum Lübecker Markt, der zusammen mit der Marienkirche auf dem nahezu höchsten Punkt des flachgeneigten Stadthügels liegt. Das Plangebiet (Block 28) ist ebenso wie die angrenzenden Blöcke 27 und 67 mit den Straßenräumen Königstraße, Wahmstraße und Sandstraße durch den Wiederaufbau aus den 50er Jahren mit eher schlicht gestalteten Fassaden der Nachkriegsmoderne geprägt. Die Haerder-Brücke bildet eine optische Sperre entlang der Sandstraße. Gegenüber der historischen Bauflucht weichen die Gebäude entlang der Wahmstraße um einige Meter zurück. Den Blockrand prägen vier- bis sechsgeschossige Gebäude, zum Innenhof schließen sich ein- bis dreigeschossige Anbauten an.

Bewertung:

Die zum Abriss vorgesehene Bebauung hat abgesehen von ihrer maßstabsgerechten städtebaulichen Kubatur keine besondere Bedeutung für das Ortsbild der Altstadt.

⁵ ALB Akustik-Labor Berlin: Bauvorhaben Haerder-Center - Stellungnahme zu den Luftschadstoffimmissionen, Berlin 18.10.2005

Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum des Schutzgutes Boden umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich dem Block zugehörigen bebauten Flächen entlang der Sandstraße, Königstraße und Aegidienstraße. Gemäß der geologischen Übersichtskarte 1 : 200.000, Blatt CC 2326 Lübeck, ist dieser Bereich durch sandige, schluffige und tonige Beckenablagerungen der Weichsel-Kaltzeit des Quartär geprägt. Der Bereich weist bis zu 5,4 m mächtige innerstädtische Aufschüttungsböden auf. Diese sind sehr heterogen zusammengesetzt aus Sand, Schluff und Bauschutt mit wechselnden Anteilen an Steinen, Kies, Ton, örtlich auch Schlacken, Schwarzdecke- und Dachpapperesten sowie Holz, Torf und Styropor⁶.

Bewertung:

Die Böden im Untersuchungsraum sind überbaut oder vollständig versiegelt, bzw. durch Aufschüttungen überformt und haben aufgrund der vollständigen Funktionsverluste aktuell keine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Altlasten

Für die künftigen Baugrundstücke wurde im März 2005 eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt⁷. Die Rammkernsondierbohrungen haben inhomogen zusammengesetzte Auffüllungen erbohrt, die bis ca. 1,3 m bis 4,7 m unter Geländeoberkante reichen. Unter der Auffüllung folgen bis zur Endtiefe der Bohrungen bindige und nicht bindige Beckenablagerungen. An zwei Bodenproben waren organoleptische Auffälligkeiten (Geruch nach Kohlenwasserstoffverbindungen, schwarze Verfärbung) wahrnehmbar. Die chemischen Untersuchungen einiger der auffälligen Proben ergaben erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen, die im Bereich der Maßnahmenschwellenwerte der LAWA-Liste hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden - Grundwasser liegen.

Bewertung:

Um das Ausmaß der Verunreinigungen und damit das Erfordernis einer Sanierung besser abschätzen zu können, wurden im Mai 2005 weitere Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden an Sondierungen bis in das Grundwasser reichende Verunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe und untergeordnet durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) festgestellt. Die in der Analyse festgestellte chemische Zusammensetzung ist typisch für eine Mischung von Öldestillaten (Diesel, Heizöl.). Diese sind unter natürlichen Bedingungen von Sicker- und Grundwasser so gut wie nicht löslich.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet kommen weder natürliche noch künstliche Oberflächengewässer vor. Grundwasser liegt als gestauten Sicker- und Schichtenwasser über gering durchlässigen Schichten vor (Dr. F. Krause Erdbaulabor 2005). Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 5,9 m bis 10,7 m und liegt damit in Tiefen zwischen 1,9 m ü. NN und 4,2 m ü. NN.

Bewertung:

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Vollversiegelung der Böden gleich Null, so dass die Bedeutung für den lokalen Wasserhaushalt sehr gering ist. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

⁶ Dr. F Krause - Erdbaulabor: Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1, Münster 13.06.2005

⁷ Dr. F Krause - Erdbaulabor: Gutachten - Orientierende Gefährdungsabschätzung, Münster 26.04.2004

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter

Das Plangebiet befindet sich inmitten der historischen Altstadt, die seit 1987 aufgrund ihres exemplarischen Charakters für die hansische Städtefamilie im Ostseeraum als UNESCO-Weltkulturerbe anerkannt wurde und damit unter besonderem Schutz steht. Aufgrund der zentralen Lage und der geographischen Exponiertheit – der Geltungsbereich befindet sich nahezu auf dem höchsten Punkt des Stadthügels in unmittelbarer Nähe zum Lübecker Markt und zum historischen Rathaus - sind deshalb hohe qualitative Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Gestaltung zu stellen.

Bewertung:

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine kulturhistorisch bedeutsamen Bauwerke. Die vorhandene Bebauung ist durch Nachkriegsarchitektur der 50er Jahre geprägt. Daher ist der Wert diesbezügliche als gering einzustufen.

Archäologie

Der archäologische Untergrund Lübecks dokumentiert die Bedeutung der Stadt für die Siedlungsgeschichte, insbesondere für die archäologische Erforschung des mittelalterlichen Städtewesens. Durch Kriegszerstörungen und Neubebauung ist das ursprüngliche Aussehen des von Wahmstraße, Aegidienstraße und Königsstrasse umschlossenen Baublocks und der angrenzenden Bereiche stark verändert worden. Durch punktuelle Rettungsgrabungen, die während der Neubebauung des „Haerder-Grundstücks“ durchgeführt worden sind, ist belegt, dass der Blockinnenbereich sowie die Vorderhausbereiche an Wahmstraße, Königstraße etc., welche heute unter dem Gehweg liegen, unberührt erhalten geblieben sind⁸.

Bewertung:

Neben den im Boden konservierten Resten von mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Gebäuden sowie den im Blockinnenbereich liegenden Infrastruktureinrichtungen (Brunnen, Kloaken, technische Anlagen etc.) handelt es sich bei diesem Bereich um ein archäologisch-historisch besonders sensibles Areal, da es von einigen Historikern zum südwestlichen Erweiterungsgebiet der „Herzogenstadt“ (Gründung Heinrichs des Löwen 1158/59) gerechnet wird. Bei Baustellenbeobachtungen während des Wiederaufbaus in den 1950er Jahren sollen hier neben den Resten des hölzernen Lübeck der Frühzeit auch Palisaden- und Grabenreste beobachtet worden sein. Aus diesem Grund ist das Areal am 28.04.2005 unter der Denkmalnummer 288 als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §§ 5 und 6 des Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetzes in das Buch der Bodendenkmale eingetragen worden. Es besteht eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Abriss- und Aushubarbeiten.

7.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm erarbeitet, die Aussagen zu erwartenden Lärmbelastungen durch das Einkaufszentrum mit den haustechnischen Anlagen, Anlieferung, Be- und Entladung sowie der Zu- und Abfahrt von PKW in die bzw. aus der Tiefgarage gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Anliegergebiet beinhaltet.⁹ Die in der Prognose ermittelten Beurteilungs- und Spitzenpegel für Schallimmissionen wurden anhand der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm beurteilt.

⁸ Schriftl. Stellungnahme gem § 4 BauGB des Bereichs Archäologie, Stadt Lübeck vom 13.06.2005

⁹ Kötter – beratende Ingenieure: Schallimmissionsprognose Nr. 45166-1, Berlin 19.08.2005

In der Gesamtbetrachtung (Vor- und Zusatzbelastung) wird nur an einem Messpunkt (Aegidienstraße-Innenhofseite) eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes am Tag von 1 dB ausgewiesen, ohne dass Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. Im Ergebnis der Prognoserechnungen ist bei Durchführung der unten genannten Lärmvorsorgemaßnahmen - die Einhaltung der Immissionsrichtwerte Tag / Nacht gewährleistet. Kurzzeitige Lärmspitzen, die tags mehr als 30 dB(A) und nachts mehr als 20 dB(A) über dem zulässigen Maximalpegel liegen, sind nicht zu erwarten.

Um Konflikte im Anliefergebiet durch Geräusche ausgehend vom Neubau zu vermeiden, wurden vom Gutachter die folgenden Vorsorgemaßnahmen empfohlen:

- Um die Reflexionen in der Durchfahrt zum Innenhof zu mindern, sind in der Durchfahrt Aegidienstraße Schallabsorber anzubringen (Heraklitplattenabsorber o.Ä. an der Decke sowie ab 2 m Höhe an den Wänden).
- Der Anlieferverkehr sollte vorrangig mit Lkw, die mit dem „Umweltzeichen“ gekennzeichnet sind, erfolgen. Es wird empfohlen, die Anlieferungszeiten sowie das Be- und Entladen der Waren zeitlich so zu organisieren, dass keine Anwohner gestört werden. Die Rolltore der Lkw-Anlieferzone sind beim Be- und Entladen geschlossen zu halten.
- Die Emissionspegel der haustechnischen Anlagen dürfen in den Nachtstunden an den Ansaug- und Ausblasöffnungen den flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA" von 75 dB/m² nicht überschreiten. Das entspricht einem Schalldruckpegel in 10 m Entfernung von LAF > 58 dB.
- Die Fahrwege zur Tiefgarage und Anlieferzone sollten eben und homogen ausgeführt werden. Zu querende Regenrinnen sollten auf wetterfesten Hartgummiprofilen bzw. Gummilagern aufgelagert werden, um ein Klappern beim Überfahren zu verhindern.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit dem Bebauungsplan wird die Zerstörung von 83 Niststätten der Mehlschwalbe vorbereitet. Die Mehlschwalbe ist eine besonders geschützte Art im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Die Beseitigung der Nester bedarf einer naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 BNatSchG. Dieser Befreiungsantrag ist bereits frühzeitig, d.h. vor Einleitung der Abrissarbeiten, am 22.06.2005 gestellt worden. In Abstimmung mit dem LANU wurde als Grundlage für eine Befreiung die Schaffung von Ersatz-Brutplätzen gefordert. Im Rahmen eines Vororttermins wurde der Vorhabenträger über verschiedene Installationsmöglichkeiten für Nisthilfen informiert. Ersatz-Brutplätze werden am künftigen Technikgeschoss und gegebenenfalls an öffentlichen Gebäuden in der näheren Umgebung angeboten.

Schutzgut Klima, Luft

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben kommt es auf den Straßen im Umfeld zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Kundenfahrzeuge und den Lieferverkehr. Durch die vorhandene Hintergrundbelastung, die insbesondere durch den Busverkehr hervorgerufen wird, nehmen die Luftschadstoffimmissionen an den betroffenen Straßenabschnitten gegenüber dem Ist-Zustand nur geringfügig zu. Die höchste durch das Bauvorhaben bedingte Zunahme der Luftschadstoffimmissionen tritt am südlichen Abschnitt der Königstraße und an der Aegidienstraße auf.

Ein Vergleich zwischen dem Planfall und dem Ist-Zustand zeigt, dass auf der im Bestand hoch belasteten Mühlenstraße und Sandstraße die Zusatzbelastung an NO₂ maximal 0,5 µg/m³ und an PM₁₀ maximal 0,3 µg/m³ beträgt. Gemäß der Definition der TA Luft trägt das Bauvorhaben somit nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen bei. Die Wahrscheinlichkeit der Überschreitung des Kurzzeit-Grenzwertes für NO₂

(mehr als 18 Überschreitungen des Stundenmittelwertes von $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pro Jahr) beträgt an den untersuchten Straßenabschnitten gemäß den gutachterlichen Berechnungen maximal 2,9 %. Sowohl der rechtlich unverbindliche Orientierungswert für Ruß von $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als auch der Vorsorgewert für Ruß von $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ werden an allen untersuchten Straßen unterschritten.

Insgesamt wurde gutachterlich festgestellt, dass das geplante Bauvorhaben in der Altstadt von Lübeck nicht relevant zu den Luftschadstoffimmissionen in der Nachbarschaft beiträgt. Voraussetzung dafür ist, dass es durch den vorhabenbedingten Kfz-Verkehr im Umfeld nicht zu Staus kommt. Die geplante Tiefgarage muss hierzu in das vorhandene Parkleitsystem in Lübeck eingebunden werden.

Schutzgut Boden

Bei Durchführung der Planungen wird es zu keiner Veränderung der Vollversiegelung im Plangebiet kommen. Eine Veränderung der Funktionsfähigkeit des Bodens bei Durchführung der Planungen ist deshalb nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan werden aufgrund der Vollversiegelung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Erdaushubs wird der Boden unterhalb des gesamten zukünftigen Einkaufszentrums bis in eine Tiefe von 0,75m u.NN ausgehoben und fachgerecht saniert. Damit werden auch die festgestellten Bodenbelastungen durch Ölverunreinigungen entkontaminiert.

Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan bereitet keinen ausgleichspflichtigen Eingriff in das Schutzgut Wasser vor. Aufgrund der bereits bestehenden Vollversiegelung tritt keine weitere Verschlechterung der Grundwasserneubildungsfunktion ein. Eine Belastung von Oberflächen- oder Grundwasser durch schadstoffbelastete Böden kann ausgeschlossen werden. Von den Nutzungen im Plangebiet gehen keine negativen Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt aus.

Für das geplante „Haerder - Das Center“ Lübeck ist ein Aushub bis auf ca. 0,25 m u.NN und örtlich bis auf 0,75 m u.NN (UK Aufzugsgruben) erforderlich. Die Baugrube reicht damit in den grundwasserführenden Bereich hinein, der zwischen 1,9 m ü.NN und 4,2 m ü.NN erbohrt wurde. Während der Bauphase kann damit eine Wasserhaltung in der Baugrube erforderlich werden, die zu einer vorübergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels im Umfeld der Baugrube führen kann. Da es sich bei dem Grundwasser um gestauten Sicker- und Schichtwasser über gering durchlässigen Schichten handelt, kann eine weiträumige Veränderung der Grundwasserverhältnisse ausgeschlossen werden.

Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch den Bebauungsplan wird eine Neubebauung vorbereitet, bei der es zu einer Zerstörung eines Bodendenkmals von besonderer Bedeutung kommen kann. Die Baumaßnahme bedarf deshalb einer Genehmigung nach § 9 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein. Mit größeren Bodenfunden kann im Bereich des unbebauten Innenhofs und des zur Bebauung vorgesehenen Teils der Straßenfläche Wahmstraße gerechnet werden. Durch eine archäologische Baubegleitung kann sichergestellt werden, dass mögliche Bodenfunde erkannt, untersucht und gesichert werden können. Dafür sind im Rahmen der Abriss- und Bauarbeiten entsprechende Untersuchungszeiträume zu berücksichtigen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Da keine wesentlichen Veränderungen erfolgen - etwa durch zusätzliche Bodenversiegelung oder das Entfernen von Vegetation - sind auch keine sonst üblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser- und Bodenhaushalt, dem Mikroklima sowie der Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere zu erwarten.

7.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung ändert sich der Umweltzustand nicht. Die intensive bauliche Nutzung und der Versiegelungsgrad bleiben erhalten.

Das ehemalige Haerder-Kaufhaus würde wahrscheinlich weiterhin leer stehen. Infolge der fehlenden Gebäudeinstandhaltung würde das ungenutzte Gebäude zunehmend die Attraktivität des zentralen Innenstadtbereichs belasten. Ein Abriss wäre in absehbarer Zeit unvermeidbar.

Die Kontaminationen des Untergrundes mit mineralölbürtigen Kohlenwasserstoffen würden im Boden verbleiben. Eine Gefährdung über den Pfad Boden-Grundwasser erscheint aber aufgrund der Vollversiegelung und der sehr geringen Wasserlöslichkeit der Belastungen auch bei Nichtdurchführung der Planung nahezu ausgeschlossen.

Eine Gefährdung des Bodendenkmals 288 ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Die Mehlschwalbenkolonie würde sich ausweiten können und die Fassade des ehemaligen Haerder-Kaufhauses würde damit noch größere Bedeutung für die Erhaltung besonders geschützter Arten bekommen.

7.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wegen der derzeit bereits bestehenden vollständigen Überbauung und der daraus resultierenden intensiven Nutzung des Plangebiets entstehen durch die Planung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen, die Vermeidungs-, Verringerungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen. Eine Ausnahme bilden die artenschutzrechtlich erforderlichen Ersatzmaßnahmen für den Wegfall der Mehlschwalbenkolonie. Für die Verringerung der betriebsbedingten Wirkungen der verkehrlichen Emissionen auf die angrenzende Bebauung und die dort lebenden Menschen sind gutachterlich umfangreiche Maßnahmenvorschläge erarbeitet worden.

7.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Errichtung eines zeitgemäßen Einkaufszentrums dieser Größenordnung bietet sich in vergleichbar zentraler Lage im Stadtkern Lübecks kein Alternativstandort an. Das geplante Einkaufszentrum bietet durch den Abbruch der vorhandenen Bebauung die Chance, durch einen Neubau die oberzentrale Funktion der Hansestadt zu stärken ohne in denkmalgeschützte oder schützenswerte Bausubstanz eingreifen zu müssen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung dient die Planung an diesem Standort dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

In Bezug auf die städtebauliche Einpassung des Einkaufszentrums in die umgebende Bebauung und im Bewusstsein der Lage im UNESCO Weltkulturerbe wurden Alternativen zur Fassaden- und Dachgestaltung im Rahmen eines konkurrierenden Gutachterverfahrens untersucht und bewertet. Die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse wird

zur Zeit zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lübeck abgestimmt bzw. ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden.

7.4. Zusätzliche Angaben

7.4.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

Zur Beurteilung der Schadstoffbelastung und den Schallimmissionen wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Kötter – beratende Ingenieure: Schallimmissionsprognose Nr. 45166-1, Berlin 19.08.2005
- Dr. F Krause - Erdbaulabor: Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1, Münster 13.06.2005
- Dr. F Krause - Erdbaulabor: Gutachten - Orientierende Gefährdungsabschätzung, Münster 26.04.2004
- ALB Akustik-Labor Berlin: Stellungnahme zu den Luftschadstoffimmissionen; Berlin 18.10.2005
- ALB Akustik-Labor Berlin: Stellungnahme zu den Luftschadstoffimmissionen; Berlin korrigierte Fassung, 05.12.2005

7.4.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Schwierigkeiten bei der Beschaffung des Informationsmaterial sind nicht aufgetreten.

Die Bewertung der in den untersuchten Bodenmisch- und Einzelproben ermittelten Schadstoffgehalte erfolgte gemäß den folgenden Regel- und Tabellenwerken:

LAWA-Liste, 1994	Länderarbeitsgemeinschaft Wasser / Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden
LAGA-Richtlinie, 1995	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall / Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln.

Die Luftschadstoffimmissionen durch die Verkehrsbelastung sind gem. 22. BImSchV bzw. TA Luft durch ein Prognoseverfahren ermittelt worden:

22. BImSchV, 2004	Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft
TA Luft, 2002	Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft)

Die Geräuschemissionen durch das Einkaufszentrum sind durch ein Prognoseverfahren nach TA Lärm ermittelt worden:

TA Lärm, 1998	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
---------------	--

7.4.3 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Stadt Lübeck ist als Trägerin der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Überwachung zuständig. Durch den Plan werden keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt, so dass ein Monitoring beim gegenwärtigen Kenntnisstand nicht als erforderlich angesehen wird. Allerdings kann eine Erfolgskontrolle der artenschutzrechtlich erforderlichen Nisthilfen für Mehlschwalben durchgeführt werden. Falls sich zukünftig Abweichungen von der günstigen Umweltprognose, z.B. durch Anwohnermeldungen zu etwaigen, dem Plangebiet anzulastenden Störungen, andeuten, werden geeignete Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

7.4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Insbesondere aufgrund der bereits vollständigen Versiegelung des Plangebietes sind durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Zu beachten ist allerdings das Vorkommen der Mehlschwalbe als Brutvogel bzw. der Verlust ihrer Nistplätze durch den, auch ohne diese Planung, unvermeidbaren Abriss. Im Zuge der Baumaßnahmen werden die vorhandenen Kontaminationen des Untergrundes im Rahmen der fachgesetzlichen Regelungen beseitigt.

Der durch das Einkaufszentrum erzeugte Verkehr führt bei Durchführung der empfohlenen Schutzmaßnahmen nicht zu Lärmbelastungen, die über die zulässigen Immissionsrichtwerte hinausgehen.

Die städtebauliche Situation wird sich durch den Abriss des Querriegels über die Wahmstraße und den Ersatz eines leerstehenden Gebäudes durch einen modernen Neubau verbessern.

Eine höhere Wertigkeit des Plangebiets ergibt sich aus der Einstufung als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung: auf Teilflächen können im Boden Reste von mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Gebäuden konserviert sein. Mögliche Funde während der Baumaßnahmen sind zu bergen.

8. Anhang

- Übersichtsplan
- Text zum Bebauungsplan / textliche Festsetzungen

9. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauBG)

Nach Beschlussfassung wird dem Bauleitplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthält.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK TEIL B

Text zum Bebauungsplan 01.01.03 Sand-/Wahm-/Königstrasse

Fassung vom 25.01.06

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - a) In dem Kerngebiet sind die gemäß § 7 (2) Nr.3 und 5 der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 (5) BauNVO)
 - b) In dem Kerngebiet sind Spielhallen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung als Vergnügungsstätten gem, §7 (2) Nr.2 nicht zulässig. (§1 (5) i.V.m. § (9) BauNVO)
 - c) In dem Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 1 nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 2 sind ab dem 2. OG zulässig. (§1 (6) und (7) BauNVO)

2. Bauweise – überbaubare Grundstücksflächen
 - a) Von den Baulinien ist ein Zurückweichen für Eingangsbereiche unmittelbar an den Gebäudeecken Sandstraße/ Wahmstraße und Wahmstraße/Königstraße im ersten und zweiten Geschoss in einer Breite von beiderseits jeweils max. 8 m gemessen vom jeweiligen Eckpunkt des Gebäudes zulässig. (§ 23 (2) BauNVO)
 - b) An der Königstraße ist ein Überschreiten der Baugrenze in einer Breite von max. 11 m für ein notwendiges Treppenhaus bis zur Baulinie mit einer maximalen Oberkante von 32,5 m über NHN zulässig. (§ 23 (2) und (3) BauNVO)
 - c) Für die festgesetzte Tordurchfahrt an der Aegidienstraße ist eine lichte Höhe von mind. 4 m einzuhalten.
 - d) Für eine Einhausung der Zufahrt zur Tiefgarage ist in der notwendigen Zufahrtsbreite ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 4,1 m und einer maximalen OK von 18,3 m über NHN zulässig. (§ 23 (2) und (3) BauNVO)

3. Festsetzung über die Gestaltung geringerer Abstandsflächen
(§ 9 (4) BauGB, § 92 (1) Nr.4 LBO vom 10.01.2000, zul. geänd. am 15.06.2004 GVOBl.S.153)

Im Kerngebiet ist zur Wahrung des historischen Straßenbildes eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zulässig.

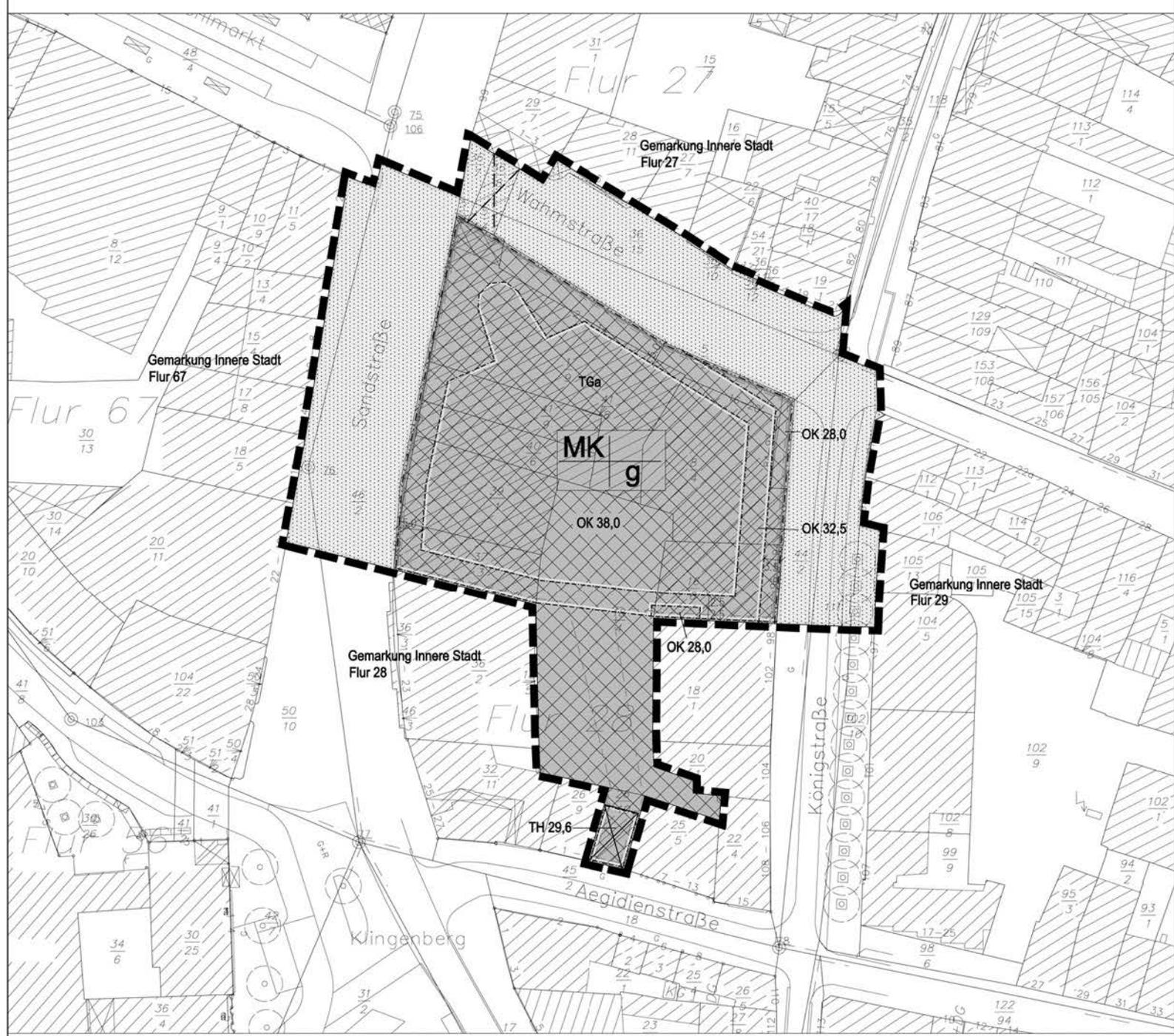
4. Festsetzung einer Schutzmaßnahme (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
An der südlichen Baugrenze im Bereich des Blockbinnenhofes sind im Technikgeschoss die technischen Voraussetzungen für Ersatz-Brutplätze der Mehlschwalbe zu schaffen
5. Festsetzung eines Leitungsrechts (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die sich im Blockbinnenhof befindende private Entwässerungsleitung wird zugunsten der Anwohner gesichert.
6. Festsetzungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - a) Im Kerngebiet dürfen die Emissionspegel der haustechnischen Anlagen in den Nachtstunden an den Ansaug- und Ausblasöffnungen den flächenbezogenen Schall-Leistungspegel LWA" von 75 dB/m² nicht überschreiten. Das entspricht einem Schalldruckpegel in 10 m Entfernung von LAF > 58 dB.
 - b) In der Durchfahrt Aedigenstraße sind an der an der Decke sowie an den Wänden ab 2 m Höhe Schallabsorber anzubringen (Heraklitplattenabsorber o.Ä.).

II. Baugestalterische Festsetzungen

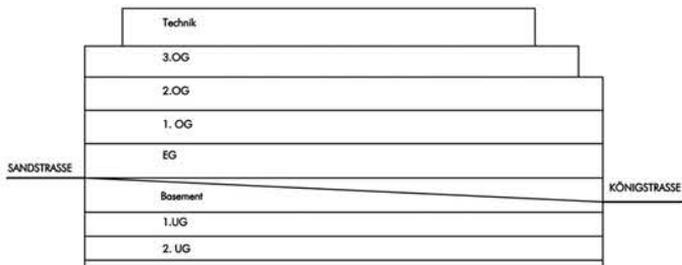
(§ 92 (1)Nr. 1 i.V.m. § 92 (4) LBO vom 10.01.2000, zuletzt geändert am 15.06.2004 GVOBl.S.153)

1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die §§ 23 bis 26 der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Lübeck nicht anzuwenden.
2. Abweichend von § 30 Abs. 2 der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Lübeck sind Rasterfassaden zulässig, wenn die vertikale Gliederung der Fassade in Abschnitte gemäß § 27 der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Lübeck durch unterschiedliche Anteile von Öffnungen zu Wandflächen in den einzelnen Fassadenabschnitten hergestellt wird und eine erkennbare untere Abschlusszone entsteht.
3. Dachflächen müssen in geneigte Teilflächen gegliedert werden, Teilflächen bis zu 35% der Gesamtdachflächen können auch als Flachdach ausgebildet werden. Geneigte Dachflächen müssen mit einer geschuppten Deckung in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder als Glasdach hergestellt werden. Kupfer als Dacheindeckung ist unzulässig.
4. Wandflächen können auch aus anderem als in § 33 der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt genannten Material hergestellt werden, sofern die Vorschriften des § 34 der Gestaltungssatzung zur Farbgebung eingehalten werden. Metall als Fassadenmaterial ist außer zur Verkleidung des obersten Geschosses zur Aufnahme technischer Einrichtungen unzulässig.
5. Dachaufbauten sind in die Dachhaut zu integrieren.

01.01.03 - Sand-/ Wahm-/ Königstraße TEIL A - PLANZEICHNUNG



GEBÄUDEABWICKLUNG ENTLANG DER WAHMSTRASSE



Plangrundlage:
Auszug aus der DGK 5, 2005

Datengrundlage ALK, 2004
Herausgeber: Vermessungs- und
Katasterverwaltung Schleswig-Holstein



ohne Maßstab