

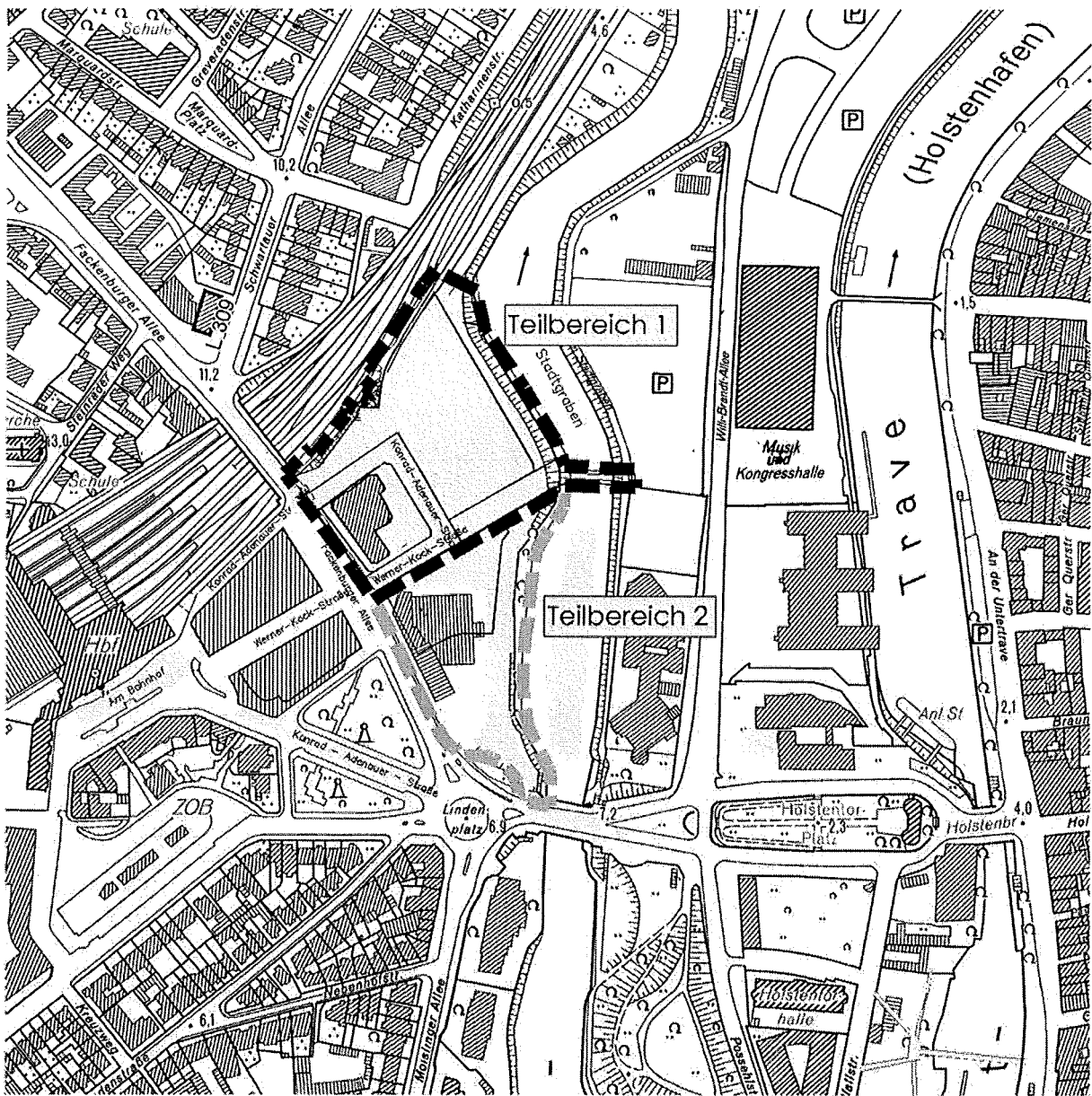
# BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan 03.02.00**  
**- Fackenburg Allee / Stadtgraben / Teilbereich 1 -**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Fassung vom 14.06.2013



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	10
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	10
3.6	UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ - Managementplan	11
4.	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.	Inhalt der Planung	13
5.1	Flächenbilanz	13
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	13
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.3	Erschließung	16
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	16
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	17
5.3.3	Stellplätze	17
5.3.4	Ver- und Entsorgung	17
5.4	Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
5.5	Grün, Natur und Landschaft	19
5.5.1	Grünflächen	19
5.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.6	Gestaltung	19
5.7	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	20
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	20
6.1.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20
6.1.2	Auswirkungen auf Schutzgebiete	21

6.1.3	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	22
6.1.4	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	23
6.1.5	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	23
6.1.6	Sonstige Umweltauswirkungen	24
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	24
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	24
7.	Finanzielle Auswirkungen	24
8.	Anlagen	26
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	29
9.1	Verfahrensübersicht	29
9.2	Rechtsgrundlagen	30
9.3	Fachgutachten	30

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2,3 ha und liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd.

Der Geltungsbereich wird durch die Fackenburger Allee, den Stadtgraben, die Werner-Kock-Straße und die Gleisanlagen der Deutsche Bahn AG begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst im Einzelnen die Flurstücke 6/22, 6/28, 6/29 tlw., 6/30, 6/31, 6/32, 6/35, 6/36, 6/37, 6/38, 6/39, 6/40, 6/41, 6/42, 6/43, 6/44, 6/45, 16/4, 16/6, 16/8, 16/9, 16/10, 16/11, 16/12, 16/14, 27/22 tlw., 28/12 tlw., 32/4, 32/5, 32/6, 93/26, 93/27, 93/28 tlw., 93/29 tlw., 93/37, 100/31 tlw., 100/34, 100/36, 290/35, 371, 372, 373 und 375 der Gemarkung St. Lorenz Flur 8.

#### Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan soll neues Planungsrecht für den Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 schaffen, der östlich der Fackenburger Allee, nordwestlich und östlich der Werner-Kock-Straße liegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich an der Fackenburger Allee das Gebäude der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck (IHK) aus den 80er Jahren. Im gültigen Bebauungsplan von 2001 ist dieses Grundstück als Kerngebiet planungsrechtlich gesichert. Das Planungsrecht für die übrigen Baufelder ist aus verschiedenen Gründen nicht realisiert worden.

Ziel war seinerzeit für den größeren Teil der übrigen Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Großkino zu schaffen. Dieses Vorhaben wurde jedoch in den Folgejahren aufgegeben und ist auch von anderer Seite nicht wieder aufgenommen worden.

Aufgrund dessen hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck mit dem Aufstellungsbeschluss eine andere städtebauliche Entwicklung eingeleitet. Zum einen soll die obsolete Festsetzung für Freizeiteinrichtungen für die innenstadtnah am Wasser gelegenen Flächen durch eine gemischte bauliche Nutzung ersetzt werden. Zum anderen sind bei den zu treffenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen die beschlossenen Ziele und Leitsätze des UNESCO-Managementplans von 2010 sowie des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts von 2011 zu berücksichtigen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Welterbekernzone und der zugehörigen Pufferzone wurde 2008 auf Anforderung der UNESCO von der Lübecker Bürgerschaft beschlossen. 2010 folgte der Beschluss des Managementplanes der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Da die Silhouette der Lübecker Altstadt ein wesentlicher Bestandteil der Authentizität und Integrität der Welterbestätte ist, wurde nicht nur der Umgriff der Pufferzone mit dem Ziel der Wahrung und des Schutzes der Stadtsilhouette mit ihren charakteristischen sieben Türmen festgelegt, sondern auch im Managementplan konkrete Anforderungen zu Sichtachsen, Silhouetten- und Panoramenschutz formuliert. Die Sichtachsen der den Bebauungsplan tangierenden Fackenburger Allee werden im Managementplan aufgrund ihrer Blickbeziehungen auf die Lübecker Altstadtsilhouette besonders hervorgehoben.

Der geltende Bebauungsplan 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 wurde vor dem Beschluss der Pufferzone 2008 und des Managementplanes 2010 aufgestellt und

konnte daher diese Anforderungen nicht berücksichtigen. Auch von daher ist eine Überarbeitung der Planung erforderlich.

Desgleichen ist der vorgenannte B-Plan vor dem Beschluss der Lübecker Bürgerschaft zum Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept 2011 (Zentrenkonzept) aufgestellt worden. Die bisherigen Festsetzungen zum Kerngebiet widersprechen den beschlossenen Zielen und Leitsätzen. Das Zentrenkonzept ist gemäß Bürgerschaftsbeschluss bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.

## 1.2 Planungsrechtliches Verfahren

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509). Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Durch die Revitalisierung vormals gewerblich genutzter Flächen innerhalb eines bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des § 1 a (2) Satz 1 BauGB entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Verträglichkeit mit dem Europäischen Schutzgebiet am Stadtgraben wurde durch eine FFH-Vorprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan nachgewiesen (Planlabor Stolzenberg, Lübeck, November 2012).

Der Bauleitplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen trifft. Der Bebauungsplan stellt damit die alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben dar. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist abschließend geregelt.

Geplant ist die Ersetzung des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße für den östlich der Fackenburger Allee gelegenen Bereich. Der westlich dieser Straße gelegene Bereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Hier gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes fort.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in zwei Bebauungsplänen weitergeführt. Dies wurde erforderlich, um ihrer zeitlich unterschiedlichen baulichen Entwicklung Rechnung tragen zu können. Die Grenze zwischen beiden Plänen entspricht der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Werner-Kock-Straße sowie deren geradliniger Verlängerung in Richtung Fackenburger Allee und Stadtgraben.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Flächen sind weitgehend von Bebauung geräumt und werden in Teilen als Parkplatzfläche genutzt bzw. liegen brach. Auf den Flächen finden bisweilen temporäre Veranstaltungen statt. An der Fackenburger Allee steht das Geschäftshaus der IHK, welches von der Konrad-Adenauer-Straße und der in Teilen hergestellten Werner-Kock-Straße umgrenzt wird. Die Böschungen zum Stadtgraben sind mit standortheimischen Gehölzen bewachsen.

#### Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Für zwei Baufelder im Plangebiet des Bebauungsplanes haben verschiedene Bauherren Nutzungs- und Bebauungsabsichten zur Abstimmung vorgelegt bzw. als Bauantrag eingereicht. Es handelt sich zum einen um ein Hotel, welches auf der Fläche unmittelbar angrenzend an die Fackenburger Allee und die Gleisanlagen nördlich der Konrad-Adenauer-Straße vorgesehen ist. Bei dem anderen Vorhaben handelt es sich um ein Seniorenpflegeheim, für welches auf der Fläche in Richtung Stadtgraben nördlich der Werner-Kock-Straße und östlich der Konrad-Adenauer-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Beide Vorhaben entsprechen nach Art und Maß der Nutzung den Zielen des Bebauungsplans.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke sind über die Fackenburger Allee, die Werner-Kock-Straße und die Konrad-Adenauer-Straße erschlossen. Entlang dieser Straßen verlaufen Geh- und im Falle der Fackenburger Allee sowie der Werner-Kock-Straße auch beidseitige Radwege.

#### ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) genügt den Erschließungsstandards des 2. Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (2.RNVP-HL). Die Haltestellen des städtischen Linienbusverkehrs befinden sich westlich der Fackenburger Allee in der Werner-Kock-Straße. Der Lübecker Hauptbahnhof sowie der ZOB befinden sich rd. 250 m Entfernung.

### **2.2 Natur und Umwelt**

#### Topographie

Das Gelände fällt Richtung Südosten ab. Bei der Planung ist ein Gefälle von 11,0 m (an der Bahnhofsbrücke) bis auf 1,5 m ü. NHN am Stadtgraben zu berücksichtigen. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

#### Bodenversiegelung

Der Geltungsbereich ist derzeit weitreichend durch Bebauung und temporär genutzte Stellplatzanlagen versiegelt. Darüber hinaus resultieren weitere Versiegelungen aus den

Verkehrsflächen der bereits neu hergestellten und 2007 gewidmeten Konrad-Adenauer Straße sowie der teilweise verwirklichten Werner-Kock-Straße.

#### Vegetationsbestand

Im Geltungsbereich stellen sich insbesondere die rückwärtig in Richtung Stadtgraben gelegenen Bereiche als unversiegelte Brachflächen dar. Entlang des Stadtgrabens befinden sich Grünstrukturen.

#### Altlasten

Für die Plangebiete der Bebauungspläne, Teilbereiche 1 und 2, wurde im Zuge der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplans 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße eine Historisch-deskriptive Erfassung durchgeführt (Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, März 2000). Ziel der Altlastenuntersuchung war es, mögliche Verdachtsflächen und Kontaminationsbereiche zu ermitteln, um vor einer neuen Bebauung konkrete Bodenuntersuchungen durchführen zu können. Es wurden 45 Verdachtsbereiche ausgewiesen.

Im Zuge einer Orientierenden Untersuchung wurden diese Verdachtsflächen (mit Ausnahme der im B-Plans 03.02.00, Teilbereich 2 befindlichen Betriebsfläche der Fa. Autohaus Lorenzen, Lindenplatz 10) näher auf Altlasten überprüft (Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, Lübeck, Januar 2001). Dazu wurden Oberboden-, Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben entnommen. Die Untersuchungen ergaben, dass in den betrachteten Bereichen im Hinblick auf die seinerzeit geplante gewerbliche Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf aus Sicht des Bodenschutzes (Wirkungspfad Boden-Mensch) besteht. Aus Sicht des Grundwasserschutzes ergaben sich weder für die gesättigte Bodenzone noch für die ungesättigte Bodenzone Schadstoffgehalte, die einen Handlungsbedarf erfordern. Bei der Umsetzung sensiblerer Nutzungen (Wohnbebauung/ Kinderspielflächen) sollten nach Rückbau der im Teilbereich 1 bereits weitgehend beseitigten Altbebauung bzw. der Versiegelungen Oberbodenbeprobungen durchgeführt werden, um eine entsprechende Bewertung gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung durchführen zu können. Es wurde darüber hinaus darauf hingewiesen, dass beim Rückbau von Gebäudeteilen, Lagerbehältern und Fundamenten sowie dem Ausbau von Lagerbehältern teilweise mit dem Anfall abfallrechtlicher Böden zu rechnen ist, die fachgerecht zu entsorgen sind. Der Text, Teil B, enthält hierzu einen Hinweis. Im ersten Quartal 2013 wurden bereits Altlastenuntersuchungen auf einzelnen Flurstücken im Teilbereich 1 initiiert, deren Zwischenergebnisse auf Bodenbelastungen u.a. durch Auffüllungen hindeuten.

#### Natur- und Artenschutz

Im Plangebiet ist mit Tierarten zu rechnen, die dem besonderen Schutz des § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG unterliegen. Nähere Angaben zum hierzu erstellten Gutachten sowie den im Rahmen der Planumsetzung erforderlichen Maßnahmen werden im Abschnitt 6.1.3 (Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote) aufgeführt.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der städtischen KWL GmbH und im Privateigentum.

Die Straßenverkehrsflächen der Fackenburger Allee, der Werner-Kock- und der Konrad-Adenauer-Straße sind städtisches Eigentum.

## 2.4 Bisheriges Planungsrecht

### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.01.00

Der o.g. Bebauungsplan setzt für die Flächen des B-Planes 03.02.00-TB 1 im Wesentlichen Sondergebiete „Freizeiteinrichtungen“ und eine Fläche für ein für diese Nutzungen erforderliches Parkhaus fest. Die seinerzeit vorgesehenen Nutzungen Kinokomplex und Wellnesscenter im Sondergebiet „Freizeiteinrichtungen“ aber auch die weiteren zulässig festgesetzten Nutzungen für Kultur, Sport, Gesundheit sowie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen werden nicht mehr als städtisches Planungsziel für diesen Bereich verfolgt. Die Sondergebietsfestsetzung ist daher obsolet (siehe auch Punkt 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung). Für das Sondergebiet am Stadtgraben ist bezüglich des Maßes der Nutzung eine zulässige Firsthöhe von 27 m über NHN festgesetzt. Diese zulässige Gebäudehöhe ist vor allem unter Berücksichtigung der Ziele und Leitsätze des UNESCO-Managementplans von 2010 für die Sichtbeziehung auf die Altstadtsilhouette deutlich zu hoch. Zur Ermittlung einer die Sichtbeziehung berücksichtigenden Höhe wurden städtebauliche Visualisierungen für die betroffenen Baufelder im Geltungsbereich beauftragt und in einer Sichtbeziehungsstudie „Fackenburger Allee“ zusammengefasst.

Die Baufläche an der Fackenburger Allee ist als Kerngebiet festgesetzt. Zulässig ist hier eine viergeschossige Bebauung zzgl. eines fünften Staffel- bzw. Dachgeschosses (Firsthöhe 28 m über NHN). Für die neu zu ermittelnde Höhenbegrenzung und Baukörperausweisung gelten dieselben oben genannten Maßgaben zur Berücksichtigung der Sichtbeziehungen auf die Altstadtsilhouette.

Bezüglich der zulässigen Art der Nutzung wird für das innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Kerngebiet zentrenrelevanter Einzelhandel auf 800 qm Verkaufsfläche ermöglicht. Im Sondergebiet sind Einzelhandelsnutzungen bis zu einer Geschossfläche von 200 qm zulässig. Gemäß dem beschlossenen Zentrenkonzept von 2011 ist dem entgegen an diesem Standort zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment unzulässig. Die Bauflächen liegen laut Zentrenkonzept im sonstigen Sonderstandort Hauptbahnhof im Stadtteil St. Lorenz Süd. In Bezug auf Einzelhandelsnutzungen sind an den sonstigen Sonderstandorten nur nichtzentrenrelevante Hauptsortimente zulässig. In Bezug auf die Art der Nutzung sind somit ebenfalls dem Zentrenkonzept entsprechende neue Festsetzungen vorzunehmen.

Im Bebauungsplan von 2001 wurde speziell für diesen Geltungsbereich festgesetzt und begründet, dass abweichend vom seinerzeit zugrunde gelegten Einzelhandelsentwicklungskonzept von 1996 die Sortimente Lebensmittel und Elektrogroßgeräte zu den nichtzentrenrelevanten Sortimenten gelistet werden. Hiernach sind neben den vorgenannten zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten auf 800 qm Verkaufsfläche im festgesetzten Kerngebiet zudem Verkaufsflächen für Lebensmittel / Drogerie und Elektrowaren (als Großgeräte) zulässig. Diese beiden unbegrenzt zulässigen Sortimente widersprechen ebenfalls dem beschlossenen Zentrenkonzept von 2011.

Als öffentliche Verkehrsflächen sind die Konrad-Adenauer-Straße, die Werner-Kock-Straße sowie deren Verlängerung in östliche Richtung festgesetzt. Weiter in dieser Verlängerung ist zudem eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer über den Stadtgraben festgesetzt. Entlang des Stadtgrabens sind öffentliche Grünflächen planungsrechtliches Ziel.

Der Text, Teil B, enthält eine Festsetzung über den Wegfall bisherigen Planungsrechtes.



### Veränderungssperre

Als Reaktion auf den 2011 eingereichten Bauantrag für den Neubau eines Dienstleistungsgebäudes mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wurde mit Datum vom 08.07.2011 die Zurückstellung dieses Baugesuchs mitgeteilt. Um die Planungsziele längerfristig zu sichern, hat die Bürgerschaft am 24.05.2012 eine Veränderungssperre für den, noch nicht in zwei Geltungsbereiche aufgeteilten, Bebauungsplan 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben erlassen, die am 20.06.2012 in Kraft getreten ist. Die Geltungsdauer beträgt zwei Jahre. Für das zurückgestellte Vorhaben endet sie jedoch bereits am 19.06.2013, da auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist.

Aus diesem Grunde wurde die Veränderungssperre um ein Jahr bis zum Ablauf des 19.06.2014 verlängert.

Die Veränderungssperre tritt unabhängig hiervon außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (veröffentlicht im Amtsbl. Schl.-H. am 22.11.2004). Das Plangebiet ist darin als zentraler Teil des Oberzentrums Lübeck sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck wurde am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen und trat am 08.10.1990 in Kraft. Er wird gemäß § 13 a als 97. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst und für den Bereich des Bebauungsplanes gemischte Baufläche darstellen.

Als übergeordnete Fußwegeverbindung ist ein Hauptwanderweg am westlichen Ufer des Stadtgrabens dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete nach § 6 BauNVO fest. Gemäß Aufstellungsbeschluss werden im Mischgebiet nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel eingeschränkt. Durch die Planungsabsicht, im Bereich der Sonderbaufläche des FNP ein Mischgebiet zu entwickeln, soll der innenstadtnahen Lage Rechnung getragen werden. Die Darstellung des Hauptwanderweges im FNP gilt fort.

### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzung von Mischgebieten für bislang weitgehend ungenutzte Flächen die Voraussetzung für ein attraktives Angebot für z.B. Wohnnutzung, Beherbergungsgewerbe und Büronutzung nahe der Innenstadt. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes entspricht dabei den im ISEK 2010 formulierten Handlungsfeldern 2 „Gesamtstadt & Stadtteile“ und 3 „Wohnstadt & Generationenstadt“, da hier unter der

Prämisse Innen- vor Außenentwicklung der Fokus auf der Schaffung eines differenzierten Wohnangebotes und der funktionalen Stärkung der Stadtmitte / Stadtteilmitte liegt. Dadurch können die bestehende Infrastruktur effizienter genutzt und gegenüber Stadtrand und Umland gute Wohn- und Bürostandortalternativen in städtischer Lage angeboten werden.

### **3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Der Landschaftsplan stellt Teilbereiche der Böschung des Stadtgrabens als gesetzlich geschützten Lebensraum gem. § 25 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG dar. Darüber hinaus sind hier Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben zugeordnet worden.

Das landschaftsplanerische Entwicklungskonzept auf der Grundlage des am 04.03.2008 beschlossenen Gesamtlandschaftsplanes der Hansestadt Lübeck stellt in seiner thematischen Fortschreibung „Erholung in Lübeck“ folgende Ziele zum Thema „Grünzug Stadtgraben“ dar (siehe Abb. 1: Grünzug Stadtgraben):

- Flächenerweiterung von öffentlichen Grünstrukturen durch Entwicklung einer Grünanlage am Lindenplatz und parallel zum Stadtgraben (in Entsprechung des Bebauungsplanes von 2001),
- Schaffung eines uferparallelen Weges zur Fortsetzung des Weges, der durch die nördlich angrenzende Grünfläche führt und weiter Richtung Norden über Bahnweg und Katharinenstraße verläuft. Ziel in Richtung Süden ist die Verbindung mit der geplanten Grünfläche am Lindenplatz und die Anknüpfung an den Spazierweg, der unter der Puppenbrücke durch und weiter entlang des Stadtgrabens führt. Zur Zeit kann unter der Puppenbrücke nicht spaziert werden

Hintergrund der angestrebten Flächen- und Fußwegeerweiterungen ist das erhebliche Defizit an Naherholungsflächen in den Stadtteilen St. Lorenz Nord und Süd. Mit dem Lückenschluss wird die einzige Verbindungsmöglichkeit ohne direkten Autoverkehr im östlichen Randbereich des Stadtteils St. Lorenz Nord geschaffen.

### **3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck**

Auf Grundlage eines Fachgutachtens hat die Verwaltung der Hansestadt Lübeck ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept) erstellt, das am 24.02.2011 von der Bürgerschaft beschlossen worden ist.

Wesentliche Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes sind die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 2011 aus:

- der „Lübecker Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente,
- einer Gliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte Lübecks (Lübecker Zentrensystem) in die Kategorien Innenstadt (Hauptzentrum), Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren, Sonderstandorte (differenziert nach Sonderstandorten (über-) regionaler Bedeutung und nach sonstigen Sonderstandorten),
- einer räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Lübecks und der Sonderstandorte (über-) regionaler Bedeutung sowie
- den Lübecker Leitsätzen zur Stärkung der Zentren und zur Sicherung der Nahversorgung.

Das Zentrenkonzept 2011 ist gemäß Beschluss bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt gemäß Zentrenkonzept im sonstigen Sonderstandort Hauptbahnhof im Stadtteil St. Lorenz Süd. Dieser Sonderstandort wurde 2009 in dem oben angegebenen von der CIMA erstellten Fachgutachten zum Zentrenkonzept insbesondere auch wegen der starken Konkurrenzlage zur Innenstadt als Sonderstandort eingeordnet.

Die Ausweisung als Sonderstandort ist weiterhin darin begründet, dass der Standort weniger auf die Versorgung der Umgebung ausgerichtet ist, sondern seine Kunden durch die Transiffunktion des Bahnhofs und des ZOB und aufgrund seiner autogerechten Lage an der Hauptverkehrsstraße Fackenburger Allee gewinnt.

In Bezug auf Einzelhandelsnutzungen sind an den sonstigen Sonderstandorten nur nichtzentrenrelevante Hauptsortimente zulässig. Branchenübliche zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind dabei in Summe auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche aber höchstens auf 800 qm Verkaufsfläche zulässig. Die einzelnen Randsortimente sind auf jeweils maximal 100 qm Verkaufsfläche zulässig.

Für nahversorgungsrelevante Hauptsortimente eröffnet Leitsatz 4 die Ansiedlungsmöglichkeit an sonstigen integrierten Standorten unter der Voraussetzung, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen und wenn dadurch bislang unterversorgte Gebiete besser versorgt werden. Eine Unterversorgung des Gebiets ist jedoch nicht vorhanden, da eine umfangreiche Versorgung für das Plangebiet und die umliegenden Wohngebiete durch das nah gelegene Stadtteilzentrum Östliche Ziegelstraße gegeben ist.

### **3.6 UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ - Managementplan**

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Die markante Stadtsilhouette, der bis heute ablesbare historische Stadtgrundriss und die geschlossen erhaltene vorindustrielle Bausubstanz bestimmen den außergewöhnlichen, universellen Wert des Welterbes. Entsprechend der Welterbekonvention verpflichtet sich die Hansestadt Lübeck dieses Erbe zu schützen und für kommende Generationen zu erhalten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 30.09.2010 den Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ mit Bindungen für das Welterbe und seine Pufferzone beschlossen. Als verbindliches Planungsinstrument der Stadt soll der Managementplan den dauerhaften Erhalt und die Wahrung der Authentizität und Integrität des Welterbes bei der zukünftigen Stadtentwicklung gewährleisten. Die Festlegung der Pufferzone wurde am 27.11.2008 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen.

Die Pufferzone umfasst das unmittelbare Umfeld des Welterbebereiches, Sichtachsen und Flächen im weiteren Umfeld, deren Nutzung Auswirkungen auf die Welterbestätte haben können. Entsprechend den Ausführungen des Managementplanes UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ Kapitel 3.2 „Pufferzone“ sind innerhalb der Pufferzone bauliche Maßnahmen und Vorhaben mit der Welterbestätte, insbesondere hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und ihrem baulichen Maß, zu überprüfen und verträglich mit den schützenswerten Stadtansichten und Sichtbeziehungen zu realisieren.

Das Kapitel 3.3 „Sichtachsen, Silhouetten- und Panoramaschutz“ des Managementplanes führt die Fackenburger Allee als Fläche mit besonderer Sichtbeziehung auf die

Altstadtsilhouette auf. Mit dem Blick auf den Dom in Fahrtrichtung stadteinwärts und der Stadtansicht von der Bahnhofsbrücke sind zwei wesentliche Sichtbeziehungen auf der Fackenburger Allee vorhanden. Die Fackenburger Allee als eine der wichtigsten und stark befahrenen Einfallstraßen sowohl von der Autobahn als auch aus dem westlichen bzw. nördlichen Umland in Richtung Lübecker Altstadt ist damit aufgrund der Sichtbeziehungen ein repräsentatives Eingangstor in das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“.

Da durch die Baufelder im Plangebiet des Bebauungsplanes beide Sichtbeziehungen betroffen sind, wurden entsprechend der Schutzanforderungen des Managementplanes Visualisierungen zur Überprüfung der Höhenentwicklung und der Kubatur für beide B-Pläne, Teilbereich 1 und Teilbereich 2, beauftragt und in einer „Sichtbeziehungsstudie Fackenburger Allee“ zusammengefasst.

#### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat 2011 mit dem Aufstellungsbeschluss eine andere städtebauliche Entwicklung eingeleitet. Zum einen soll die obsoletere Festsetzung für Freizeiteinrichtungen im Bebauungsplan 03.01.00 - Fackenburger Allee / Werftstraße von 2001 für die innenstadtnah am Wasser gelegenen Flächen durch eine gemischte bauliche Nutzung ersetzt werden. Zum anderen sind bei den zu treffenden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen die beschlossenen Ziele und Leitsätze des UNESCO-Managementplans von 2010 sowie des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts von 2011 zu berücksichtigen.

Aufgrund der zentralen Lage zwischen Hauptbahnhof und Altstadt ist das Gebiet gut als Standort für touristische Angebote geeignet. Angesichts stetig steigender Übernachtungszahlen sucht die Hansestadt Lübeck bereits länger sowohl in der Innenstadt als auch in ihrer fußläufigen Erreichbarkeit Flächen, die sich für weitere Hotelbauten eignen. Aktuell ist eine Hotelkette interessiert, auf dem Baufeld nördlich der IHK ein Low Budget Hotel zu entwickeln. Das geplante Vorhaben passt zudem insbesondere gut auf das vorgesehene Grundstück, da neben der Bahnstrecke und der Fackenburger Allee eine dauerhafte Wohnnutzung nicht gut geeignet ist und weil das Profil sehr gut in die vorhandene Hotelstruktur passt, da dieses Preissegment bislang kaum angeboten wird.

Wohnungsbau ist in den lärmabgewandten Lagen des Geltungsbereichs geeignet. Die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern in der Altstadt sowie in deren fußläufiger Umgebung ist seit Jahren unverändert hoch. Die Eignung für Wohnnutzung ist jedoch im Hinblick auf die Standorte innerhalb des Geltungsbereichs differenziert zu bewerten. So sind aufgrund der Lärm- und Abgasimmissionen die Gebäudeseiten, die der Fackenburger Allee zugewandt sind, nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen sowie schalldämmenden Lüftungsanlagen für eine Wohnnutzung geeignet. Wesentlich besser eignen sich die ruhigeren Gebäudeseiten und Lagen zum Stadtgraben hin, da die Lage am Wasser und der Blick auf die Altstadtsilhouette für einen hohen Wohnwert stehen.

Als eine besondere Wohnform ist aktuell das Vorhaben Altenpflegeheim für das Baufeld hinter der IHK am Stadtgraben in Abstimmung. Als eine weitere besondere Wohnform ist studentisches Wohnen im Geltungsbereich möglich.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im Einklang mit dem Zentrenkonzept weitgehend unzulässig. Gemäß dem Ziel der Zentrenstärkung und der Stärkung der oberzentralen Funktion der Innenstadt nehmen die Versorgungsfunktion mit diesen Sortimenten das Hauptzentrum Innenstadt und das

Stadtteilzentrum Östliche Ziegelstraße wahr. Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten sind im Mischgebiet jedoch ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen von Grünflächen entlang des Stadtgrabens, innerhalb derer eine Wegeverbindung realisiert werden soll, folgt den Zielen des Flächennutzungsplans und des landschaftspflegerischen Fachplans „Erholung in Lübeck“. Die Wegebeziehung dient dem Lückenschluss von Wanderwegen entlang der Lübecker Kanäle und Flüsse.

Der Neubau einer Rad- und Fußgängerbrücke, wie im Urplan festgesetzt, soll als Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Innenstadt abseits des Straßenverkehrs als Option erhalten bleiben.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 2,3 ha
davon:	
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	ca. 1,38 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,55 ha
Grünfläche	ca. 0,38 ha

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen Wohnen, Beherbergung und Büros setzt der Bebauungsplan Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO fest.

Einschränkungen erfährt das allgemein zulässige Nutzungsspektrum hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten.

#### Beschränkung großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Gemäß dem Planungsziel, eine gemischte Nutzungsstruktur zu erhalten und die Nutzungsmischung auch zukünftig verträglich zu gestalten, wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche) mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zugelassen (textliche Festsetzung 1.1.). Durch diese Festsetzung kann die Ansiedlung wie z.B. eines größeren Bau- und Gartenmarktes verhindert werden. Diese Nutzungen sind für den auch durch Wohnnutzung geprägten Bereich zu flächenextensiv und aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz störend.

#### Eingeschränkte Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Im Sinne der Stärkung der Versorgungsfunktion der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum sowie des zentralen Versorgungsbereichs an der Ziegelstraße soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Angebotssortimenten außerhalb dieser Zentren nur ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für den Ausnahmetatbestand ist, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen

Versorgungsbereiche ausgehen und dass die Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet. In ein mögliches Nutzungsspektrum passen ggf. inhabergeführte und / oder serviceorientierte Geschäfte oder Angebote von Existenzgründern. Die Obergrenze von 100 qm ist abgeleitet aus dem Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts. Bei der Prüfung von Anträgen ist zu beachten, dass keine Agglomerationen entstehen dürfen.

Der Bebauungsplan trägt diesem Ziel durch eine entsprechende Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe Rechnung (textliche Festsetzung 1.2.).

#### Eingeschränkte Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Zur Stärkung des Stadtteilzentrums Östliche Ziegelstraße und zur Sicherung des solitären Nahversorgungsstandorts an der Moisinger Allee soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Angebotssortimenten außerhalb dieser Standorte nur ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für den Ausnahmetatbestand ist, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen und dass die Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet. In ein mögliches Nutzungsspektrum passen ggf. inhabergeführte und / oder serviceorientierte Geschäfte oder Angebote von Existenzgründern. Die Obergrenze von 100 qm ist abgeleitet aus dem Gutachten „Bausteine zu einem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck“ (2009), welches beurteilt, dass innerhalb dieser Größenordnung die Relevanzschwelle nicht überschritten wird.

Von der Ausnahmeregelung ausgenommen sind Kioske, Bäckereien und Backshops, die regelmäßig der Gebietsversorgung dienen und daher in allen Baugebieten nach §§ 3 – 9 BauNVO allgemein zulässig sind.

Der Bebauungsplan trägt diesem Ziel durch eine entsprechende Ausnahmeregelung für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe Rechnung (textliche Festsetzung 1.3.).

#### Fabrikverkauf / Handwerkerprivileg

Abweichend vom generellen Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe können für im Plangebiet des Bebauungsplanes ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Sektors ausnahmsweise Verkaufsstätten für in Eigenproduktion hergestellte zentrenrelevante Waren als untergeordnete Betriebsteile zugelassen werden; gleiches gilt für Verkaufsstätten nahversorgungsrelevanter Produkte (textliche Festsetzung 1.4.). Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsstätten im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb vor Ort stehen. Die Verkaufsstätte muss dem betreffenden Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Darüber hinaus soll in der Regel die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des jeweiligen Handwerks- bzw. Gewerbebetriebes untergeordnet sein. Abweichend hiervon wird für kleinere Handwerksbetriebe wie z.B. Schneider, deren Betriebsfläche in der Regel klein ist, eine deutliche Unterordnung der Verkaufsfläche unter die Betriebsfläche für die Anwendung der Ausnahmeregelung nicht erforderlich sein. Als Bindung für alle Ausnahmen gilt jedoch, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Verkaufsfläche der angebotenen Waren 100 qm nicht überschreiten darf.

#### Nichtzentrenrelevante Sortimente

Durch die Einschränkung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebotssortimenten bleiben Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Angebotssortimenten im Plangebiet des Bebauungsplanes allgemein zulässig, sofern die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschritten wird. Die Sortimente sind im Text, Teil B, genannt.

Im Rahmen der Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten ist ausdrücklich dafür Sorge zu tragen, dass zentrenrelevante Nebensortimente allenfalls auf untergeordneten Flächen (unter 10% der Gesamtverkaufsfläche) z.B. auf Aktionsverkäufen wechselnder Sortimente angeboten werden können (textliche Festsetzung 1.1.).

#### Ausschluss von Nutzungen

Es werden insbesondere Nutzungen ausgeschlossen, die der privilegierten Lage nicht bedürfen. Aus diesem Grund werden auch die Flächen verbrauchenden allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Städtebauliches Ziel, ist ein durch gleichmäßige Baustrukturen geprägtes Gebiet zu erreichen. Die besonderen städtebaulichen Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten ergeben sich daraus, dass der Bahnhofsbereich zu den wichtigsten zentralen Entwicklungsgebieten der Stadt gehört. Ziel ist es daher, ein wichtiges Entree der Stadt funktional und visuell zu verbessern. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einen Schutz bewirken, damit die attraktiven Geschäfts- und Büroflächen nicht als Folge eines Verdrängungseffektes in Anspruch genommen werden. Außerdem soll durch die Festsetzung erreicht werden, dass die Attraktivität der Erdgeschosszone durch die vielfach plakative Werbewirksamkeit der Vergnügungsstätten nicht beeinträchtigt wird. Durch die zulässige Wohnnutzung wird ein Mischgebietscharakter angestrebt, der nicht durch Vergnügungsstätten gestört werden soll.

#### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, durch die Baugrenzen, durch die Geschossanzahl und durch Festsetzung der maximalen Firsthöhen bestimmt. Dabei wird in Richtung Stadtgraben eine um ca. ein Geschoss niedrigere Bauhöhe festgesetzt, um den städtebaulichen Übergang zum FFH-Gebiet zu vermitteln. Die geplanten Firsthöhen über NHN betragen: Im nordwestlichen Mischgebiet max. 28 m, im nordöstlichen Mischgebiet max. 20 m, im südwestlichen Mischgebiet max. 25 m, im südöstlichen Mischgebiet max. 19 m über Normalhöhennull. Die Höhenlage der Straße befindet sich im Eckbereich Konrad-Adenauer-Straße / Fackenburger Allee auf ca. 8 m über NHN, auf der Stadtgrabenseite der östlichen Mischgebiete bei ca. 7 m über NHN.

Für das Grundstück nördlich der IHK, das voraussichtlich mit einem Hotelgebäude bebaut werden soll, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus dem hier festgesetzten Baufenster. Diese Regelung zur erhöhten baulichen Auslastung ist erforderlich um bei dem schmal zugeschnittenen Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen. Gemäß § 17 (2) BauNVO können die für Mischgebiete geltenden Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen unter bestimmten Umständen überschritten werden. In der vorliegenden Planung werden die auf den Bauflächen entlang der Fackenburger Allee zulässigen Überschreitungen durch Unterschreitungen in den Bauflächen entlang des Stadtgrabens sowie durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet ausgeglichen. Die an die Hauptverkehrsstraße angrenzenden Bauflächen erlauben aufgrund ihrer Zentralität und der gegenüberliegenden Bebauung auf der Westseite der Fackenburger Allee eine städtebaulich höhere Verdichtung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können über die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Um auf den innenstadtnahen Flächen die städtebaulich gewünschte Ausbildung von auskragenden Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Erker) und damit vielfältige

Fassadengliederungen zu fördern, wurde eine entsprechende Festsetzung zu begrenzten Überschreitungen der überbaubaren Flächen aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird von der Festsetzung einer Bauweise und damit von Regelungen zur Stellung der Gebäude in Bezug auf die vorderen, seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sowie zur Gebäudelänge abgesehen, um geschlossene Baukörper innerhalb der Baufenster zu ermöglichen. Durch diese Regelung wird der innenstadtnahen Lage entsprochen und eine flexiblere bauliche Anordnung ermöglicht.

Da die Anordnung der überbaubaren Flächen teilweise eine grenznahe Bebauung ermöglicht, sind die gemäß § 6 (2) LBO erforderlichen Abstandsflächen besonders zu berücksichtigen. Die Trassen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können bis zu deren Mitte angerechnet werden. Sollte zur Einhaltung der notwendigen Abstände die Nutzung benachbarter Grundstücksflächen erforderlich werden, ist hierzu eine Zustimmung (z.B. in Form eines Gestattungsvertrages oder durch Eintragung einer Baulast) des entsprechenden Grundstückseigentümers einzuholen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ und wird flankiert von der Fackenburger Allee, für die der Managementplan eine wichtige Sichtbeziehung zur Altstadtsilhouette ausweist. Um den Schutzanforderungen in diesem sensiblen Bereich der Pufferzone gerecht zu werden, befasste sich sowohl die Monitoringgruppe von ICOMOS als beratendes Gremium der UNESCO als auch der Lübecker Welterbe- und Gestaltungsbeirat hinsichtlich der vorgesehenen Kubatur und Höhenentwicklung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Städtebauliche Visualisierungen wurden für die betroffenen Baufelder in Auftrag gegeben und in einer „Sichtbeziehungsstudie Fackenburger Allee“ zusammengefasst. Als Ergebnis dieser Studie wurden für den Erhalt der Sichtbeziehungen von der Fackenburger Allee zur Altstadt die Gebäudehöhen gegenüber den Festsetzungen im B-Plan 03.01.00 zurückgenommen und die Baugrenzen angepasst. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte zulässige Höhenentwicklung und das zulässige Baukörpervolumen stellen einen Kompromiss dar, der die Schutzanforderung der Altstadtsilhouette des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ in Form der im Managementplan aufgeführten Sichtbeziehung von der Fackenburger Allee auf den Dom weitestgehend gewährleistet.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Der Geltungsbereich ist über die Fackenburger Allee sowie die hiervon abgehende Konrad-Adenauer-Straße und die Werner-Kock-Straße erschlossen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs werden weitere Zu- und Abfahrten zur Fackenburger Allee ausgeschlossen. Darüber hinaus sind aus diesem Grund Ein- und Ausfahrten innerhalb eines Mindestabstands von der Fackenburger Allee unzulässig.

Die Zufahrt zum nördlich des Plangebietes stehenden Bahnbetriebsgebäude wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Hier soll darüber hinaus eine Platzgestaltung ermöglicht werden, die der Erschließung der östlich und westlich gelegenen Grundstücke dient.

In Anlehnung an die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 03.01.00 werden in Verlängerung der Werner-Kock-Straße sowie parallel hierzu in Verlängerung der Konrad-Adenauer-Straße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. ein Rad-



und Gehweg ausgewiesen, die an eine innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche neu vorgesehene Wegebeziehung entlang des Stadtgrabens anbinden. Diese Wegeverbindungen sollen als Ersatz für die entfallende Trasse der ehemaligen Werftstraße dienen. Verlauf und Ausgestaltung der innerhalb der Grünflächen vorgesehenen Wege werden im Zuge der konkreten Planung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die attraktive Fuß- und Radwegeverbindung vom Hauptbahnhof über den Stadtgraben und die mittlere Wallhalbinsel zur Altstadtinsel in Verlängerung der Werner-Kock-Straße ist weiterhin städtebaulich wünschenswert und soll der Hansestadt Lübeck mindestens als Option erhalten bleiben. Um die Passierbarkeit der Brücke für kleinere Wasserfahrzeuge zu gewährleisten, wird eine Mindesthöhe festgesetzt.

### **5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)**

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

Der Lübecker Hauptbahnhof, der ZOB und die Bushaltestelle „Lindenarkaden“ befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

### **5.3.3 Stellplätze**

In der Werner-Kock-Straße und der Konrad-Adenauer-Straße befinden sich 24 öffentliche PKW-Parkplätze. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen und können dabei auch in Gemeinschaftstiefgaragen (TGa) nachgewiesen werden. Bei der Anwendung des Stellplatzerlasses der Landesbauordnung zur Ermittlung des Bedarfes an Stellplätzen dürfen mit Einverständnis der Gemeinde die gute Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV, ausreichende Fahrradwege und die Mehrfachnutzung von Flächen für den ruhenden Verkehr angerechnet werden.

Um in dem dicht zu bebauenden Gebiet die Ausbildung von attraktiv gestalteten, privaten Freiflächen zu begünstigen, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den Flächen zwischen der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie bzw. der sonstigen Abgrenzung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und der nächstgelegenen Baugrenze ausgeschlossen. Zur Verringerung der Eingriffe in den Boden und Begünstigung naturnaher Außenraumgestaltungen sind Tiefgaragen nur innerhalb der Baufenster zulässig.

### **5.3.4 Ver- und Entsorgung**

Zur Sicherung der Erschließung der Bahnanlagen sowie der bestehenden Leitungstrassen der Stadtwerke Lübeck werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Aufgrund des vorgesehenen Neubaus der Bahnhofsbrücke sind darüber hinaus die momentan dort verlaufenden Leitungstrassen dauerhaft umzulegen. Um entsprechende Dükerungen der Bahnanlagen in Richtung Katharinenstraße zu ermöglichen, sind Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Lübeck und der Deutschen Telekom in den Plan festgesetzt. Im Bereich der planungsrechtlich ermöglichten Stadtgrabenbrücke wird eine potenzielle Trasse durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

### Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den öffentlichen Verkehrsflächen mit ausreichender Kapazität vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem, an das die Bauflächen angeschlossen werden können. Innerhalb der Konrad-Adenauer-Straße bzw. deren geradliniger Verlängerung Richtung Stadtgraben liegt eine Entwässerungsleitung, die bei einer benachbarten Bebauung zu beachten ist. Gegebenenfalls sind erdstatische Nachweise und Schutzvorkehrungen erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren sind die notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck festzulegen.

### Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist nach Einschätzung der Stadtwerke Lübeck von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als Grundsatz auszugehen. Grundlage der Einschätzung bildet das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die konkret erforderliche Löschwassermenge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt. Der Text, Teil B, enthält hierzu einen Hinweis.

## **5.4 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Der Geltungsbereich ist von Verkehrslärm und Freizeitlärm beeinträchtigt. Maßgebende Immissionsquellen aus Verkehrslärm sind die Fackenburger Allee, die Bahnlinie Lübeck-Fehmarn und der Parkplatz „Bastion“ gegenüber dem Stadtgraben. Maßgebliche Freizeitlärmverursacher sind das „Duckstein-Festival“, das „Maifest auf der Walli“ der Alternative sowie der Herbst- und Frühjahrsmarkt. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei wurden die aktuellen Prognosen der Deutschen Bahn AG für den Schienenverkehr unter Einschluss des zu erwartenden Mehrverkehrs durch die geplante Fehmarnbeltquerung berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Gutachters lassen erkennen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Entlang der Fackenburger Allee sowie der Bahntrasse werden die Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt. An den von den Lärmquellen abgewandten Seiten ergibt sich Lärmpegelbereich III. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 (Ausgabe 1989) nachzuweisen. Aktive Maßnahmen zur Lärminderung schießen aufgrund der innerstädtischen, verdichteten Lage und den negativen Auswirkungen auf die Stadtgestalt aus.

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss darüber hinaus berücksichtigt werden, dass bei der Grundrissgestaltung von Wohnungen zum Schlafen genutzte Räume nicht zur Fackenburger Allee und nicht zur Bahntrasse ausgerichtet werden dürfen. Die in dem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen liegen den planungsrechtlichen Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde.

## **5.5 Grün, Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich des Erhalts von Bepflanzungen sowie der Schaffung von Grünflächen getroffen. Dadurch sollen insbesondere die Eingrünung des Straßenraumes sowie der Baugebiete in Richtung Stadtgraben gewährleistet werden.

### **5.5.1 Grünflächen**

Im Geltungsbereich werden entlang des Stadtgrabens öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Ausweisungen dienen im Wesentlichen der Erhaltung des als Biotop geschützten Böschungsbereiches am Stadtgraben. Bei Anpflanzungen sind die über festgesetzte Leitungsrechte gesicherten Trassen von vorhandenen bzw. vorgesehenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

### **5.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die gesetzlich geschützte Biotopfläche sowie die Abgrenzung des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ entlang des Stadtgrabens wurden in die Planzeichnung übernommen..

Die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen und Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen ist den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung geschuldet und trägt gestalterischen Anforderungen von Flachdächern als sog. „fünfter Fassade“ Rechnung.

Die Dachbegrünung ist festgesetzt, um die Strahlungsreflexion zu mindern und das Kleinklima zu verbessern. Sie dient der Minderung der Reflexionswärme, ist Zwischenspeicher für Niederschlagswasser und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie ist auch erforderlich, weil eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist. Der Nutzen einer Dachbegrünung ist insbesondere hinsichtlich der erforderlichen artenschutzfachlichen Kompensation auch als ökologischer Ausgleich für die versiegelten Grundstücksteile zu bewerten.

Photovoltaikanlagen und / oder Solarthermieanlagen stellen eine energetisch sinnvolle Ergänzung zu Gründächern dar und sind gut miteinander zu kombinieren. Damit wird insbesondere den Zielen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) entsprochen.

## **5.6 Gestaltung**

Die Auswahl der gestalterischen Festsetzungen ist der wesentlichen öffentlichen Wirksamkeit des Hochbaus geschuldet und soll durch eine Vermeidung von Verunstaltungen zu einer positiven Baukultur beitragen.

Der Text, Teil B, enthält baugestalterische Festsetzungen, um insbesondere im Hinblick auf Werbeanlagen und die Dachgestaltung negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, dem Standort des Plangebiets innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Rechnung zu tragen, und ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung zu erreichen. Ausnahmen in der Höhenentwicklung der Dachaufbauten können z.B. für haustechnische Anlagen zugelassen werden, wenn ein definiertes Höchstmaß nicht überschritten wird. Die Beurteilung möglicher bahnzugewandter Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Blendwirkung auf den Schienenverkehr erfolgt auf der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Hier ist sicherzustellen, dass von den Werbeanlagen keine

Blendwirkungen auf den Bahnbetrieb und die am Bahnbetrieb beteiligten Personen (wie z.B. Lokführer) ausgehen.

Darüber hinaus werden Regelungen zur Einfriedung der grünflächenseitigen Grundstücksgrenzen vorgesehen, um sicherzustellen, dass sich hier Hecken entwickeln, die eine gestalterisch positive Auswirkung auf die angrenzenden Parkanlagen und die hier verlaufenden Wegebeziehungen haben.

## **5.7 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

### Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“

Das Gebiet liegt innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“.

### Archäologie / Denkmalpflege

Das Gebiet liegt auf der Außenseite der ehemaligen Stadtbefestigung des 17. Jahrhunderts. Hier befanden sich die Außenwerke der Stadtbefestigung, die als niedrigere Erdwälle den Stadtgraben begleiteten. Archäologisch sind hiervon keine Aufschlüsse bekannt, zu vermuten sind ggf. hölzerne Substruktionen. Alle Bodeneingriffe sind rechtzeitig dem Fachbereich Kultur anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird als nachrichtliche Übernahme in den Text, Teil B, aufgenommen.

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da die Hansestadt Lübeck in der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel SH (Kampfmittelverordnung) vom 19. Januar 2010 gelistet ist, enthält der Text, Teil B, des Bebauungsplanes einen Hinweis auf die Vorgehensweise vor Bodeneingriffen.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Wie im Abschnitt 1.3 ausgeführt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen sind eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB entbehrlich. Dennoch sind die erheblich betroffenen Umweltbelange in einer FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht und solche Belange nicht festgestellt worden.

#### **6.1.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich.

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich am bestehenden Wendehammer der alten Werftstraße / Werftstiege eine festgesetzte Ausgleichsfläche, die im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck von 2008 dargestellt und im Ausgleichsflächenkataster geführt wird. Hierbei handelt es sich um Ersatzmaßnahmen in Form von Sukzessionsflächen und

Einzelbaumpflanzungen, die im März 1993 für den Rückbau der Gleisanlagen des Bahnhofes „Lo“ auf der mittleren Wallhalbinsel und Umbau des Bahnhofes „Lha“, planfestgestellt wurden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden 5 Einzelbäume überplant, von denen in der Örtlichkeit noch 3 Stück (Ahorn mit StU ~65 cm) vorhanden sind. Zur Kompensation wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Anpflanzung von 5 Bäumen erforderlich. Durch die Teilung des B-Planes ist die Anpflanzung jetzt im Teilbereich 2 festgesetzt. Nur so können die Bäume wie geplant der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche am Lindenplatz zugeordnet werden. Ein zeitlicher Zusammenhang zwischen der Fällung der Bäume im Teilbereich 1 und der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme im Teilbereich 2 ist zu gewährleisten.

Zum Schutz vorhandener Gehölzstrukturen entlang des Stadtgrabens sind diese während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel aufgrund von Glasflächen und spiegelnden Fassaden werden seitens des Bundesamtes für Naturschutz bzw. der Oberen Naturschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein vogelfreundliche Fenster- und Fassadengestaltungen empfohlen (Downloadmöglichkeit „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Merkblatt für Gemeinden“ unter <http://www.vogelglas.info/>).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Gehölze unterliegen in Abhängigkeit ihres Wuchses, ihrer Anordnung oder ihres Stammumfangs der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck. Im Bedarfsfall sind Fällanträge bzw. Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen nach § 5 der Baumschutzsatzung zu stellen. Der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz entscheidet über die Erteilung einer Genehmigung nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls. Für wegfallende Bäume ist Ersatz entsprechend der Regelungen der Baumschutzsatzung zu erbringen.

### **6.1.2 Auswirkungen auf Schutzgebiete**

Der Stadtgraben östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes ist Teil des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“. Die Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Erhaltungszielen des Europäischen Schutzgebietes wurde anhand einer FFH-Vorprüfung (Planlabor Stolzenberg, Lübeck, November 2012) geprüft. Bei Berücksichtigung bautechnischer Optimierungen zum Schutz des Fischotters (vgl. Empfehlungen des Fischottererlasses des Landes Brandenburg) am planungsrechtlich im Geltungsbereich vorbereiteten Brückenbauwerk werden durch die möglichen Vorhaben des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ erwartet. Entsprechende Festsetzungen enthält der Text, Teil B, und bauliche Maßnahmen zum Schutz des Fischotters vorgeschrieben. Für den Bau der geplanten Brücke wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) eine Befreiung von den Verboten, gesetzliche Biotope nach § 30 BNatSchG zu beeinträchtigen, in Aussicht gestellt. Die Genehmigung ist rechtzeitig vor dem geplanten Beginn bei der uNB zu beantragen. Bei der Konkretisierung der Brückenplanung erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Fachbehörden.

Zur Reduzierung von Lichtimmissionen auf das Schutzgebiet werden bei Wegeverbindungen zudem eine sparsame Beleuchtung, die Verwendung möglichst niedriger Laternen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und die Verwendung von LED-Beleuchtung empfohlen (vgl. Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen gem. Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000).

Die gehölzbestandenen Böschungen des Stadtgrabens unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG. Die in der Planzeichnung ausgewiesene Abgrenzung basiert auf Angaben des Bereichs Naturschutz der Hansestadt Lübeck und weicht aufgrund der leicht variierenden Uferlinie in Teilbereichen von der Böschungsunterkante ab. Die Böschungsbereiche sind während der Baumaßnahmen gem. der DIN 18 920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Für die planungsrechtlich vorbereitete Inanspruchnahme der Böschungsbereiche durch den Brückenbau (~60 qm) wird eine Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG sowie entsprechender Wertausgleich erforderlich.

Im Anschluss-B-Plan 03.02.00 Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich 2 wird als Ersatz die Anpflanzung von Gehölzen dem Wertausgleich entsprechend festgesetzt, um die Bepflanzung der neu vorgesehenen öffentlichen Grünfläche am Lindenplatz zuzuordnen. Die Herrichtung dieser Grünfläche, die bereits im Ursprungsplan 03.01.00 – Fackenburger Allee / Werftstraße / Bahnhofsvorplatz – festgesetzt war, ist in einem zeitlichen Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung im Plangebiet vorzunehmen.

### **6.1.3 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes ist mit Tierarten zu rechnen, die dem besonderen Schutz des § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG unterliegen. Demnach sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Hierzu wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung auf der Grundlage einer Faunistischen Potenzialabschätzung erarbeitet (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Juni 2012). Demnach kommt es durch den Verlust der Fortpflanzungsstätten von Haussperling und Hausrotschwanz zum Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG. Artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen können jedoch sicherstellen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleibt. Bei nicht gefährdeten Arten, wie in diesem Fall, kann ein zeitlich vorübergehender Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätte hingenommen werden, wenn langfristig keine Verschlechterung der Gesamtsituation im räumlichen Zusammenhang damit verbunden ist. Die erforderlichen Maßnahmen müssen nicht vorgezogen verwirklicht werden, sondern können nach dem erfolgten Eingriff umgesetzt werden. Für den erforderlichen artenschutzfachlichen Ausgleich werden Festsetzungen in den Text, Teil B, aufgenommen.

Über die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung kann der im Gutachten bestimmten Kompensationsmaßnahme zur Schaffung schütterer Vegetationsflächen entsprochen werden. Bei einer Mischgebietsfläche von insgesamt rd. 1,86 ha in beiden B-Plänen, einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 – 0,8 sowie der Vorgabe, mind. 60 % der Dachflächen zu begrünen, werden rechnerisch durch Neubauvorhaben voraussichtlich mind. 5.600 qm Dachbegrünung geschaffen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das Baufeld der IHK bereits größtenteils bebaut ist und hier hinsichtlich der Dachgestaltung die Regelungen des Bestandsschutzes gelten.

Die festgesetzte Schaffung von Ersatznistquartieren an den Südostseiten der Fassaden stellt eine angemessene Kompensation für die Beeinträchtigung der Nistmöglichkeiten verschiedener Vogelarten dar.

Bei der Umsetzung der Planung ist zu beachten, dass aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März abgeschnitten bzw. gerodet werden dürfen (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m § 27a Landesnaturschutzgesetz).

### **6.1.4 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

#### Integrierte Lage

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes handelt es sich um eine nachhaltige städtebauliche Planung: Das Plangebiet des Bebauungsplanes nutzt die vorhandene äußere Erschließung und liegt in unmittelbarer Nähe zur Lübecker Altstadt mit ihren oberzentralen Einrichtungen sowie zu hochfrequentierten Verkehrsachsen.

Die vorhandene technische Infrastruktur erfährt eine höhere Auslastung. Indem diese Fläche für die Bebauung bereitgestellt wird, wird die Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen im Außenbereich mit den damit üblicherweise verbundenen negativen Auswirkungen (Verkehrserzeugung, Neuversiegelung, Infrastrukturkosten) vermieden.

Der städtebauliche Entwurf nimmt eine Fläche der Innenentwicklung in Anspruch und folgt den Grundsätzen einer sparsamen Erschließung und einer kompakten Nutzung. Durch die bauliche Nachverdichtung wird einer weiteren Inanspruchnahme freier Landschaft entgegen gewirkt.

#### Energetische Optimierung

Die Anordnung der Baufenster ermöglicht eine Südwestausrichtung der Bebauung und damit eine gute passive Nutzung der Sonnenenergie. Die Festsetzungen zur Bestimmung der zulässigen Grundfläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) 1 BauNVO sowie der Verzicht auf eine Regelung der Bauweise schaffen die Voraussetzung für eine kompakte Bebauung.

#### Versorgungstechnik

Der Text, Teil B, enthält keine Festsetzungen zum Ausschluss genehmigungs- und anzeigefreier Vorhaben nach § 69 LBO, wie Solaranlagen, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen, sodass deren Anlage ohne weiteres möglich ist. Die gesetzlichen Vorschriften zu energetischen Standards und der Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten wurden in den letzten Jahren erheblich verschärft. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

#### Kleinklima

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im innerstädtischen Bereich. Eine Vorbelastung durch die vorhandenen angrenzenden Verkehrswege (Bahnstrecke, Fackenburger Allee) ist gegeben. Der mit einer Neubebauung der Fläche einhergehenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens stehen eine umfassende Entsiegelung im Anschluss-B-Plan sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung gegenüber, so dass von keiner Verschlechterung des Kleinklimas ausgegangen wird.

### **6.1.5 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Das Ausbreitungshochwasser der Trave erreicht 3,87 m über Normalhöhennull. Die Bauflächen im Geltungsbereich liegen auf einer Höhe von über 7 m ü. NHN und damit außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Da von den Flächen des Bebauungsplanes nur die Böschungsbereiche des Stadtgrabens, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen sind, durch das Ausbreitungshochwasser der Trave betroffen sein können, wird auf Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen und weitere Hinweise verzichtet.

### **6.1.6 Sonstige Umweltauswirkungen**

Sonstige Umweltauswirkungen, die über die im Abschnitt 6.1 genannten Punkte hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

### **6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Wird gemäß § 42 (3) BauGB die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Da der Bebauungsplan 03.01.00 Fackenburger Allee / Werftstraße im Jahr 2001 Rechtskraft erlangte, ist die entsprechende Frist bereits 2008 verstrichen. Damit kann kein Grundstückswertausgleich für eine in den Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplans 03.01.00 mögliche umfassendere Grundstücksausnutzung geltend gemacht werden.

Eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung kann der Eigentümer insbesondere verlangen, wenn infolge der Nutzungsänderung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Hierzu ist festzustellen, dass der an der Fackenburger Allee gelegene Hauptsitz der IHK gemäß § 6 (2) BauNVO als Geschäfts- und Bürogebäude weiterhin zulässig ist. Das bestehende Gebäude, welches die festgesetzten Baugrenzen sowie die maximal festgesetzte Firsthöhe überschreitet, genießt Bestandsschutz, über den auch Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgedeckt sind. Der Bestandsschutz erstreckt sich auch über die bestehenden technischen Anlagen auf dem Gebäude sowie über die bereits vorhandenen und baurechtlich genehmigten Werbeanlagen.

Da die Frist der Plangewährleistungspflicht gemäß § 42 BauGB abgelaufen ist, sind keine Entschädigungsforderungen bei Änderung oder Aufhebung zulässiger Nutzungen zu erwarten.

### **6.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Durch die geplanten Mischgebiete wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen den Mehrverkehr problemlos aufnehmen können. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass nun von der im Ursprungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche für ein wesentlich höher frequentiertes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtungen“ abgesehen wird.

Durch die Ausdehnung der überbaubaren Flächen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass das erforderliche Angebot an privaten Stellplätzen geschaffen wird.

Es ist davon auszugehen, dass es in Folge der Planrealisierung zu einer höheren Auslastung des ÖPNV kommen wird.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Die städtische KWL GmbH ist Eigentümer dreier Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hat 2004 die im bisherigen Bebauungsplan 03.01.00 – Fackenburger



Allee / Werftstraße festgesetzte Ringstraße Werner-Kock-Straße und Konrad-Adenauer Straße gebaut und finanziert. Die Erschließungsanlage wurde nachfolgend von der Stadt übernommen. Die Ringstraße ist vollständig abgegolten durch Beitragsveranlagung.

Die verbliebenen von der KWL getätigten Ausgaben für die Ringerschließung werden durch den Verkauf der drei erschlossenen Baugrundstücke refinanziert.

Es ist vorgesehen, dass der Bau der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (das sind der verkehrsberuhigte Bereich und der Rad- und Fußweg) sowie des Uferwanderweges entlang des Stadtgrabens durch die KWL vorfinanziert wird. Die Ausgaben sollen in den Folgejahren durch den städtischen Haushalt beglichen werden.

Darüber hinaus verbleiben bei der Stadt weiterhin die Kosten für die dauerhafte Unterhaltung der Straßen, einschließlich der Straßenregenentwässerung sowie der Wege und Grünanlagen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Stadtgraben löst für die Hansestadt Lübeck keine Bauverpflichtung aus. Baukosten in Höhe von ca. 1,5 Mio. EUR entstehen dann, wenn die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck sich zum Bau der Brücke entschließt. Brücken sind generell von dem Erschließungsbeitragsrecht ausgenommen.

#### **Ca.-Kosten (Ausgaben)**

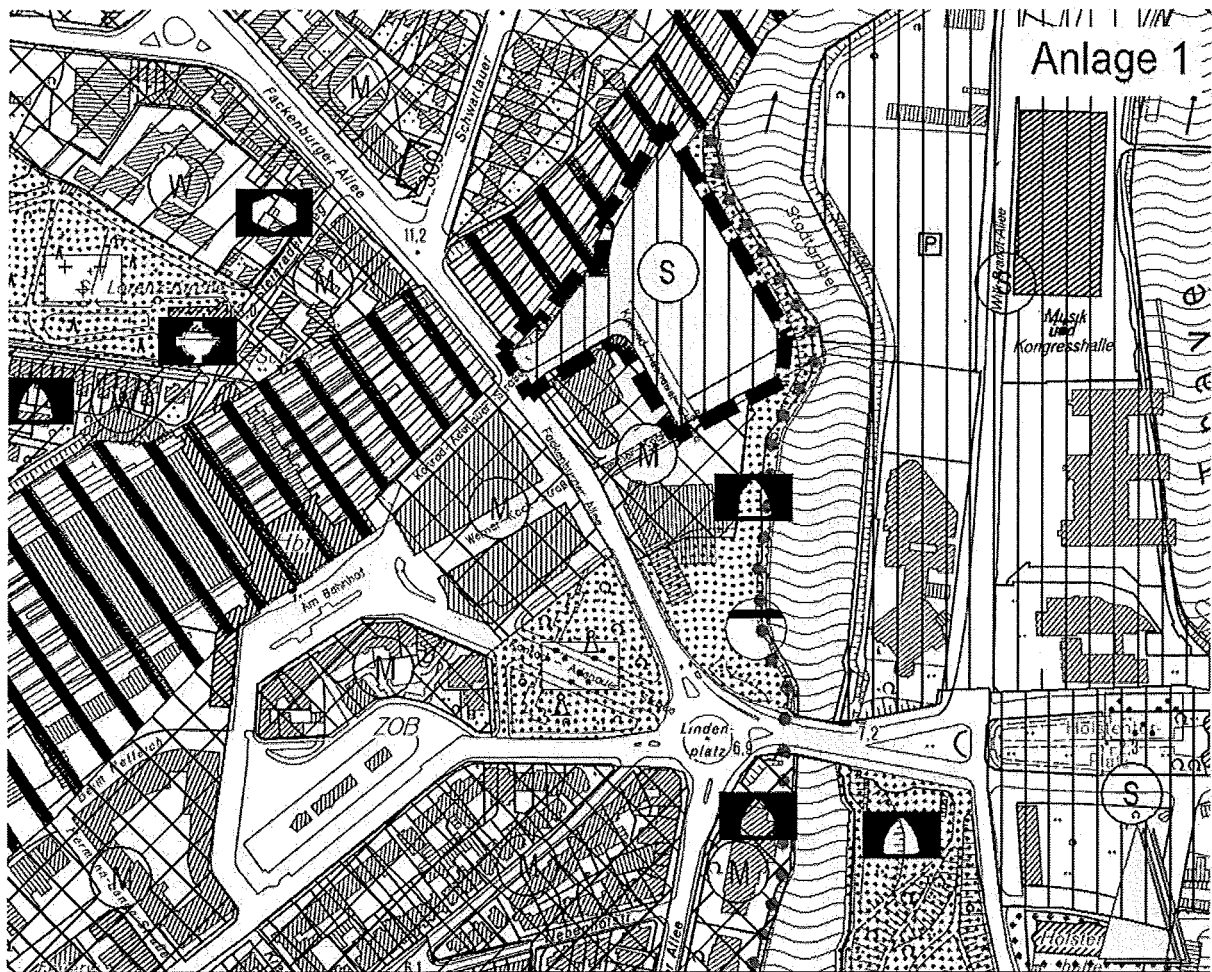
Bau der übrigen verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Spundwand an der Werner-Kock-Straße Kosten trägt: Stadt	300.000.- EUR
Uferwanderweg am Stadtgraben Kosten trägt: Stadt	120.000.- EUR
Optional: Brücke Kosten trägt: Stadt	1.500.000.- EUR
Gesamtkosten Stadt ohne Brücke	420.000.- EUR
mit Brücke	1.920.000.- EUR

#### **Einnahmen in ca.**

Beiträge aus den noch zu erstellenden Verkehrsflächen Einnahmen generiert: Stadt	225.000.- EUR
---	---------------

8. Anlagen

Anlage 1: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan Teilbereich 1 und 2













M. 1 : 5.000

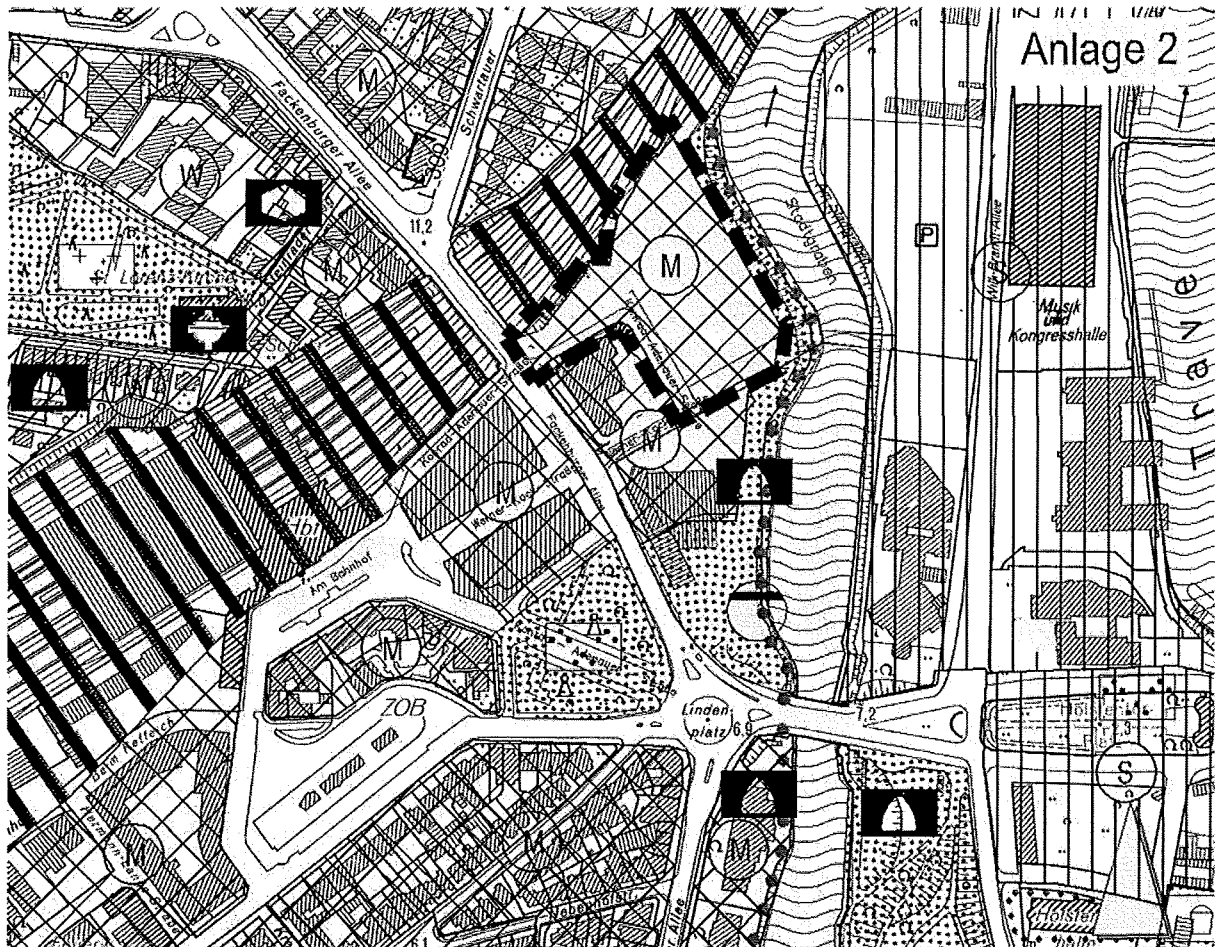
AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DER HANSESTADT LÜBECK

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03.02.00  
- Fackenburg Allee / Stadtgraben / Teilbereiche 1 und 2 -

ZEICHENERKLÄRUNG :

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  | Wohnbaufläche<br>§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO           |   | Bahnanlagen<br>§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB                               |
|  | Gemischte Baufläche<br>§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauVO     |   | Grünfläche<br>§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB                                |
|  | Sonderbaufläche<br>§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauVO         |   | Wasserflächen<br>§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB                  |
|  | Fläche für Gemeinbedarf<br>§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB |   | Hauptwanderweg  |
|  | Verkehrsfläche<br>§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB          |  | Grenze des Geltungsbereiches der<br>97. Flächennutzungsplanänderung |

Anlage 2: 97. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung Teilbereich 1 und 2














M. 1 : 5.000

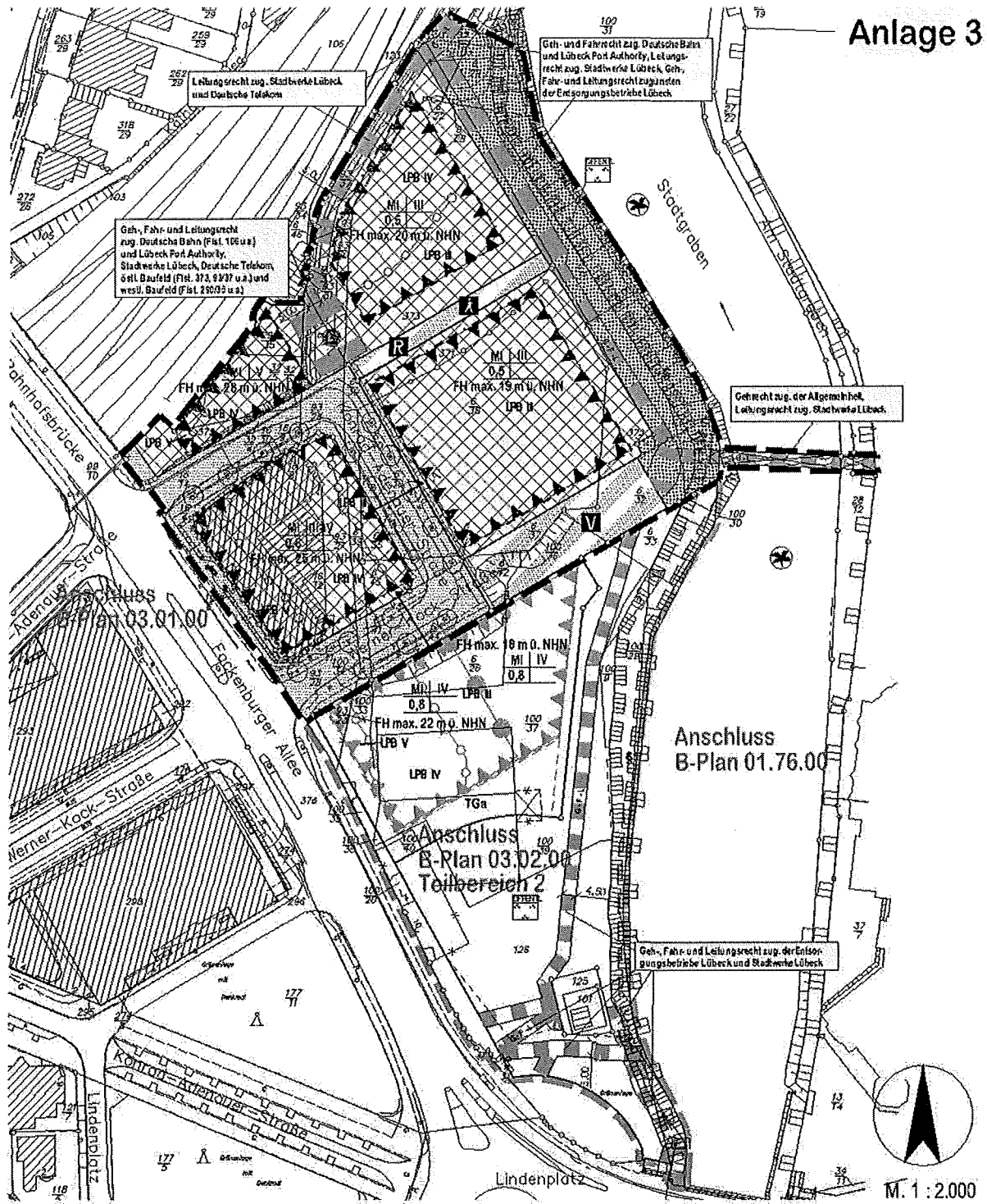
## 97. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03.02.00 - Fackenburg Allee /  
Stadtgraben / Teilbereiche 1 und 2 - durch Berichtigung gemäß § 13 a (2) 2 BauGB



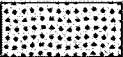

**ZEICHENERKLÄRUNG :**

	Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO		Bahnanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Gemischte Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO		Versorgungsfläche Abwasser § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	Sonderbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO		Grünfläche § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Schutzbunker § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB		Wasserflächen § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB
	Verkehrsfläche § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB		Hauptwanderweg
			Grenze des Geltungsbereiches der 97. Flächennutzungsplanänderung

Anlage 3: Übersichtsplan



Zeichenerklärung

	Mischgebiet		Max. zulässige Firsthöhe
0,5	Grundflächenzahl, z.B. 0,5		Baugrenze
III	Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. III		Öffentliche Grünfläche
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß, z.B. III-IV		Geltungsbereich B-Plan 03.02.00 Teilbereich 1

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 27.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

#### Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden als 97. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst. Im Flächennutzungsplan soll nur jener Bereich geändert werden (künftig als Mischgebiet dargestellt), der bisher dort als Sondergebiet ausgewiesen ist.

#### Erlass einer Veränderungssperre

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03.02.00 - Fackenburger Allee / Stadtgraben gilt eine durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 24.05.2012 beschlossene Veränderungssperre gem. §§ 14, 16 und 17 BauGB. Die Geltungsdauer der Satzung endet zwei Jahre nach Inkrafttreten (20.06.2012), falls sie nicht verlängert wird. Für ein zurückgestelltes Vorhaben endet die Veränderungssperre am 19.06.2013. Die Veränderungssperre tritt unabhängig hiervon außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

#### Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 26.09.2012 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 10.10.2012 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2012 gebeten, bis zum 26.10.2012 eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

#### Teilung des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in zwei Bebauungsplänen weitergeführt. Dies wurde erforderlich, um ihrer zeitlich unterschiedlichen baulichen Entwicklung Rechnung tragen zu können.

#### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck am 04.03.2013 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes 03.02.00 – Fackenburger Allee / Stadtgraben / Teilbereich I – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 20.03.2013 bis einschließlich 19.04.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2013 gem. § 4 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde aufgrund der in

einzelnen Punkten im Vergleich zum vorhergehenden Beteiligungsverfahren vorgenommenen Veränderungen an der Planung Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.04.2013 gegeben.

### Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 26.09.2013 als Satzung beschlossen.

## **9.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)

## **9.3 Fachgutachten**

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung vom 26. Juni 2012 durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Bebelallee 55 d, 22297 Hamburg
- FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2127-391 Travetal vom 23. November 2012 durch Planlabor Stolzenberg, St. Jürgen-Ring 34, 23564 Lübeck
- Schalltechnische Untersuchung vom 28. September 2012 durch die Akustik-Labor Nord GmbH, Wilhelmstraße 2, 23558 Lübeck
- Gutachten – Prüfung der Sichtbeziehungen von der Fackenburger Allee auf die Silhouette des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung, Welterbekoordination vom Januar 2013 mit städtebaulichen Visualisierungen durch den Stadtplaner und Architekten Ralph Schenkenberger (Büro MODELLDIGITAL –VISUALISIERUNGEN), Im Brandenbaumer Feld 26, 23564 Lübeck

Zum Ursprungsplan 03.01.00 – Fackenburger Allee / Werftstraße / Bahnhofsvorplatz – liegen folgende Gutachten vor, die auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Aussagen treffen:

- Historisch-deskriptive Erfassung Werftstraße B-Plan 03.01.00 Lübeck, St. Lorenz Süd vom 31. März 2000 durch die Hanseatische Umwelt-Kontor GmbH, Sophienstraße 19-21, 23560 Lübeck

- Orientierende Untersuchungen (Gefährdungsabschätzung) Bereich B-Plan 03.01.00 Werftstraße, Lübeck-St. Lorenz vom 31. Januar 2001 durch die Hanseatische Umwelt-Kontor GmbH, Sophienstraße 19-21, 23560 Lübeck

Lübeck, den 14.06.2013

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung 5.610.3 / hdg in Zusammenarbeit mit

Planlabor Stolzenberg

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung



Im Auftrag

Im Auftrag

Franz-Peter Boden  
Bausenator

Karsten Schröder  
Bereichsleiter