

BEBAUUNGSPLAN 03.50.00
- ST. LORENZ-BRÜCKE / EHEMALIGER GÜTERBAHNHOF -
TEIL B - Text

Ausfertigung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 Nr. 2 Satz 2, Abs. 5, 6 und 9 sowie 4, 6a, 8 und 13a BauNVO)**
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet (MU) sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.
 - 1.3 Im Urbanen Gebiet (MU) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
 - 1.4 Im Urbanen Gebiet (MU) werden Ausnahmen für Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. E-Ladestationen sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
 - 1.5 Im Urbanen Gebiet (MU) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nahversorgungsäden mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 400 qm und einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck. Zudem können Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen. Die Verkaufsfläche (VK) für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck darf hierbei je Betrieb, der kein Nahversorgungsladen im Sinne des Satz 1 ist, höchstens 100 qm betragen.
 - 1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. Im GEe sind eigenständige Lagerplätze, Betriebe oder Anlagen mit Außenlagerung von Geräten, Schrottfahrzeugen, Schrott und sonstigen Stoffen aller Art, Speditions- und Logistikbetriebe, sowie Tankstellen unzulässig. Zudem sind Anlagen im Sinne des § 3a Abs. 5a BImSchG nicht zulässig.
-

- 1.7 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
- 1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- 1.9 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.
- 1.10 Im Gebiet (MU 2) ist innerhalb der mit "EFGHE" bezeichneten Fläche nur eine Kindertagesstätte (Kita) zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn innerhalb der mit "EFGHE" bezeichneten Fläche oder auf einer anderen Teilfläche innerhalb des Plangebietes eine Kita errichtet wurde.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 sowie 20 BauNVO)

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Terrassen und Balkonen um bis maximal 30 vom Hundert überschritten werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit ist die Festsetzung gemäß Punkt 4.4.
 - 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen im Teilgebiet WA (5) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und in den Teilgebieten WA (2) bis (4) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
 - 2.3 Im Urbanen Gebiet (MU) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sowie die Grundfläche von Vorbauten wie Rampen oder Dachüberständen im Teilgebiet MU (1) bis zu einer GRZ von 0,9 und im Teilgebiet MU (2) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
 - 2.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen in den Teilgebieten GEe (1) und GEe (2) bis zu einer GRZ von 0,9 sowie im Teilgebiet GEe (3) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
 - 2.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
 - 2.6 Die als Höchstmaße festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen dürfen durch Aufzuganlagen um bis zu 1,5 m sowie durch sonstige technische Aufbauten wie Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 1,0 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen dabei Mindestabstände zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einhalten, die ihrer Höhe (Abstand zwischen der Oberkante Dachhaut und Oberkante Dachaufbau) als Maß entsprechen. Ausgeschlossen von dieser Festsetzung zur Überschreitung der als Höchstmaße festgesetzten Gebäude- und
-

Firsthöhen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, die unter die Festsetzung 2.9 fallen.

- 2.7 Im Teilgebiet GEE (1) darf die mit 17,5 m ü.NHN als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe durch einen Schornstein um bis zu 3 m überschritten werden.
- 2.8 Im Teilgebiet MU (2) darf die mit 25,50 m ü.NHN als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe durch Brüstungen um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 2.9 Innerhalb der Baugrenzen des Teilgebietes MU (2), in denen V Vollgeschosse zulässig sind, ist oberhalb des fünften Vollgeschosses nur ein Staffelgeschoss (STG) zulässig, dessen Grundfläche höchstens 25 Prozent der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses jedoch nicht mehr als 325 m² betragen darf. Die maximale Gebäudehöhe dieses Staffelgeschosses wird mit 28,5 m üNHN festgesetzt. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf diesem Staffelgeschoss ausgeschlossen.
- 2.10 Innerhalb der Baugrenzen des Teilgebietes MU (2), in denen II Vollgeschosse zulässig sind, darf die Länge des oberen Vollgeschosses jeweils (pro Baufeld) 17 m nicht überschreiten. Als Länge ist die horizontale Ausdehnung parallel zur Verladestraße definiert.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 3.1 Für Außenwände, die an mit dem Buchstaben (A) gekennzeichnete Flächen angrenzen, beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe 0,3 H.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)

- 4.1 Ein Überschreiten der Baulinien durch Balkone und sonstige untergeordnete Gebäudeteile ist unzulässig. Ausnahmsweise können Überschreitungen für bis zu 1,5 m tiefe Vordächer an den Hauszugängen zugelassen werden.
 - 4.2 Ein Zurücktreten von der in den Teilgebieten WA (2) bis WA (5) sowie MU (1) festgesetzten geschwungenen Baulinie durch bautechnisch erforderliche Anpassungen/Segmentierung ist mit einer Abweichung von bis zu 0,5 m zulässig. Die grundlegenden Regelungen des § 23 Abs. 2 BauNVO sind hiervon unbenommen.
 - 4.3 Im Teilgebiet WA (2) sowie innerhalb des IV geschossigen Baufeldes des Teilgebietes WA (3) müssen die Außenwände des obersten zulässigen Geschosses mindestens 2,0 m hinter die jeweilige Baulinie zurücktreten. In den Teilgebieten WA (4) und WA (5), MU (1) sowie in den III geschossigen Baufeldern des Teilgebietes WA (3) dürfen die Außenwände des obersten zulässigen Geschosses hinter der Baulinie zurücktreten. Darüber hinaus dürfen Loggien hinter Baulinien zurücktreten, sofern der auf die Loggienöffnungen entfallende Anteil 30 % der jeweiligen Gesamtfassadenfläche nicht überschreitet.
-

- 4.4 In den Teilgebieten WA (2) bis WA (5) dürfen die Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m sowie an den von der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abgewandten Gebäudeseiten durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden, sofern die Länge der vortretenden Gebäudeteile bzw. Terrassen jeweils 6,0 m und ihr Anteil an der Gesamtlänge der jeweiligen Außenwand je Geschoss 45 % nicht überschreitet.
- 4.5 Die Baugrenzen, die an die mit „(A)“ bezeichneten Flächen angrenzen, dürfen durch Balkone nur bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden, sofern die Länge der Balkone jeweils 3,0 m und ihr Anteil an der Gesamtlänge der betreffenden Außenwand je Geschoss 30 % nicht überschreitet.
- 4.6 Im Teilgebiet MU (2) dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Verladerampen, Treppen und sonstige Erschließungsanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Darüber hinaus dürfen die nordwestlichen Baugrenzen um bis zu 3,8 m und die südöstlichen Baugrenzen um bis zu 3,1 m durch Vordächer und Dachüberstände überschritten werden.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind oberirdische Stellplätze, Garagen einschließlich Carports sowie oberirdische Garagengeschosse unzulässig.
- 5.2 Im Teilgebiet MU (1) sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen einschließlich Carports sind hier unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein oberirdisches Garagengeschoss nur innerhalb der hierfür festgesetzten Teilfläche (St) zulässig.
- 5.3 Im Teilgebiet MU (2) sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen einschließlich Carports sind unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig. E-Ladestationen sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersweg“ (Planweg A) dient dem öffentlichen Fuß- und Radwegeverkehr sowie der Nutzung durch Ver- und Entsorgungsträger (z.B. Müllabfuhr), der Feuerwehr sowie ausnahmsweise den Anliegern im Rahmen des Ein- und Auszuges.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:
- G 1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- G 2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- G 3: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
-

- G 4: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GL 5: Gehrecht mit einer lichten Durchgangshöhe von 3,5 m zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- GF 6: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Bahn
- GF 7: Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GF 8a: Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Feuerwehr.
- GF 8b: Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Feuerwehr und der Deutschen Bahn.
- G 8c: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- L 9: Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- GFL 10: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Stellplätze im Teilgebiet GEe (2) des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Deutschen Bahn.
- GF 11: Nutzungsrecht zur Brückenunterhaltung zugunsten der Hansestadt Lübeck.

8. Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 8.1 Bei mehr als fünf Stellplätzen sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen sechs Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste B mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 8,0 m² großen offenen Baumscheibe und mit mindestens 12 m³ Wurzelraum auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 8.2 Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei deren Abgang ist ein gleichartiger Ersatz mit der in Nr. 8.1 genannten Baumschulqualität zu pflanzen.
- 8.3 In den Teilgebieten WA (2) bis WA (5) sind nördlich an das Gehrecht 1 (G 1) angrenzend mit einem Abstand von 50 cm zum Gehrecht Hecken mit einer Tiefe von mindestens 50 cm aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A von mindestens 0,8 m bis höchstens 1,30 m Höhe anzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind Grundstückszugänge sowie Kreuzungsbereiche von Gehrechten.
- 8.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind 34 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste B mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist ein artgleicher Ausgleich zu schaffen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- 9.1 Flachdächer oder flach geneigte Dächer unter 15 Grad sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 8,0 cm starken,
-

durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Ausnahmsweise kann für bestehende Gebäude, beispielsweise im Bereich der ehemaligen Verladehalle, der Verzicht auf eine Dachbegrünung zugelassen werden.

- 9.2 Tiefgaragen sind mit Ausnahme von den überbauten Bereichen, Zuwegungen, Fahrradstellplätzen, Spielplatzflächen sowie Terrassen mit einer vegetationsfähigen Überdeckung von mindestens 50 cm herzustellen und zu begrünen.
- 9.3 Oberirdische Stellplätze und neu anzulegende private Wege sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 9.4 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nach unten abstrahlende Leuchten und insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.
- 9.5 Als Ausgleich für den Lebensraumverlust von Brutvögeln sind Kästen an den Gebäuden innerhalb des Plangebietes aufzuhängen sowie in die Fassade zu integrieren. Zu den Kästen gehören: 15 Nischenbrüterkästen, 10 Höhlenbrüterkästen und 5 Sperlingskoloniekästen. Die Kästen sind jährlich zu warten, reinigen und bei Schadhaftheit zu ersetzen/reparieren.
- 9.6 Ein Turmfalkenersatzkasten ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) innerhalb des Plangebietes an dem mit D gekennzeichnetem Wasserturm anzubringen. Der Kasten ist instand zu halten und nach Erfordernis außerhalb der Brutzeit zu reinigen.

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 10.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen den Wohngebieten, dem Urbanen Gebiet, den Gewerbegebieten sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet:
- 10.2 Der flächige Ausgleichsbedarf für den Eingriff in ruderale Staudenfluren trockener Standorte mit Rote-Liste Arten beträgt rund 3,86 ha und wird über die Kompensations(pool)flächen mit 0,40 ha über „Neue Koppel“ (Flurstück 1/1 der Flur 6) in Lübeck, Gemarkung Niendorf-Moorgarten und über 3,46 ha in Groß Schenkenberg „Schenkenberg 2“ (Flurstück 114/59, Flur 5, Gemarkung Groß Schenkenberg) erfüllt.

11. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 11.1 Der im südwestlichen Plangebiet als Fläche für Aufschüttungen festgesetzte Bereich darf auf maximal 13 m über Normalhöhennull erhöht werden.
 - 11.2 Die Flächen für Aufschüttungen sind gemäß Sanierungsplan Teil 2 mit einem vegetationsfähigen Substrat zu überdecken, so dass mindestens eine Begrünung mit Landschaftsrasen und Bäumen möglich ist.
-

12. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (zurzeit DIN 4109:2018-01) entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis V tags bzw. II bis VI nachts vorzusehen. Der Lärmpegelbereich nachts gilt dabei gemäß DIN 4109:2018-01 für alle dem Schlafen dienenden Räume (alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, Hotels, Wohnheimen u.ä.). Der Lärmpegelbereich tags gilt für alle anderen Aufenthaltsräume (Büros, Praxen usw.).

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,ges}) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109:2018-01:

Lärmpegelbereich	Im Lärmpegelbereich anzusetzender „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ /dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches /erf.R' _{w,ges}	Büroräume und ähnliches /erf.R' _{w,ges}
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40
VI	80	50	45

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell gültigen bauaufsichtlich eingeführten Fassung (zurzeit DIN 4109:2018-01) zu führen.

Auf einen ausreichenden Luftwechsel ist zu achten. Gegebenenfalls daraus erforderliche schalldämmende Zuluftöffnungen sind beim Nachweis der Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

12.2 Für das Teilgebiet MU (1) wird die Anordnung von offenen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) an der nördlichen, parallel zur Bahntrasse gelegenen und dieser zugewandten Fassade (Fassadenbereich (B)) ausgeschlossen.

12.3 An den äußeren senkrecht zur Bahntrasse gelegenen Fassaden und der südlichen Stirnseite des östlichen Gebäudeschenkels (Fassadenbereich (C)) sind offene Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) nur dann zulässig, wenn durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden kann, dass auf diesen Außenwohnbereichen ein maximaler Beurteilungspegel von L_r < 64 dB(A) tags gemäß 16. BImSchV eingehalten wird.

- 12.4 Fenster von dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräumen im Sinne von DIN 4109 (Wohnräume) in den Fassadenbereichen (B) und (C) sind nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (wie zum Beispiel vorgehängte Fassaden oder vorgelagerte Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Konstruktionen) nachgewiesen werden kann, dass vor jedem Fenster eines solchen Aufenthaltsraumes (auf der abgeschirmten Seite einer Vorhangfassade oder innerhalb eines vorgelagerten Wintergartens) ein maximaler Beurteilungspegel von $L_r < 64 \text{ dB(A)}$ tags und $L_r < 54 \text{ dB(A)}$ nachts gemäß 16. BImSchV eingehalten wird.
- 12.5 Innerhalb des Teilgebietes MU (2) sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) nur auf der bahnabgewandten Südostseite der ehemaligen Güterhallen (Fassadenbereich (D)) sowie an der Südostfassade des Kopfbaus (Fassadenbereich (E)) zulässig.
- 12.6 Innerhalb der Teilgebiete WA (2) bis WA (5) sind Fenster von dem Schlafen dienenden Räumen (Wohnzimmer von Einraumwohnungen sowie Schlafzimmer und Kinderzimmer) vorzugsweise an den geringer geräuschbelasteten Fassaden anzuordnen. Sofern solche Räume an den stärker geräuschbelasteten Fassaden angeordnet werden, ist hierfür ein ausreichender Schallschutz gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109 in der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung vorzusehen.

13. Aufschiebend bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 13.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, welche bislang noch nicht von ihrer eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung freigestellt worden sind, können erst nach Inkrafttreten eines Freistellungsbescheides gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut und genutzt werden.
-

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO SH)

14. Dachflächen

14.1 Die Dächer von Neubauten sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 15 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung Nr. 9.1 zu begrünen.

15. Einfriedungen

15.1 Im Allgemeinen Wohngebiet, dem Teilgebiet MU (1) des Urbanen Gebietes sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einfriedungen nur in Form von geschnittenen Laubholzhecken, gemäß Pflanzliste A, bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Zusätzliche offene Zäune dürfen ausschließlich grundstücksseitig angeordnet werden. Ausnahmsweise können an den Grundstücksgrenzen zu Flächen mit eisenbahnrechtlicher Zweckbestimmung Einfriedungen in Form von offenen Zäunen bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen werden, wenn dies aus sicherheitsrelevanten Gründen erforderlich ist.

15.2 Im Teilgebiet MU (2) des Urbanen Gebietes sind Einfriedungen nur als geschlossene Laubgehölzpflanzungen oder Laubhecken, gemäß Pflanzliste A, bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

15.3 Der Pflanzabstand von Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 50 cm betragen.

16. Anzahl von Pkw- und Fahrräderabstellplätzen

16.1 Die Anzahl der gemäß Landesbauordnung erforderlichen Kfz-Stellplätze bemisst sich nach folgenden Richtwerten:

a) Wohnungen und Wohnheime:

Einfamilienhäuser (einschl. Doppel- u. Reihenhäuser/Hausgruppen) je 1 Stpl.,

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder in sonstigen Gebäuden

... bei einer Wohnfläche über 50 m² 0,7 Stpl. je Wohnung

... bei einer Wohnfläche über 30 m² 0,5 Stpl. je Wohnung

... bei einer Wohnfläche bis zu 30 m² 0,25 Stpl. je Wohnung

Studierenden- und Pfleger:innenwohnheime 1 Stpl. je 5 Plätze

Alten(wohn)heime 1 Stpl. je 15 Plätze

b) Beherbergungsbetriebe, Versammlungs- und Gaststätten:

Hotels und sonstige Beherbergungsbetriebe 1 Stpl. je 6 Betten

(ggf. zzgl. Stpl. für Versammlung- und Gaststätten)

Jugendherbergen 1 Stpl. je 15 Betten

Versammlungsstätte mit örtlicher / überörtl. Bedeutung 1 Stpl. je 15 / 8 Sitzplätze

Gaststätten mit örtlicher / überörtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 18 / 12 Sitzplätze

c) Sonstige gewerbliche Nutzungen:

Büros und Verwaltungsräume	1 Stpl. je 75 m ² Nutzfläche
Arztpraxen und sonstige Räume mit erheblichem Besucherverkehr	1 Stpl. je 60 m ² Nutzfläche
Läden mit normalem / geringen Besucherverkehr	1 Stpl. je 60/75 m ² Verkaufsfl.
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche oder je 4 Beschäftigte
Lagerräume, Ausstellungs- und Verkaufsräume	1 Stpl. je 150 m ² Nutzfläche oder je 4 Beschäftigte

(Hinweis: Für alle anderen Nutzungen wird der erforderliche Stellplatzbedarf im Baugenehmigungsverfahren nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.)

16.2 Die Anzahl der gemäß Landesbauordnung erforderlichen Fahrradabstellplätze bemisst sich bei Mehrfamilienhäusern auf Grundlage der Anzahl der Zimmer je Wohneinheit.

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	≥ 7
Notwendige Fahrradabstellplätze	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0

Dabei sind 80 % der notwendigen Fahrradabstellplätze für Bewohner:innen sowie 20 % für Besucher:innen vorzusehen.

Für Einfamilienhäuser/ Doppelhaushälften ist kein Nachweis für Fahrradabstellplätze erforderlich. Für Studierenden- und Pfleger:innenwohnheimen ist je Bewohner:in ein Fahrradabstellplatz sowie zusätzlich 0,2 Fahrradabstellplätze für Besucher:innen vorzusehen.

Für Altenheime sind keine Fahrradabstellplätze für Bewohner:innen nachzuweisen; für Mitarbeiter:innen und Besucher:innen ist jeweils ein Fahrradabstellplatz je 20 Bewohner:innen umzusetzen.

(Hinweis: Für alle anderen Nutzungen wird der erforderliche Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder im Baugenehmigungsverfahren nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.)

16.3 Fahrradabstellplätze für Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen sind an verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten herzustellen, d.h.

- ebenerdig, über einen Aufzug, über eine Rampe oder über eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne erreichbar,
- mit ausreichender Beleuchtung über Bewegungsmelder und
- ohne selbstschließende Türen (bzw. Verschließen nur mit zeitlicher Verzögerung).

Bei Mehrfamilienhäusern sind auch Abstellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger vorzusehen.

Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich und möglichst in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.

17. Werbeanlagen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 LBO SH)

- 17.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 17.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN

Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bei den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB und zusätzlich mit (a) gekennzeichneten Flächen handelt es sich um schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG, die folglich als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, umgrenzt und gekennzeichnet werden. Gemäß abgestimmtem Sanierungsplan werden diese Flächen entsprechend der festgelegten Sanierungszielwerte saniert. Mit Bestätigung des Sanierungserfolges kann die Kennzeichnung der mit (a) markierten Flächen aufgehoben werden.

Bei den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und zusätzlich mit (b) gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen, die als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, umgrenzt und gekennzeichnet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A) Flächen mit eisenbahnrechtlicher Zweckbestimmung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich planfestgestellte Flächen der Deutschen Bahn AG. Die Flächen (Flurstücksnummern 52, 1388, 1389, 1407, 1408, 237/3 (tlw.) und 277 (tlw.)) dienen als bahnbetrieblich notwendige unterirdische und ebenerdige Erschließungsanlagen und werden auf Dauer nicht freigestellt.

B) Planfestgestellte Straßen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die St. Lorenz-Brücke als planfestgestellte Straße nachrichtlich übernommen.

C) Denkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der ehemalige Wasserturm als Einzelanlage gemäß DSchG SH geschützt.

V. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:

- 03.60.00 – Bahnhofsviertel, in Kraft getreten am 15.08.1990
 - 03.59.00 – Hansestraße / Märkische Straße, in Kraft getreten am 23.12.1985
-

VI. HINWEISE

A) Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

B) Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmälern im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie über den Baubeginn zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern die Erdarbeiten einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

C) Kampfmittel

Im Plangebiet bestehen gemäß Kampfmittelräumdienst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Kampfmittel können dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

D) Bodenbelastungen

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Güterbahnhof liegt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gewisse Grundbelastung der Auffüllungshorizonte mit PAK bzw. MKW vor.

Außerdem gibt es eine diffuse Beeinträchtigung des Bodens (künstliche Auffüllung / Geogen) durch bahntypische Herbizidwirkstoffe (i.B. Ethidimuron) aus der Vegetationskontrolle. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch kann diesbezüglich für die geplante Nutzung (Wohngebiet) ausgeschlossen werden.

In den Freianlagen ist eine unbelastete und vegetationstechnisch geeignete Bodenschicht in geeigneter Mächtigkeit gemäß Sanierungsplan aufzubringen. Bei Erdarbeiten unterhalb der aufgebracht/unbelasteten Bodenschicht ist im Vorwege die untere Bodenschutzbehörde zu informieren und ggf. zu beteiligen. Eingriffe in den Boden sind gutachterlich zu begleiten.

E) Grundwasserbelastung

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich einer schädlichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch bahntypische Herbizide. Die festgestellten Konzentrationen stehen den Anforderungen gem. §1 (6) Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entgegen. Etwaige Grundwasserentnahmen/-nutzungen sind im Einzelfall mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen. Das Sammeln und zielgerichtete Einleiten von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in das Grundwasser mittels Versickerung ist nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall von der zuständigen unteren Wasserbehörde zugelassen werden. Die Nutzung von Gartenbrunnen ist nicht genehmigungsfähig.

F) Grundstücksentwässerung

Für die Entwässerung privater Grundstücke ist durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck eine Regenabflussspende von 9,8 l/(s*ha) vorgegeben. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Für das 30-jährige Regenereignis ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis für das Grundstück zu führen. Der Abfluss aus dem gesamten Planungsgebiet ist auf 40 l/s zu drosseln. Das Ableiten von Drainagewasser ist nicht möglich. Die Notwasserwege dienen der Ableitung des bei Starkregen (100-jährig) anfallenden Niederschlagswassers.

G) Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote / Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Gehölzbeständen sind die Gehölze während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, etc.). Kronentraufbereiche dürfen nicht befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial dürfen in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege müssen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege erfolgen.

Abriss- und Sanierungsarbeiten von Gebäuden sind zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen zwischen dem 1. März bis 31. August unzulässig. Der Beginn der Abrissarbeiten von Gebäuden (Entkernung, schonender Rückbau der Außenverkleidungen) soll ab September stattfinden. Bei dem Rückbau von Gebäuden, für die ein Vorkommen bzw. ein Verdacht von Fledermäusen aufgezeigt wurde, sowie bei Sanierungsarbeiten am Wasserturm ist zwischen dem 1. Oktober und 30. April eine ökologische Baubegleitung mit Fachkenntnissen der Artengruppe der Fledermäuse erforderlich, die mögliche Quartiere erkennt und verbliebene Tiere fachgerecht zu bergen und umzusetzen hat.

Vor geplanten Baumfällungen/Rodungen sind die betroffenen Gehölze auf ein Vorhandensein von Höhlen und Niststätten von Vögeln und Kleinsäugetieren zu kontrollieren. Die Besatzkontrolle ist durch eine qualifizierte Fachkraft durchzuführen und zu dokumentieren. Alternativ können vorgefundene Höhlen, nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde, nach erfolgter Besatzkontrolle zunächst verschlossen und die Bäume später regulär innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar gefällt werden. Ein Verschluss der Höhlen sollte jedoch nur außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeiten (von Oktober bis August) im September erfolgen. Ausnahmen sind möglich, sofern fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass in den Gehölzbeständen kein Fledermausbesatz oder Brutvogelbestand vorhanden ist und eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.

Gemäß § 39 Abs. 5 Ziffer 2 BNatSchG dürfen Gehölze nur außerhalb der Frist vom 01. März bis 30. September auf den Stock gesetzt, gefällt oder gerodet werden.

Die Flugtrasse im Bereich der Verladestraße ist in ihrer Durchgängigkeit für Fledermäuse zu erhalten. Das Abstellen von Baumaschinen und das nächtliche Arbeiten bei Flutlicht sind nur zwischen dem 1. November bis 31. März zulässig.

H) Potentielle Baustelleneinrichtungsfläche Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung

Innerhalb der im westlichen Plangebiet befindlichen öffentlichen Grünfläche ist eine potenzielle, temporäre Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche im Zusammenhang mit der Ertüchtigung des betreffenden Streckenabschnitts zur „Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung“ angedacht. Soweit diese Option tatsächlich zur Umsetzung kommt, wäre die durch den Bebauungsplan festgesetzte künftige Nutzung erst nach Freigabe dieser Fläche möglich. Das hierzu erforderliche Planfeststellungsverfahren wurde bislang nicht eingeleitet.

I) Einsichtnahme DIN und anderen Normen sowie Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsichtnahme bereit.

VII. PFLANZLISTEN**Pflanzliste A**

Carpinus betulus
 Cornus mas
 Crataegus monogyna
 Fagus sylvatica
 Malus-Hybriden
 Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘

Qualität: Heckenpflanzen, geschnitten, 100 cm – 125 cm

Hecken

Hainbuche
 Kornelkirsche
 Weißdorn
 Rotbuche
 Zierapfel
 Liguster, Wintergrün

Pflanzliste B

Acer campestre
 Acer platanoides
 Betula pendula
 Carpinus betulus
 Celtis australis
 Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘
 Ginko biloba ‚Fastigiata‘
 Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘
 Liquidambar styraciflua
 Ostrya carpinifolia
 Quercus robur
 Sophora japonica ‚Regent‘
 Zelkova serrata ‚Green Vase‘

Qualität: Solitärbäume oder Hochstämme STU 18 cm oder 400 cm – 500 cm Höhe

Bäume

Feldahorn
 Spitzahorn
 Birke
 Hainbuche
 Südlicher Zürgelbaum
 Rotesche
 Ginko
 Gleditschie
 Amberbaum
 Hopfenbuche
 Stieleiche
 Perlschnurbaum
 Zelkove

Pflanzliste C

Amelanchier ovalis
 Berberis thunbergii ‚Atropurpurea‘
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Ribes sanguineum ‚Atrorubens‘
 Rosa canina
 Rosa multiflora
 Rosa pimpinellifolia
 Rubus phoenicolasius
 Sambucus nigra
 Spiraea thunbergii
 Syringa vulgaris

Qualität: Sträucher 60 cm – 100 cm, 1 Stck/m²

Strauchpflanzung

Gewöhnliche Felsenbirne
 Blutberberitze
 Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Haselnuss
 Weissdorn
 Blut-Johannisbeere
 Hundsrose
 Vielflüchtige Rose
 Bibernell-Rose
 Japanische Weinbeere
 Schwarzer Holunder
 Frühlingsspiere
 gewöhnlicher Flieder

VIII. LÜBECKER SORTIMENTSLISTE

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck vom 24.02.2011

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Becher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Liste der nicht zentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen), Antiquitäten (Möbel)
 - Sportgroßgeräte
 - Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
 - Farben, Lacke
 - Tapeten
 - Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
 - Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
 - Sanitärwaren
 - Werkzeuge, Eisenwaren
 - Kfz-Zubehör
 - Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
 - Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
 - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
 - Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)
-