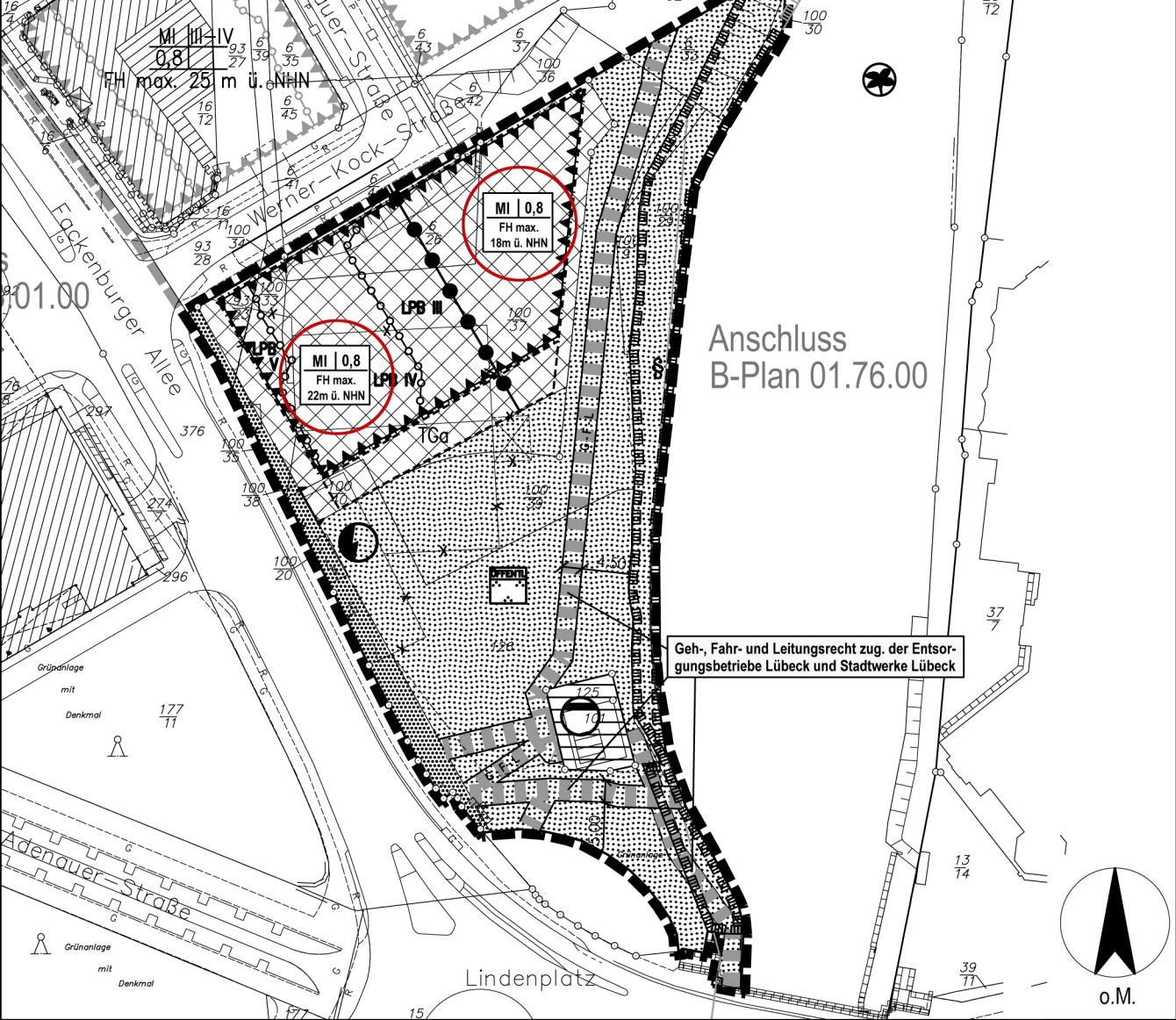


03.02.00 Fackenburg Allee / Stadtgraben TBII

Austauschseite Anlage 2, Planzeichnung
Änderungen (Herausnahme der Geschossigkeit) rot markiert



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
FH max. Firsthöhe als Höchstmaß (z.B. FH max. 20 m über Normalhöhennull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrtsbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 Versorgungsfläche Abwasser
 Versorgungsfläche Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

7. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen
 Abgrenzung Lärmpegelbereich (z.B. LPB III / LPB IV)

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Gesetzlich geschützte Biotope gem § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG
 FFH-Gebiet gem. Richtlinie 92/43/EWG

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen (vorhanden)
 Gebäude (vorhanden)
 Künftig fortfallende Gebäude
 Flurstücksnummern
 Flurgrenze

Austauschseiten Anlage 4, Begründung**Seiten 13 - 15****Änderungen bedingt durch Herausnahme der Geschossigkeit rot markiert****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.

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. 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 der Baufläche zulässigen Überschreitungen der GRZ und GFZ durch die großzügige Ausweisung öffentlicher Grünflächen ausgeglichen. Die an die Hauptverkehrsstraße angrenzende Baufläche erlaubt 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.

Im Sinne eines fließenden städtebaulichen Übergangs und zur Förderung der Erlebbarkeit der unbebauten Grünflächen entlang des Stadtgrabens und am Lindenplatz als Aufenthaltsbereiche wird die zulässige Firsthöhe von der Fackenburger Allee zum Stadtgraben abgestuft. Eine weitere Abstufung erfolgt vom Teilbereich 1 auf den Teilbereich 2 vom Bahngelände zum Lindenplatz.

Aufgrund des Gefälles in der Topographie und um Einschränkungen im Verhältnis zum Ursprungsplan auf das notwendige Mindestmaß einzudämmen wird, neben der Überschreitung der Obergrenze für die GRZ und GFZ, die Zahl der Vollgeschosse **nicht festgesetzt. Damit können im rückwärtigen Bereich, anders als im Vorgängerplan, vier Vollgeschosse realisiert werden.**

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 des Baufensters zu ermöglichen. Durch diese Regelung wird der innenstadtnahen Lage entsprochen und eine flexiblere bauliche Anordnung ermöglicht.

Die Baugrenze ist gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans im Hinblick auf die betroffene Flächengröße nur geringfügig verändert worden. Dies erfolgte insbesondere aufgrund des das Plangebiet und die nähere Umgebung prägenden städtebaulichen Rasters mit geradlinigen Baufluchten und der Sichtachse entlang der Fackenburg Allee.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ und wird flankiert von der Fackenburg 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 (Internationaler Rat für Denkmalpflege), als beratendes Gremium der UNESCO, als auch der Lübecker Welterbe- und Gestaltungsbeirat hinsichtlich der vorgesehenen Kubatur und Höhenentwicklung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

In der in UNESCO-Welterbestätten stattfindenden regelmäßigen Berichterstattung heißt es im Bericht 2011 des ICOMOS-Beauftragten für Lübeck für die beiden Teilbereiche des Bebauungsplanes 03.02.00 unter anderem: „... Es ist ein besonderes Anliegen von ICOMOS, einerseits die städtebauliche Problematik an den beiden geschilderten Standorten mit ihren möglichen negativen Auswirkungen zu benennen, andererseits darum zu bitten, auf die Neubauplanung adäquat Einfluss zu nehmen, damit das Welterbe weder Beeinträchtigung erfährt noch Schaden nimmt. Für die zukünftigen Gestaltungsweisen der beiden Bauvorhaben sind deshalb hohe gestalterische Qualitäten zu entwickeln. Zu dominante und zu große Baukörper gegenüber der Altstadt sollten auf jeden Fall vermieden werden.“

Vor diesem Hintergrund wurden städtebauliche Visualisierungen für die betroffenen Baufelder in Auftrag gegeben und in einer „Sichtbeziehungsstudie Fackenburg Allee“ zusammengefasst. Als Ergebnis dieser Studie wurden für den Erhalt der Sichtbeziehungen von der Fackenburg 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 Fackenburg Allee auf den Dom weitestgehend gewährleistet.

5.2.3 Gegenüberstellung bisheriges Planungsrecht / künftige Entwicklung und Nutzung

Die künftige Entwicklung des Baufeldes im Teilbereich 2 führt aufgrund der beschlossenen Planwerke der Hansestadt Lübeck (Einzelhandelskonzept und UNESCO-Managementplan) zu Einschränkungen in der Ausnutzung des Grundstückes. Diese Einschränkungen wurden unter Abwägung aller Belange durch einzelne Gegenmaßnahmen auf ein möglichst verträgliches Mindestmaß reduziert.

	bisheriges Planungsrecht	künftige Entwicklung	Begründung	Hinweis bzw. Kompensation für Einschränkung
Art der Nutzung	MK	MI	Einzelhandelsentwicklungskonzept	
GRZ	(1,0 nach BauNVO)	0,8	Einzelhandelsentwicklungskonzept	Städtebaulich vertretbare Erhöhung der GRZ für bessere Ausnutzung
GFZ	(3,0 nach BauNVO)	3,2	Einzelhandelsentwicklungskonzept	Städtebaulich vertretbare Erhöhung der GFZ für bessere Ausnutzung
überbaubare Fläche gesamt	4.060 m ²	3.700 m ²	Sichtachsen UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“	Verschiebung der Baugrenze zum Stadtgraben als Ausgleich der Einschränkung an der Fackenburger Allee, damit Reduzierung um in Summe 360m ² .
Fläche Bau-feld Straße	1.999 m ²	2.167 m ²		Vergrößerung der Fläche mit höherer Gebäudehöhe – Optimierung der Ausnutzung
Fläche Bau-feld Stadtgraben	2.037 m ²	1.533 m ²		
Gebäudehöhe Bau-feld Straße	30 ü NN	22 ü NN	Sichtachsen UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“	
Geschosse Bau-feld Straße	III-IV	ohne		keine Einschränkung in der Geschossigkeit
Gebäudehöhe Bau-feld Stadtgraben	24 ü NN	18 ü NN	Abtreppung zum Stadtgraben / Gleichbehandlung TB 1	
Geschosse Bau-feld Stadtgraben	III	ohne		keine Einschränkung in der Geschossigkeit , erhöhter Spielraum aufgrund der Topographie, IV-Geschosse realisierbar
BGF (Vollgeschosse)	14.107 m ²	14.800 m ²		(theoretische Werte bei vollständiger Überbauung)

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	Die Dimension der Einschränkungen gegenüber dem jetzt gültigen Rechtszustand habe ich in den als Anlage beigefügten Unterlagen dokumentiert (redaktioneller Hinweis: 23-seitige Darstellung eines Hamburger Architekturbüros zur angestrebten sowie zur nun im B-Plan vorgesehenen Ausnutzungsmöglichkeit lag der Stellungnahme als DinA4 Verkleinerung bei). Auf diese darf vollen Umfangs verwiesen werden. Die erheblichen Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Fläche, denen - wie bereits vorstehend ausgeführt - auch eine städtebauliche Rechtfertigung fehlt, sind in dieser Form nicht hinnehmbar. Dies gilt insbesondere bezogen auf die Einschränkungen hinsichtlich der Bruttogeschossfläche, des Baufensters, der Höhen und insbesondere auch der Einschränkungen in den zulässigen Nutzungen. Der „Zuschnitt“ der beabsichtigten Baugrenze ist ebenfalls zu beanstanden. Die daraus folgenden Einschränkungen sind nicht nachvollziehbar. Die Vergrößerung der Baugrenzen ist möglich und geboten, ohne dass hierdurch „Sichtachsen“ beeinträchtigt werden. Auch die bisherigen Festsetzungen genügten objektiv etwaigen - von mir allerdings nicht hinnehmbaren - städtebaulichen Belangen in Bezug auf den Welterbestatus.	ckenburger Allee umgesetzt. Es wurde flächenübergreifend die Gebietsausweisung geändert, die Höhenentwicklung angepasst, Baugrenzen verschoben und die Ausnutzung reduziert. Dies betrifft also nicht nur das Grundstück im Teilbereich 2, sondern auch die Grundstücke des Teilbereichs 1, die bis auf die Fläche der IHK im Besitz der städtischen Tochter KWL sind (bzw. waren). Mit den Festsetzungen im Teilbereich 2 wurde versucht, die aufgrund der beschlossenen Planwerke notwendigen Einschränkungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und wo möglich städtebaulich verträglich an anderer Stelle zu kompensieren. Dazu gehört die gegenüber der BauNVO erhöhte GRZ und GFZ für das Mischgebiet, die Vergrößerung des höher ausnutzbaren Baufeldes zur Fackenburger Allee, die Verschiebung der Baugrenze zum Stadtgraben und der Verzicht der Festsetzung der Geschosse. Die theoretische bzw. rechnerische Bruttogeschossfläche in den Vollgeschossen liegt aufgrund der im Verhältnis zum Ursprungsplan möglichen erhöhten Geschossigkeit zum Stadtgraben über der Bruttogeschossfläche im Ursprungsplan. Die städtebaulich begründete Reduzierung der Firsthöhe führt zwar zu einer Einschränkung der Ausnutzung, kann sich aber je nach architektonische Konzept des Entwurfs deutlich unterscheiden. Die Anlage des Hamburger Architekturbüros stellt dabei eine Variante dar. Die Baugrenze ist gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans im Hinblick auf die betroffene Flächengröße nur geringfügig verändert worden. Dies erfolgte insbesondere aufgrund des das Plangebiet und die nähere Umgebung prägenden städtebaulichen Rasters mit geradlinigen Baufluchten und der Sichtachse entlang der Fackenburger Allee. Das Gutachten zur Prüfung der Sichtbeziehungen von der Fackenburger Allee auf die Silhouette des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ prüft zwei Varianten der Lage der Baufluchten und empfiehlt die Variante 2 mit einer Bauflucht in Verlängerung der IHK. In Abwägung mit den privaten Belangen wird dem Bebauungsplan die Variante 1 mit einer Bauflucht parallel zu den Linden-Arcaden zugrunde gelegt. Dies bedeutet Einschränkun-	