



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ingrid Ley (E-Mail: ingrid.ley@luebeck.de Telefon: 122-6138)

Bebauungsplan 06.10.00 – Falkenstraße/ Brückenweg - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.09.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.10.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den zwischen dem Falkendamm und der Kanal-Trave im Stadtteil St. Gertrud gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 06.10.00 – Falkenstraße/ Brückenweg - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes im Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

(Hinweis: Zu den sonstigen Zielen der Planung siehe beiliegende Begründung.)

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Bauausschuss nimmt den für den Bebauungsplan 06.10.00 - Falkenstraße/ Brückenweg - erstellten Auswertungsbericht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) zur Kenntnis.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes 06.10.00 - Falkenstraße/ Brückenweg - sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 3 bis 6) gebilligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit

der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.651 Gebäudemanagement
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr
- 5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Anlage 2).

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

Ja
Nein
Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (Anlage 1)
(Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 8 der Begründung)

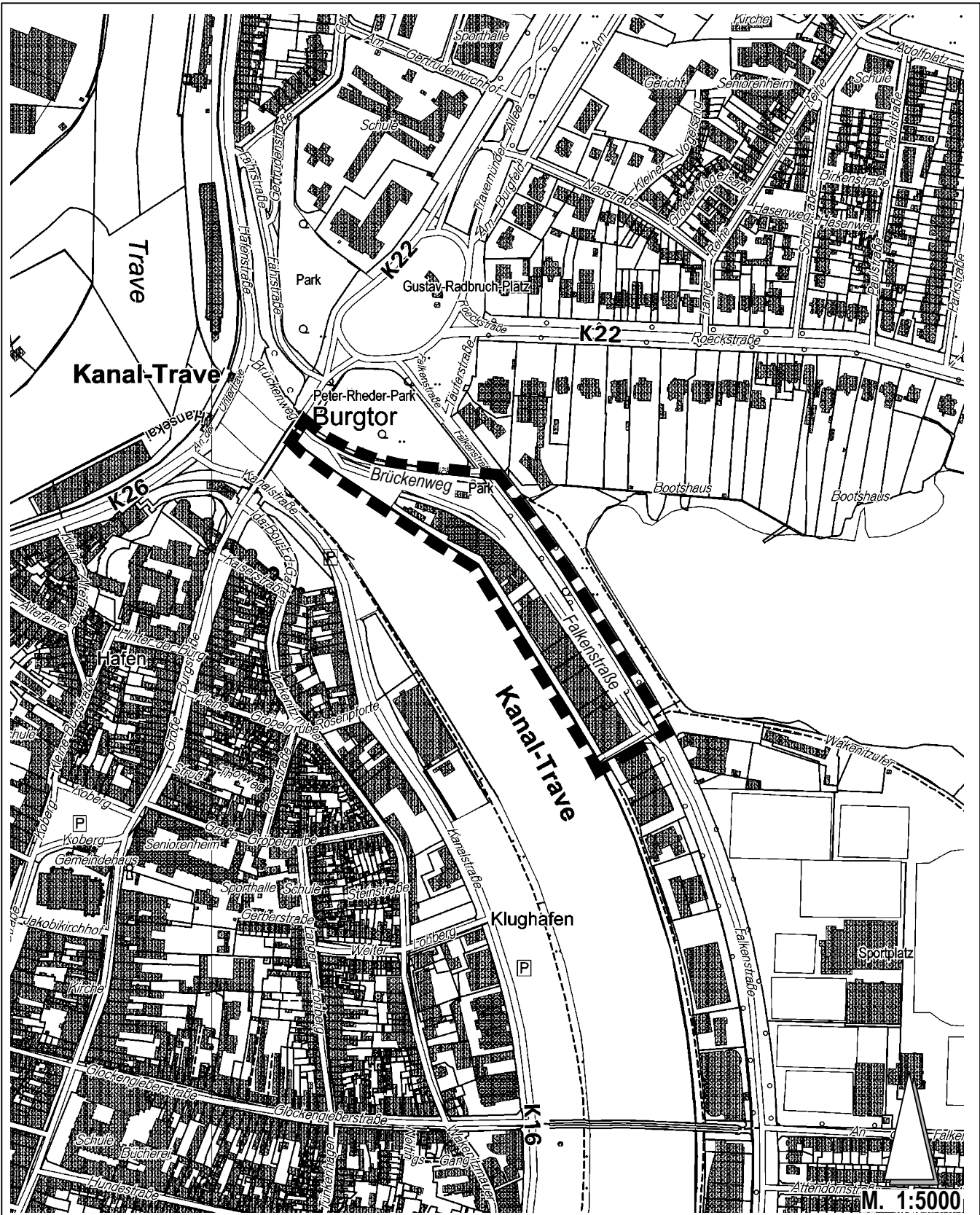
Begründung:

siehe Anlage

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Auswertungsbericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 3 Bebauungsplan 06.10.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 4 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN A3-Format)
- 5 Teil B – Text (DIN A4-Druckfassung)
- 6 Begründung zum Bebauungsplan 06.10.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senator F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DES BEBAUUNGSPLANES 06.10.00 - FALKENSTRASSE / BRÜCKENWEG

■■■■■ Plangeltungsbereich

Bebauungsplan 06.10.00 – Falkenstraße/ Brückenweg –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in zwei Teile, in denen die Stellungnahmen jeweils aufgeführt und einwenderbezogen ausgewertet sind.

Teil A: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil B: Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgestellt:
Lübeck, den 02.09.2015
Planungsbüro Evers und Küssner

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
5.610.2 Ly

**116. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung und
Bebauungsplan 06.10.00 – Falkenstraße / Brückenweg –**

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Teil A: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit / Stand: 02.09.2015

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Nr. 1 Stellungnahme von 12 Bürgerinnen und Bürgern (Schreiben vom 03.06./ 04.06.2014)		
<p>Es wird kritisiert, dass ausschließlich hochwertige Wohnungen für Besserverdienende geplant seien.</p> <p>Es werden Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen angeregt. Es werden Sozialwohnungen angeregt.</p> <p>Der Bebauungsplan solle eine soziale Mischung berücksichtigen.</p>	<p>Die Bedenken sind nur in soweit bebauungsplanrelevant, dass es nach dem Festsetzungskatalog gemäß § 9 (1) BauGB möglich ist Flächen für sozialen Wohnungsbau und für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf festzusetzen. Davon abgesehen kann über die geplante Festsetzung der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO die Zielgruppe der späteren Bewohner nicht gesteuert werden.</p> <p>Die Grundstücke Falkenstraße 51 bis 57 befinden sich in Privateigentum. Bei den südlich anschließenden Grundstücken Falkenstraße 41 bis 49 handelt es sich um städtische Liegenschaften, bei denen die Verpflichtung zum Mietwohnungsbau und zum sozialen Wohnungsbau im vertraglich mit einem künftigen Käufer geregelt werden kann. Bei der Veräußerung der Grundstücke soll folgende vertragliche Regelung berücksichtigt werden:</p> <p>Sofern es zu einer Veräußerung und Entwicklung kommt, sind die Grundstücke in Lübeck, Falkenstraße 41-49, für mindestens 30% Mietwohnungsbau vorzusehen. Hiervon soll der Anteil sozialer Wohnungsbau mindestens 15% sozialer Wohnungsbau betragen.</p>	berücksichtigt
Nr. 2 Anregungen im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2014		
<p>Es wurde angeregt, die Fassade des Parkhauses an der Kanalstraße zu begrünen, da der Anblick von der Falkenstraße aus nicht sehr schön sei.</p>	<p>Die Eingrünung von Stellplatzanlagen und Parkhäusern am Altstadtrand ist auch im Interesse der Stadt. Die Anregung wird an die KWL weitergegeben. Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Da das</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
	Parkhaus nicht Teil des Bebauungsplangebietes ist, sind Regelungen zur Eingrünung des Parkhauses im Bebauungsplan nicht möglich.	
Es wurde angeregt, aufgrund der exklusiven Lage mehr Wohneinheiten zu realisieren.	Eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten wäre nur durch eine Vergrößerung der Baumasse möglich. Aufgrund des Grundstückszuschnitts wäre dies wiederum nur durch weitere Geschosse möglich. Die Abstufung der Gebäude folgt der Topographie und die Gebäudehöhen orientieren sich an dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, in dem die Geschosshöhen als orts- und landschaftsbildverträglich beurteilt wurden. Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs zeigte sich, dass mit den jetzt gewählten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen ein harmonischer Gesamteindruck der Bebauung erreicht werden kann. Angesichts des Verlaufs der Topographie werden die festgesetzten Gebäudehöhen als angemessen beurteilt und sollen mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Altstadt nicht weiter erhöht werden.	nicht berücksichtigt
Es wurde angeregt, das Plangebiet als reines Wohngebiet festzusetzen. Die Nutzungsbeschränkungen im reinen Wohngebiet wären deutlich höher und somit würde ein höherwertiges Wohnen gewährleistet.	Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung der ausgewiesenen Flächen bildet. Die im WA allgemein zulässigen Nutzungen werden insofern beschränkt, dass Anlagen für sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig sind, um sicherzustellen, dass die städtebaulich gewünschte Wohnnutzung im Plangebiet im Vordergrund steht und nicht durch die Ansiedelung freier Berufe (z.B. Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure, Steuerberater) oder durch Sportnutzungen (Fitnessstudios usw.) verdrängt bzw. dominiert wird. Außerdem werden die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um den zu erwartenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch den Betrieb dieser Nutzungen vorzubeugen und der Sicherung einer möglichst hohen Wohnqualität zu dienen. Durch die Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet ist langfristig betrachtet eine höhere Flexibilität gegeben, so dass Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben und auf sich möglicherweise ändernde städtebauliche Rahmenbedingungen reagiert werden kann.	nicht berücksichtigt
Es wurden Bedenken hinsichtlich der Anbindung der Erschließungs-	Es wird auf eine Verkehrsuntersuchung verwiesen, die ergeben hat,	nicht berücksichtig

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>straße an die Falkenstraße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens geäußert.</p> <p>Es wurden Bedenken geäußert, dass durch die Sperrung der Fährstraße und den geplanten Bau des Parkhauses am Burgfeld zusätzliche Verkehre für die Falkenstraße entstehen könnten.</p> <p>Die Notwendigkeit und die Größe der öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäuden wurde hinterfragt. Es wurde eine Reduzierung der Größe angeregt.</p>	<p>dass die jetzige Anbindung an die Falkenstraße den zu erwartenden Verkehr leistungsgerecht abwickeln kann. Zur Verkehrsberuhigung im Plangebiet ist die Unterbrechung der Erschließungsstraße notwendig, so dass keine Anbindung an den Brückenweg mehr erfolgt. Lediglich Müllfahrzeuge sollen vom Brückenweg aus die Erschließungsstraße erreichen können.</p> <p>Für das Parkhaus am Burgfeld sind eigene Verkehrsuntersuchungen erforderlich. Die Auswirkungen eines möglichen Parkhausbaus auf das Verkehrsnetz sind im Verfahren zum Parkhaus zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.</p> <p>Durch Freiflächen zwischen den geplanten Gebäuden sollen sowohl die Blickbeziehung zur Altstadtinsel, als auch die Möglichkeit, den Zusammenfluss von Trave und Wakenitz als einheitlichen Landschaftsraum wahrzunehmen, ermöglicht werden. Zwischen den geplanten Gebäuden sind an zwei Stellen öffentlich nutzbare Durchgänge bzw. kleine Quartiersplätze geplant, um die Durchlässigkeit des Quartiers für die Öffentlichkeit zu gewährleisten und um die Freiraumversorgung zu verbessern. Es werden somit Fußwegeverbindungen von der Wakenitz, der Falkenstraße und vom Brückenweg zum Uferwanderweg an der Kanal-Trave ermöglicht, die besonderer Bestandteil des städtebaulichen Konzepts sind. Als Gegenüber und Kontrast zur dicht bebauten Altstadt ist eine offenere mit Freiräumen gegliederte Bebauungsstruktur städtebaulich gewollt. Da es sich hier um Wegeverbindungen bzw. um kleine Plätze handelt, wäre eine weitere Verringerung der Flächen nur zu Lasten der Nutzungsqualität möglich und wird folglich abgelehnt.</p>	<p>sichtig</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>nicht berücksichtigt</p>
<p>Eine Anwohnerin der Falkenstraße wies darauf hin, dass es an den öffentlichen Freiflächen neben ihrer Wohnung oft zu Lärmproblemen mit Jugendlichen komme, Sie regt an, die öffentlichen Freiflächen aus dem Konzept zu streichen.</p>	<p>Die geplanten Freiflächen dienen insbesondere der Wegeverbindung vom Falkendamm zum Klughafen. Die öffentlichen Freiflächen zwischen den Gebäuden haben mit einer Breite von ca. 20 Meter einen eher privatem Charakter, so dass nicht anzunehmen ist, dass diese Bereiche zum Feiern von Jugendlichen aufgesucht werden. Die geplanten Freiflächen sind aufgrund ihres kleinen Umfangs nicht vergleichbar mit der Falkenwiese am Hüxtertor.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>Ein Bürger merkte an, dass die südliche Freifläche aufgrund der mittig</p>	<p>Eine Verlagerung an anderer Stelle würde den gewünschten Rhyth-</p>	<p>nicht berücksichtig-</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>gelegenen Tiefgarageneinfahrt nicht zum Verweilen einladen würde und an anderer Stelle geplant werden solle.</p> <p>Es wurde eine energetisch optimierte Bauweise z.B. die Passivbauweise angeregt.</p> <p>Ein Mitglied der Bürgerschaft äußerte Bedenken, dass keine soziale Mischung stattfindet und ausschließlich Wohnungen im hohen Preissegment gebaut würden. Er verwies darauf, dass 2.400 Wohnungen aus der sozialen Mietpreisbindung fallen werden und es keinen Ersatz hierfür gebe.</p>	<p>mus von zwei Dreiergruppen an Gebäuden und breiteren Zweiergruppe im Norden stören und freiraumplanerisch nicht akzeptabel sein. Die Ausbildung der Tiefgaragenzufahrt soll gestalterisch so erfolgen, dass die Störung des Landschaftsbildes und des öffentlichen Bereiches möglich gering ausfallen. Zum Klughafen hin öffnet sich die Freifläche zu einem kleinen, nicht unterbrochenen Platz, der eine Aufweitung innerhalb des Uferwanderwegs darstellt.</p> <p>Energetische Standards werden hinreichend über die Energieeinsparverordnung definiert (ENEV), so dass Regelungen im Bebauungsplan entbehrlich sind.</p> <p>Im aktuellen Wohnungsmarktkonzept der Hansestadt Lübeck werden bestimmte Stadtteile für sozialen Wohnungsbau genannt, so dass es einen über das Stadtgebiet verteilt relativ ausgeglichenen Wohnungsbestand gibt. Neben dem Bedarf an Sozialwohnungen gibt es eine Nachfrage im gehobenen Segment. Die Schaffung diesbezüglicher Angebote entlastet andere Bereiche der Stadt, z.B. die Altstadt, von einer zu hohen Wohnungsnachfrage.</p> <p>Da es sich im südlichen Bereich, Falkenstraße 41 bis 49 um eine städtische Liegenschaft handelt, kann die Verpflichtung zum Mietwohnungsbau und zum sozialen Wohnungsbau im vertraglich mit dem Käufer geregelt werden. Bei der weiteren Veräußerung der Grundstücke soll folgende vertragliche Regelung berücksichtigt werden: Sofern es zu einer Veräußerung und Entwicklung kommt, sind die Grundstücke in Lübeck, Falkenstraße 41-49, für mindestens 30% Mietwohnungsbau vorzusehen. Hiervon soll der Anteil sozialer Wohnungsbau mindestens 15% sozialer Wohnungsbau betragen.</p>	<p>sichtig</p> <p>nicht berücksichtigt</p> <p>teilw. berücksichtigt</p>
<p>Es wurde eine Ersatzwand für Graffiti angeregt.</p>	<p>Eine Regelung im Bebauungsplan für eine Graffitiwand ist nicht möglich. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Aufgestellt:

Lübeck, den 02.09.2015

Planungsbüro Evers und Küssner

Hansestadt Lübeck

Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 Ly

Bebauungsplan 06.10.00 – Falkenstraße/ Brückenweg –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Teil B: Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen / Stand: 27.08.2015

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Schleswig-Holstein Netz AG (ehemals E-ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Lehrte)
- Handwerkskammer Lübeck
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
- Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Landesplanungsbehörde
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Katasteramt Lübeck
- Koordinierungsbüro Lübeck GmbH (nachrichtlich)
- LLUR, Abt. 4 - Gewässer
- LLUR Technischer Umweltschutz, RD Südost
- Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Straßenbau und Verkehr VII 4 über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schl.-H., Niederlassung Lübeck
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 Verkehrssicherheit
- Seniorenbeirat
- Stadtverkehr Lübeck GmbH
- Netz Lübeck GmbH, Planung und Steuerung (ehem. Stadtwerke Lübeck GmbH)
- TenneT TSO GmbH – Netzbetreiber öffentliche Stromversorgung
- Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein (AG 29)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND e.V.)

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Naturschutzbund Deutschland NABU, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Stadtbeauftragter für Naturschutz
- Lübecker Hafengesellschaft LHG
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche gem. § 47 f GO
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Bodenschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Abfallbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege – obere und untere Denkmalschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung - Welterbebeauftragte
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün- und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr – Vorbeugender Brandschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Naturschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Umweltschutz – Immissionsschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Entsorgungsbetriebe Lübeck – Abwasserbeseitigung – Planung und Neubau
- Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport
- Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege
- Hansestadt Lübeck, Bereich Gebäudemanagement
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Planung, Entwurf und Verfahren
- Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert und auch keine sonstigen bebauungs- oder flächennutzungsplanrelevanten Hinweise vorgebracht:

- Schleswig-Holstein Netz AG (ehemals E-ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Lehrte)
- Handwerkskammer Lübeck
- Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Landesplanungsbehörde

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert und auch keine sonstigen bebauungs- oder flächennutzungsplanrelevanten Hinweise vorgebracht:

- LLUR Technischer Umweltschutz, RD Südost
- TenneT TSO GmbH – Netzbetreiber öffentliche Stromversorgung
- Lübecker Hafengesellschaft LHG
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Abfallbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber der Planung geäußert oder Anregungen / Hinweise vorgebracht. Die konkreten Inhalte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 Verkehrssicherheit
- Seniorenbeirat
- Stadtverkehr Lübeck GmbH
- Netz Lübeck GmbH, Planung und Steuerung (ehem. Stadtwerke Lübeck GmbH)
- Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
- Naturschutzbund Deutschland NABU, Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Umweltschutz – Immissionsschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Bodenschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege – obere und untere Denkmalschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün- und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr – Vorbeugender Brandschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Entsorgungsbetriebe Lübeck – Abwasserbeseitigung – Planung und Neubau
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Planung, Entwurf und Verfahren

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber der Planung geäußert oder Anregungen / Hinweise vorgebracht. Die konkreten Inhalte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|
| - Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority | |
| - Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung - Welterbebeauftragte | |

Die weiteren Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung kann in diesen Fällen davon ausgegangen werden, dass von den jeweiligen Behörden keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor- schlag
Nr. 1 Deutsche Telekom Technik GmbH - (Schreiben vom 30.01.2015, 10.03.2015)		
<p><u>1.1 Netzausbau, Infrastruktur Telekommunikation</u> Die Telekom prüft die Voraussetzung zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch andere Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Falle eines Netzausbaus durch die Telekom bitten wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dass im Erschließungsgebiet für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Weg möglich ist; - Dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird; - Dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen erfolgt; - Dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. 	<p><u>Netzausbau, Infrastruktur Telekommunikation</u> Der Hinweis ist nicht relevant für den Bebauungsplan, sondern betrifft die Bauausführung. Er wird entsprechend an den künftigen Bauträger weitergeleitet.</p>	Kenntnisnahme
Nr. 2 Industrie- und Handelskammer (Schreiben vom 24.02.2015)		
<p><u>2.1 Wohnraumentwicklung / Abstimmung mit betroffenen Unternehmen</u> Die IHK begrüßt die Schaffung von attraktivem Wohnraum. Mit dem Angebot kann Lübeck den gegenwärtigen Trend wachsender Einwohnerzahlen unterstützen. Gleichwohl weist man darauf hin, dass die Planung nicht zu Lasten der verbleibenden Gewerbebetriebe vorgenommen werden darf. Auch wenn diese, wie in der Begründung der Planung beschrieben, der „besonderen Lagegunst nicht bedürfen“, muss dennoch berücksichtigt werden, dass die Unternehmen in ihren Standort investiert haben und nicht ohne Weiteres an einen neuen Standort wechseln können. Die</p>	<p><u>Wohnraumentwicklung / Abstimmung mit betroffenen Unternehmen</u> Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belange der ansässigen Unternehmen in die Abwägung eingestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor-schlag
Wohnraumentwicklung sollte daher in enger Abstimmung mit den betroffenen Unternehmen erfolgen		
Nr. 3 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH – (Schreiben vom 10.03.2015)		
<p>3.1 <u>Hinweise zur Kabelerschließung</u> Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn ein Ausbau von Interesse ist, ist Kabel Deutschland gern bereit, ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. In diesem Fall ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p>	<p><u>Hinweise zur Kabelerschließung</u> Der Hinweis wurde entsprechend an die künftigen Investoren weitergereicht.</p>	Kenntnisnahme
Nr. 4 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein – Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 23.02.2015)		
<p>4.1 <u>Untersuchung auf Kampfmittel</u> In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht ausschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323; Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird gebeten die Bauträger darauf hinzuweisen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p><u>Untersuchung auf Kampfmittel</u> Der Hinweis ist bereits entsprechend auf der Planzeichnung unter „Hinweise“ aufgeführt. Bauherr, Architekt sowie die Baugenehmigungsbehörde sind bezüglich des Untersuchungserfordernisses durch den Kampfmittelräumdienst informiert worden.</p>	Kenntnisnahme
Nr. 5 Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 Verkehrssicherheit (Schreiben vom 23.02.2015)		
<p>5.1 <u>Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich</u> Von Seiten der Polizeidirektion Lübeck bestehen Bedenken gegen die Ausweisung der Planstraße als verkehrsberuhigten Bereich durch Verkehrszeichen 325. Die Planstraße ist ca. 300 Meter lang und erschließt zukünftig ca. 100</p>	<p><u>Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich</u> Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass ein Querschnitt gewählt wurde, der zum einen, einen sparsamen Flächenverbrauch, einen möglichst geringen Eingriff in die Böschung und zum anderen</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>Wohneinheiten. Mit der Länge der Planstraße ist die maximale Ausdehnung eines verkehrsberuhigten Bereichs gerade noch gewährleistet. Aufgrund der großen Anzahl an Wohneinheiten wird auch ein hohes Verkehrsaufkommen an Kraftfahrzeugen zu erwarten sein. Gemäß VwV-StVO zu den Zeichen 325.1 und 325.2 darf der Fahrzeugverkehr jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung haben und die Aufenthaltsfunktion muss überwiegen. Dies dürfte angesichts des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs fraglich sein.</p> <p>Die Akzeptanz der sehr niedrigen Höchstgeschwindigkeit von 7 bis 11 km/h hängt im besonderen Maße von der Ausgestaltung der Planstraße ab. Hier muss insbesondere darauf geachtet werden, dass die Straßengestaltung den Eindruck vermittelt, die Aufenthaltsfunktion überwiege und der Fahrzeugverkehr habe eine untergeordnete Bedeutung. Andernfalls dürfte die Schrittgeschwindigkeit keine Akzeptanz erfahren und die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs wäre aus Sicherheitsgründen nicht zulässig, da das Spielen auf der Fahrbahn zu gefährlich wäre.</p> <p>Die Polizeidirektion schlägt das Einrichten einer Tempo-30-Zone anstelle eines verkehrsberuhigten Bereiches vor. Dies wäre angesichts der gesetzlichen Vorgaben im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich problemlos möglich.</p>	<p>eine angemessene Abwicklung der Verkehre ermöglicht. Im Bebauungsplan werden die Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt. Diese Festsetzung bedingt nicht zwingend die verkehrsrechtliche Anordnung des Verkehrszeichens 325, sondern lässt auch andere Modelle zu, wie sie in der Stellungnahme der Polizeidirektion geschildert werden. Welche verkehrsordnerischen Anordnungen letztendlich getroffen werden, ist nicht Regelungsinhalt der Bebauungsplanung, sondern obliegt der Straßenverkehrsbehörde.</p>	
<p><u>5.2 Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze</u> Gemäß Punkt 7.1 des Bebauungsplanes sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Gemäß VwV-StVO darf das Zeichen 325.1 nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist. Für die Bewohner dürfte dies in Form der geplanten Tiefgaragenstellplätze erfolgen. Fraglich ist jedoch, inwiefern auch der Besucherverkehr Berücksichtigung gefunden hat, der dort zweifellos nicht unerheblich ausfallen wird. Da im verkehrsberuhigten Bereich nur in zum Parken gekennzeichneten Flächen geparkt werden darf, muss auch für den Teilbereich des ruhenden Verkehrs in Form des Besucherverkehrs Vorsorge getroffen werden. Es müssten also zwangsläufig Parkflächen in dem verkehrsberuhigten Bereich eingerichtet werden, da es sich hierbei um eine zwingende Voraussetzung handelt.</p>	<p><u>Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze</u> Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan schließt oberirdische Stellplätze aus. Stellplätze müssen somit in Tiefgaragen untergebracht werden. Der Begrifflichkeit nach sind Stellplätze private Stellplätze und zu unterscheiden von öffentlichen Parkplätzen. Oberirdische öffentliche Parkplätze sind nicht ausgeschlossen und somit innerhalb der Verkehrsflächen zulässig und auch vorgesehen.</p>	berücksichtigen
<p><u>5.3 Verzicht Beschilderung Planstraße</u> Schließlich gäbe es auch die Möglichkeit, die Planstraße derart auszu-</p>	<p><u>Verzicht Beschilderung Planstraße</u> Der Bebauungsplan steht in seinen Ausweisungen dem Vorschlag</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor- schlag
gestalten, dass auf jegliche Beschilderung verzichtet werden kann, weil sich das korrekte Verhalten der Nutzer automatisch durch die Ausgestaltung der Planstraße und die allgemeinen Verkehrsregeln der StVO ergibt. Die ist zwar eine planerische Herausforderung, würde aber der Vorgabe aus Punkt 5.3.4 der Begründung, ein möglichst hochwertiges Wohnumfeld im Quartier zu schaffen, am ehesten entsprechen.	der Polizeidirektion nicht entgegen. Die Ausgestaltung der Erschließung soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen, die endgültige Entscheidung obliegt der Verkehrsordnungsbehörde. (Siehe Pkt.: 5.1)	
Nr. 6 Seniorenbeirat (Schreiben 25.02.2015)		
<p>6.1 <u>Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen</u> Der Seniorenbeirat bemängelt, dass die Grundversorgung mit Nahrungsmitteln nicht gegeben ist. Der Fußweg bis hin zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt (Kanalstraße) ist für ältere Menschen zu weit.</p>	<p><u>Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen</u> Die nächstgelegenen Nahversorger befinden sich innerhalb der Altstadtinsel an der Kanalstraße und in der Burgstraße und sind fußläufig gut erreichbar. Außerdem ist das Plangebiet durch die Bushaltestellen am Gustav-Radbruch-Platz sowie in der Falkenstraße hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, so dass Einkaufsmöglichkeiten ohne den Einsatz eines PKW zu erreichen sind. Eine darüber hinausgehende Versorgung ist mit städtebaulichen Mitteln nur schwer steuerbar. Über das Einzelhandelskonzept der Hansestadt Lübeck werden die Standorte zur Ansiedlung von Nahversorgern und anderen Einzelhandelseinrichtungen gesteuert und damit die flächendeckende Nahversorgung aller Einwohner der Hansestadt Lübeck angestrebt. Darüber hinaus ist die Versorgung mit sogenannten Nachbarschaftsläden wünschenswert aber mit stadtplanerischen bzw. bauleitplanerischen Mitteln alleine nicht durchzusetzen. Dieses Problem bezieht sich insbesondere auf Einfamilienhausgebiete, die Versorgung der künftigen Bewohner an der Falkenstraße ist in dem Vergleich als relativ gut zu bezeichnen.</p>	nicht berücksichtigen
<p>6.2 <u>Mietpreis</u> Der Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck vermisst Angaben zur Mietpreissituation und einer daraus zu entnehmenden Leistbarkeit für Senioren.</p>	<p><u>Mietpreis</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Realisierung der Wohnbebauung. Regelungen zu Kauf- oder Mietpreisen auf dem freien Wohnungsmarkt können idR. nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor-schlag
Nr. 7 Stadtverkehr Lübeck GmbH – Verkehrsplanung (Schreiben vom 19.03.2015)		
<p>7.1 <u>ÖPNV</u> Unter Punkt 5.3.2 "Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr" wird die ÖPNV-Erschließung bereits mit aufgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass weder die Falkenstraße noch der Brückenweg von den Baumaßnahmen betroffen sein werden.</p>	<p><u>ÖPNV</u> Der Stadtverkehr bestätigt, dass die ÖPNV-Anbindung hinreichend in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt wurde.</p>	Kenntnisnahme
Nr. 8 Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 25.02.2015)		
<p>8.1 <u>Hinweise zur Elektrizitäts-, Wasser- und Gasversorgung</u> Hinsichtlich der Nutzung der Netze für Elektrizitäts-, Wasser- sowie Gasversorgung teilt die Netz Lübeck GmbH mit, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird. Aufgrund einer Anfrage vom Ingenieurbüro Bertz wurde bereits im Januar 2014 ein erster Entwurf für die Versorgung geplant. Für Leitungstrassen, die zukünftig ggf. nicht in öffentlich gewidmeten Verkehrswegen liegen bzw. gelegt werden, ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Netz Lübeck GmbH einzutragen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) seit dem 01.01.2009 in Kraft ist. Gern bietet die Stadtwerke Lübeck GmbH auch hierzu Lösungen an, z. B. die Kraft-wärmekoppelung (Blockheizkraftwerk) neben der Einzelobjektversorgung auch als entsprechende Nahwärmeoption.</p>	<p><u>Hinweise zur Elektrizitäts-, Wasser- und Gasversorgung</u> Zusätzliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nach dem bisherigen Planungsstand nicht erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Bauträger weitergeleitet.</p>	Kenntnisnahme
Nr. 9 Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 27.02.2015)		
<p>9.1 <u>Geltungsbereich Bebauungsplan</u> Die Planungsgrenze (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) im Bereich der Kanal-Trave geht über die Katastergrenzen hinaus. Es werden Flurstücke überplant, die sich im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes befinden. Dies betrifft das Flurstück 85/64 Flur 15 St. Gertrud und das Flurstück 2/81 Flur 1 St. Jürgen. Die Planungsgrenze ist bis auf die Katastergrenze zurückzusetzen.</p>	<p><u>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</u> Der Stellungnahme wird gefolgt, in dem die entsprechenden Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen werden.</p>	berücksichtigen
<p>9.2 <u>Ergänzung Begründung</u> In der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 5.3.6 „Hafenbelage“</p>	<p><u>Ergänzung Begründung</u> Durch die geplanten Festsetzungen werden die genannten Anlagen</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>wird auf bestehende Anlagen hingewiesen, die durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Hier wird ergänzt, dass sich im Planungsbereich außer den zwei Anlegebrücken für Binnenschiffe und dem Hochwasserüberlauf auch ein strom- und schiffahrtspolizeilich genehmigter Regenwasserauslauf am Brückenweg bei km 5,403 befindet. Außerdem befinden sich bei km 5,240 und km 5,375 zwei Regenwasserausläufe, die ebenfalls genehmigt sind. Auch diese Anlagen dürfen durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>nicht beeinträchtigt. Der Stellungnahme wird gefolgt, in dem die Begründung entsprechend ergänzt wird.</p>	
<p>9.3 <u>Leuchtreklame und Tafelzeichen</u> Unter Punkt 5.8 „Hinweise“ wurden Anforderungen aus dem Bundeswasserstraßengesetz aufgeführt. Diese sind wie folgt zu ergänzen: Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Die sich auf der Rasenfläche neben dem Brückenweg befindliche Hinweistafel darf in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden – wie auch alle anderen Tafelzeichen, die sich im oder in unmittelbarer Nähe des Planungsbereiches befinden.</p>	<p><u>Leuchtreklame und Tafelzeichen</u> Der Stellungnahme wird gefolgt, in dem die Hinweise entsprechend ergänzt werden.</p>	berücksichtigen
<p>Nr. 10 NABU Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (Schreiben vom 24.02.2015)</p>		
<p>10.1 <u>Keine Bedenken</u> Gegen die geplante Umnutzung und das hierfür gewählte beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB bestehen hier keine Bedenken.</p>	<p><u>Keine Bedenken</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme
<p>10.2 <u>Abriss der Gebäude</u> Es fällt allerdings auf, dass derzeit schon diverse Abrisse der bisherigen gewerblichen Bauten erfolgen, obwohl u. W. noch kein offizieller Aufstellungsbeschluss vorliegt. Diese in letzter Zeit in Lübeck zunehmend Schule machende Handhabung erscheint uns missbräuchlich.</p>	<p><u>Abriss der Gebäude</u> Der Aufstellungsbeschluss soll, um den Verwaltungsaufwand gering zu halten parallel zum Offenlegungsbeschluss gefasst werden. Der Abriss wurde bei der Bauordnungsbehörde angezeigt. Die Zulässigkeit ist unabhängig vom Bebauungsplan gegeben.</p>	Kenntnisnahme
<p>10.3 <u>Fledermausquartiere</u> Das auf Anforderung erhaltende Artenschutzgutachten wird vom NABU ausdrücklich als positiv gewertet, da die einzelnen Gefährdungsbe-</p>	<p><u>Fledermausquartiere</u> Das Artenschutzgutachten hat ergeben, dass keine Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse erforderlich sind. Die Zugriffsverbote Fan-</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor- schlag
<p>nen nachvollziehbar für das vorhandene Artenspektrum „abgearbeitet“ wurden. Unsere Vermutung, dass sich in einzelnen der alten Gewerbebauten zumindest Sommerquartiere für Fledermäuse befinden, hat sich letztlich bewahrheitet. Im Hinblick auf den Verlust dieser Quartiere wird angeregt, bei einzelnen der Neubauten Ausgleich dadurch zu schaffen, dass Blech- oder Holzverkleidungen an oberen Randbereichen (mit Unterkriechritzen) vorzusehen sind. Ansonsten wären zumindest mehrere der bekannten Fledermauskästen an geeigneten Hauswänden anzubringen oder Fledermaussteine sogleich mit einzubauen.</p>	<p>gen, Töten, Verletzen und Entnahme, Beschädigung Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störung sind durch das geplante Vorhaben nicht begründet, wenn die Abrissarbeiten zwischen 1. Dezember und 28. Februar durchgeführt werden. Die Gebäude sind inzwischen bereits entfernt worden. Der Hinweis wurde jedoch an den Bauherrn weitergeleitet, damit diese Anregung möglicherweise auf freiwilliger Basis berücksichtigt werden kann. Aus dem Gutachten kann keine zwingende Festsetzung sondern nur eine Empfehlung auf freiwilliger Basis abgeleitet werden.</p>	
<p>10.4 <u>Rauchschwalben-Nisthilfen</u> Die Erhaltung und z. T. Verbreiterung des Wanderweges und die Über- bzw. Begrünung der Tiefgaragen werden begrüßt. Auch die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Tz. 6.1.2 der B-Plan-Begründung sind akzeptabel. Ob ein „Ersatzneubau mindestens der Größe eines Carports“ mit Nisthilfen in Form von Brettern (wo genau?) die Rauchschwalben am Standort halten kann, erscheint mehr als zweifelhaft. Einflugmöglichkeiten in die Tiefgaragen mit Nestunterstützung wären eventuell eine Alternative.</p>	<p><u>Rauchschwalben-Nisthilfe</u> Die Nisthilfen für die Schwalben sollen im Bereich des ehemaligen Bunkers (westlich der geplanten Straßenkehre) errichtet werden. Nester in der Tiefgarage führen zu Konflikten mit den Stellplatzmietern (Vogelkot auf den Autos) und somit zu Akzeptanzproblemen. Es bestünde dann die Gefahr, dass diese Lösung nicht nachhaltig Bestand haben würde.</p>	nicht berücksichtigen
<p>Nr. 11 Hansestadt Lübeck, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Naturschutz (Schreiben vom 02.03.2015)</p>		
<p>11.1 <u>Landschaftsplanerische Einschätzung</u> Zu dem Planungs- und Bauvorhaben bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, da es sich um das Recycling einer bereits baulich genutzten Fläche im Sinne einer (wünschenswerten) städtebaulichen Binnenentwicklung handelt. Im Einzelnen werden folgende Aspekte angemerkt:</p>	<p><u>Landschaftsplanerische Stellungnahme</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme
<p>11.2 <u>Anordnung Baukörper</u> Die gestalterische Auflockerung des vorgesehenen Wohngebietes durch acht voneinander isoliert stehende Baukörper mit breiten Sichtschneisen in Richtung Altstadt wird begrüßt.</p>	<p><u>Anordnung Baukörper</u> Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme
<p>11.3 <u>Gebäudehöhe</u> Die gepl. Gebäudehöhen von 16,5 m der sechs nördlichen Baukörper werden wegen der daraus resultierenden optischen Dominanz der</p>	<p><u>Gebäudehöhe</u> Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, der bereits fünf viergeschossige (III + Staf-</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>Baukörper als übermäßige Belastung des örtlichen Landschaftsbildes gesehen und daher abgelehnt. Es sollten vielmehr die Dreigeschossigkeit und Gebäudehöhe von 13,5 m Höhe der beiden südlichen Häuser für alle übernommen werden.</p>	<p>fel, GH 16,5) vorsah und als orts- und landschaftsbildverträglich beurteilt wurde. Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs zeigte sich, dass mit den jetzt gewählten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen ein harmonischerer Gesamteindruck der Bebauung erreicht werden kann. Angesichts des Verlaufs der Topographie werden die festgesetzten Gebäudehöhen als angemessen beurteilt. Im Zuge der weiteren hochbaulichen Planung zeigte sich die technische Notwendigkeit, die Gebäudehöhen von 16,5 m ü NHN auf 16,75 m ü NHN zu erhöhen.</p>	
<p><u>11.4 Uferstreifen / Uferweg</u> Die bauleitplanerische Sicherung und qualitative Verbesserung von Uferstreifen und Uferweg entlang der Kanal-Trave sind – aus landschaftsplanerischer Sicht – von zentraler Bedeutung des Vorhabens. Die vorgesehene Erweiterung des Geländestreifens zwischen Oberkante der Uferböschung und gepl. Bebauung auf ca. acht Meter (Begründung, S. 19) wird ausdrücklich begrüßt, um Qualitätsverbesserungen des Uferbereiches realisieren zu können und gleichzeitig den Unterhaltungsbelangen von LPA Rechnung zu tragen.</p>	<p><u>Uferstreifen / Uferweg</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>11.5 Festsetzung Uferweg</u> Der Uferweg sollte bauleitplanerisch konkret als „Öffentlicher Geh- und Radweg“ (mit Befahrungsrecht für Dienstfahrzeuge des Bereiches LPA) textlich und zeichnerisch festgesetzt werden. Die Entwurfsdarstellung einer „öffentlichen Grünfläche“, über die der Uferweg „irgendwie“ verlaufen soll, ist aufgrund seiner herausragenden Bedeutung völlig unzureichend: Der angesprochene Abschnitt des Uferwegs ist Teil des umfassenden Grünzugs „Uferbereiche an Klughafen und Kanal-Trave“ gem. Beschluss der Bürgerschaft zum Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept (LEK) „Erholung in Lübeck“. Weiterhin verläuft über den Weg die Strecke des europäischen Fernwanderwegs „Hanseatenweg“ von Belgien bis zum Baltikum. Schließlich ist der Abschnitt, aus lokaler Perspektive, Teil des in wesentlichen Teilen bereits sanierten „Klughafen-Rundwegs“ zwischen Hüntertor- und Hubbrücke für die Naherholung der AnwohnerInnen der Altstadt und des Wohngebietes „Falkenwiese“. Die besondere Attraktivität des Uferweges für Erholungssuchende wie für Touristen ergibt sich durch seine Lage gegenüber der</p>	<p><u>Festsetzung Uferweg</u> Da die Fläche im Eigentum der Hansestadt Lübeck ist und kein Konzept für den konkreten Ausbau als Fahrradweg vorliegt, gibt es kein Erfordernis einer Festsetzung über das jetzige Maß hinaus. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche sichert planungsrechtlich die Errichtung des Uferwanderwegs. Er ist in der öffentlichen Grünfläche zulässig und muss nicht gesondert als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Festsetzung des Uferwanderwegs als öffentliche Verkehrsfläche würde seinen Verlauf unnötig fixieren. Die Herstellung und Ausformung liegen in der Verantwortung der Hansestadt Lübeck.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Altstadt mit freiem Ausblick auf die Altstadtsilhouette.		
<p><u>11.6 Breite Uferweg</u> Der Uferweg sollte eine durchgängige Mindestbreite von drei Metern erhalten, da er als kombinierter Geh- und Radweg mit Gegenrichtungsverkehr vorgesehen ist (die Schnittzeichnung des Entwurfes stellt lediglich eine Breite von 2,50 m dar).</p>	<p><u>Breite Uferweg</u> Der dargestellte Schnitt ist eine unverbindliche Zeichnung zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung. Um Missverständnisse zu vermeiden und die Anregung zu berücksichtigen, wird der Weg in der Schnittzeichnung auf 3 m verbreitert.</p>	berücksichtigen
<p><u>11.7 Verbindung zwischen Wakenitz und Kanal-Trave</u> Die notwendige Verbindung zwischen Wakenitz und Kanal-Trave im Zuge des „Wakenitzüberlaufs“ sollte als Grünfläche festgesetzt werden; eine befestigte Oberfläche ist vermutlich erforderlich. Wege- und Nutzungsrechte für die Öffentlichkeit müssen entspr. gesichert werden. Der Weg besitzt auch eine wichtige Erholungsfunktion als lineare Verbindung des Grünzugs und des benachbarten Erholungsgebietes „Wakenitz“ (mit ampelgesicherter Quermöglichkeit der Falkenstraße). Besonders bedeutsam ist die Verbindung für Wanderkanuten und -ruderer als Übertragestelle von Booten zwischen Trave und Wakenitz.</p>	<p><u>Verbindung zwischen Wakenitz und Kanal-Trave</u> Die Verbindung zwischen Wakenitz und Kanal-Trave im Zuge des „Wakenitzüberlaufs“ ist in der Planzeichnung bereits als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Verbindungen zwischen der geplanten Wohnbebauung sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da sich die Tiefgarage unterhalb des Geländes befindet. Die Sicherung der öffentlichen Durchwegung erfolgt durch Wegerechte.</p>	berücksichtigen
<p><u>11.8 Erhalt Fußweg zum Brückenweg</u> Die vorhandene Wegebeziehung – in Form einer Rampe mit Treppenanlage – zwischen dem Vorhabengebiet (am geplanten Wendehammer) und der Einmündung des Brückenweges in die Falkenstraße sollte, im Gegensatz zum vorliegenden Entwurf, unbedingt bestehen bleiben, um für die AnwohnerInnen die fußläufige Verbindung zum Gustav-Radbruch-Platz und damit zum ÖPNV zu erhalten/wiederherzustellen.</p>	<p><u>Erhalt Fußweg zum Brückenweg</u> Die angesprochene Verbindung soll in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben und ist als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Die Fläche verbleibt bei der Hansestadt Lübeck, so dass der Erhalt der Stadt obliegt.</p>	berücksichtigen
<p><u>11.9 Pflanzgebote</u> Die Darstellung und Festsetzungen der vorgesehenen Baumpflanzungen im Plangebiet sind unzureichend: Neben den Ausführungen über die Größe der zu pflanzenden Bäume sollte ihre Gesamtanzahl konkret bestimmt und ihre Standorte im Plangebiet festgesetzt werden.</p>	<p><u>Pflanzgebote</u> Die Festsetzung einer Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume ist nicht möglich, da dies ein „Windhundprinzip“ beinhalten würde. Die gewählte Verhältniszahl ist grundstücksbezogen und somit auch bei Grundstücksteilungen anwendbar. Die zeichnerische Festsetzung von Baumanpflanzungen innerhalb der Privatgärten würde die Baumstandorte fixieren und Befreiungsanträge nach sich ziehen, da eine Außenanlagenplanung in Form einer Ausführungsplanung erst nach Abschluss des Bebauungsverfahrens vorliegen wird. Gleiches gilt für die Anzahl und Verteilung</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
	<p>der groß- und kleinkronigen Bäume. Die gewählte Verhältniszahl sichert eine ausreichende Durchgrünung der Privatflächen in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Gartenflächen.</p>	
<p>11.10 <u>Eingriffe in die Natur</u> Durch die planungsrechtliche Einschätzung des Gebietes als Innenbereich und durch die tatsächliche Entwicklungsplanung sind Eingriffe in die Natur nicht zu erwarten.</p>	<p><u>Eingriffe in die Natur</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme
<p>11.11 <u>Hinweise zum Baumschutz</u> Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen (z. B. Stammschutz, Fahrschutz im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwenkbereichs evtl. Kräne) vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Es ist sinnvoll, hierzu einen Hinweis in den B-Plan aufzunehmen.</p>	<p><u>Hinweise zum Baumschutz</u> Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem sind Bauträger, Architekt sowie die Baugenehmigungsbehörde informiert worden.</p>	berücksichtigen
<p>11.12 <u>Dachbegrünung</u> Zur Gestaltung der (Flach-) Dachlandschaft wird vorgeschlagen, zusätzlich eine Dachbegrünung außerhalb der für technische Anlagen benötigten Dachteile festzusetzen. Dachbegrünungen haben bekanntermaßen vielfältig positive Wirkungen, u. a. als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Retentionsvolumen für Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Bindung von Stäuben durch hohe biologische Oberflächen und zur Lärminderung durch verminderte Schallreflexion. In dieser innenstadtnahen Lage und angesichts der Prognosen zum Klimawandel ist eine wirksame Dachbegrünung eine sinnvolle Maßnahme zur Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse, zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie ein Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung.</p>	<p><u>Dachbegrünung</u> Die Anregung wird berücksichtigt, in dem folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird: <i>In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Wohngebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen.</i></p>	berücksichtigen
<p>11.13 <u>Hinweise zum Artenschutz</u> Gemäß dem vorgelegten Gutachten „Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG“ (Biolplan, November 2014) ist für den Verlust der Fortpflanz-</p>	<p><u>Hinweise zum Artenschutz</u> Der Stellungnahme wird gefolgt, in dem die Begründung entsprechend angepasst wird. Ersatz-Lebensstätten innerhalb der geplanten Wohngebäude sind</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>zungs- und Ruhestätten von Rauchschwalben ein Ersatzneubau mindestens in der Größe eines Carports, in dessen Inneren Nisthilfen in Form von Brettern anzubringen sind, vorzusehen. Alternativ können die neuen Gebäude gemäß Gutachten so geplant werden, dass sie sich als Neststandort der Rauchschwalbe eignen und als Ersatzgebäude in Frage kommen, wobei dieses baulich und rechtlich abgesichert werden müsste. In der Begründung zum B-Plan (Kapitel 6.1.2, S. 23, erster Absatz) wird diese Alternative der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme verkürzt und missverständlich wiedergegeben. Das Anbringen von Ersatzstandorten an Gebäuden ist als Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Rauchschwalben nicht geeignet. Rauchschwalben bauen ihre Nester in der Regel im Inneren von Gebäuden wie z.B. Stallungen, Lagerhallen, Torbögen oder Garagen. Als Alternative für den Bau eines Ersatzneubaus in Größe eines Carports müssten also an den neuen Gebäuden gezielt entsprechende Räumlichkeiten mit geeigneten Neststandorten geplant werden. Es müsste rechtlich verbindlich sichergestellt sein, dass diese Ersatz-Lebensstätten langfristig zur Verfügung stehen und dass während der Brutzeit jederzeit ein Zugang der Rauchschwalben zu ihren Nestern gewährleistet ist.</p>	<p>wirtschaftlich nicht darstellbar und daher nicht vorgesehen.</p>	
<p>11.14 <u>Vogel- und Fledermausschutz</u> Des Weiteren sind planrechtliche bzw. baugestalterische Festsetzungen zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht erforderlich. Hinweise sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter http://www.vogelglas.info/) zu entnehmen. Sie basiert auf den neuesten wissenschaftlichen Untersuchungsergebnissen und wird vom Bundesamt für Naturschutz bzw. der Obersten Naturschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein empfohlen.</p>	<p><u>Vogel- und Fledermausschutz</u> Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, in dem folgende Festsetzung aufgenommen wird: Außenleuchten sind nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Außenleuchten dürfen nicht in Richtung Kanal-Trave ausgerichtet werden. Die Hinweise zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas werden an die Architekten und Investoren weitergegeben. Eine Festsetzungsermächtigung für die in der Broschüre genannten Beispiele wird aufgrund des vorgegebenen Festsetzungskataloges im BauGB nicht gesehen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Nr. 12 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Umweltschutz – Immissionsschutz (Schreiben vom 02.03.2015)		
<p><u>12.1 Lärmaktionsplan</u> Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die Falkenstraße als eine Hauptverkehrsstraße mit mehr als 8.000 Fahrzeugen pro Jahr in den Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck (vom 20.12.2013) gemäß den §§ 47a-f BImSchG aufgenommen wurde. Ziel des Lärmaktionsplans ist es u.a. die Auswirkungen des Lärms zu erfassen, ihnen entgegenzuwirken und vorzubeugen. Einerseits ist die Entwicklung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu begrüßen, jedoch werden durch den Bau von neuen Wohnungen in diesem Bereich auch neue Lärmbetroffenheiten entgegen den o.a. Zielen des Lärmaktionsplans geschaffen. Des Weiteren sind durch die erhöhte Lärmbelastung im Bereich der Falkenstraße die Voraussetzungen für die Nutzung als „hochwertige Wohnbebauung“ nicht optimal.</p>	<p><u>Lärmaktionsplan</u> Das Bebauungsplangebiet eignet sich aus verschiedenen Gründen sehr gut für eine Wohnbebauung. Infrastrukturell ist die Fläche hervorragend angebunden, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote, ärztliche Versorgung usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe und sie ist von Grün- und Wasserflächen umgeben. Die Erschließung ist im Prinzip bereits vorhanden. Die Nutzbarmachung für Wohnen führt eher zu einer Reduzierung von Verkehr, da das Plangebiet sehr zentral liegt. Diese Aspekte und die Möglichkeit durch Lärmschutzfestsetzungen gesunde Wohnverhältnisse sichern zu können, sprechen für die geplante Wohnnutzung.</p>	Kenntnisnahme
<p><u>12.2 Schwelle Gesundheitsgefährdung</u> In der Begründung unter Punkt 5.4.1 Verkehrslärm wurde darauf hingewiesen, dass Mittelungspegel oberhalb von 70 dB(A) während der Tagzeit und 60 dB(A) während der Nachtzeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken können. Diese Aussage ist so nicht korrekt formuliert. Nach geltender Rechtsauffassung ist zwar oberhalb dieser Grenze (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht. Jedoch besteht nach den derzeitigen Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung bereits unterhalb dieser Werte (bei einer Dauerbelastung) eine hochgradige Gesundheitsgefährdung. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass bereits Dauerbelastungen von 65 dB(A) tagsüber bzw. von 55 dB(A) nachts mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken können und folglich schon in diesem Schwellenbereich eine erhöhte Gesundheitsgefährdung vorliegt.</p>	<p><u>Schwelle Gesundheitsgefährdung</u> Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass die Begründung diesbezüglich ergänzt wird. Es wurde folgender Passus ergänzt: <i>Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass bereits Dauerbelastungen von 65 dB(A) tagsüber bzw. von 55 dB(A) nachts mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken können.</i></p>	Kenntnisnahme
<p><u>12.3 Lärmbezogene Festsetzungen</u> Dem Text der Festsetzung sowie der Begründung auf Seite 18 ist zu entnehmen, dass die Außenwohnbereiche der jeweiligen Wohnungen</p>	<p><u>Lärmbezogene Festsetzungen</u> Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden, da wegen des gewählten Städtebaus, Anordnung einzelner Gebäude mit einer</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor-schlag
<p>einen Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreichen müssen. Dieses Ziel ist aus Sicht des gesundheitlichen Umweltschutzes nicht ausreichend, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und sollte entsprechend nach unten korrigiert werden. Hier ist ein Zielwert von mindestens kleiner als 59 dB(A) tags (Grenzwert der 16. BImSchV) anzusetzen. Optimal wäre aber kleiner 55 dB(A) tags (Orientierungswert der DIN 18005), um den Ansprüchen der Planungen für „hochwertiges Wohnen“ bzw. „Wohnen am Wasser“ gerecht zu werden und um gesunde Wohnverhältnisse dauerhaft sicherzustellen.</p> <p>Aus diesem Grund sollte auch die Festsetzung um die Auflagen ergänzt werden, dass „Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien und Terrassen) von Wohnungen nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind“ und das „Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer möglichst an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind“.</p> <p>Diese Auflagen wurden auch in der schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor GmbH vom 13.05.2014) empfohlen.</p>	<p>Durchlässigkeit zwischen Kanal-Trave und Wakenitz, niedrigere Tagespegel im Prinzip nicht erreichbar sind.</p> <p>Ein Tagpegel für Außenwohnbereiche unter 65 dB(A) ist in Bezug auf urbanes Wohnens üblich und zumutbar. Ansonsten wären viele Straßenzüge mit einem höheren Verkehrsaufkommen zum Wohnen nicht nutzbar.</p> <p>Der Städtebau bedingt auch, dass die geplanten Grundrisse teilweise Balkone, Loggien und Terrassen an den Gebäudeseiten vorsehen, andernfalls müsste für diese Wohnungen auf einen privaten Außenwohnbereich verzichtet werden.</p> <p>Auch Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer sind bei der gewählten Gebäudekubatur im geringen Maße auch der Falkenstraße zugewandt bzw. an den Gebäudeseiten angeordnet. Es wäre nur möglich keine Aufenthalts-, Schlaf- und Kinderzimmer der Falkenstraße zu zuordnen, wenn eine geschlossene Zeilenbebauung gewählt würde. Dies wäre aber auf Grund anderer zu berücksichtigender Belange, wie der Landschaftsplanung, des Städtebaus und des Weltkulturerbes Lübecker Altstadtinsel nicht vertretbar. Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnruhe werden passive Lärm-schutzfestsetzungen getroffen.</p>	
<p>12.4 <u>Baugrenzen – Berücksichtigung Lärmschutz</u> In der Festsetzung sollte zusätzlich ergänzt werden, dass die Baugrenzen außerhalb der 70 / 60 dB(A)-Isophonen Tag/Nacht für Straßenverkehr liegen müssen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die Baugrenzen liegen außerhalb der 70 / 60 dB(A)-Isophonen Tag/Nacht für Straßenverkehr.</p>	berücksichtigen
<p>12.5 <u>Anwendbarkeit der Lärmpegelbereiche</u> In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden u.a. auch die Lärmpegelbereiche für den Tag berechnet. Betrachtet man die Lärmkarten (bezogen auf den Verkehr) für den Tag und die Nacht (Anlage 2a und 2b) so lassen sich beim Vergleich dieser Tageszeiten (Stichproben an einigen Isophonen) in einigen Bereichen Unterschiede von weniger als 10 dB(A) vermuten. [Hier sollte eine genaue Überprüfung durch die Lärmkontor GmbH erfolgen, an welchen Fassadenpunkten das der Fall ist, da dies im Detail nicht aus den vorliegenden Lärmkarten entnommen werden kann]. An dieser Stelle ist anzumerken, dass gemäß den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 und den Immissionsgrenzwerten der</p>	<p><u>Baugrenzen – Berücksichtigung Lärmschutz</u> Im vorliegenden Fall ist die ausschlaggebende Lärmquelle der Straßenverkehr. Der Pegelunterschied Tag - Nacht beträgt nur geringfügig weniger als 10 dB(A), Pegelunterschiede von weniger als 5 dB(A) werden in jedem Fall nicht erreicht. Die DIN 18005 geht von den Tagwerten aus und unterstellt einen Schutz von mindestens 35 dB(A) tags im Innenraum. Bei Pegeldifferenzen Tag - Nacht von mehr als 5 dB(A) ist ein Innenraumpegel von weniger als 30 dB(A) am Ohr des Schlafers somit sichergestellt. Somit wird aus gutachterlicher Sicht die Anwendbarkeit der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 18005 als ausreichend erachtet, auch für ein ausreichendes Schutzbedürfnis in der Nacht.</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor- schlag
<p>16. BImSchV das nächtliche Schutzbedürfnis um 10 dB(A) höher als am Tag liegt. Die Bemessung des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 kann dem nächtlichen Schutzbedürfnis nicht gerecht werden, wenn die nächtlichen Lärmimmissionen um weniger als 10 dB(A) unter den Beurteilungspegeln am Tag liegen. (Hier bleibt die aktuelle DIN 4109 nach breitem Einvernehmen unter Sachverständigen und nach fachlichen Veröffentlichungen hinter den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zurück). In solchen Fällen empfiehlt sich eine zusätzliche Ausrichtung des baulichen Schallschutzes auf nächtliche Lärmbelastungen.</p> <p>Es wird eine zusätzliche Ausrichtung des baulichen Schallschutzes auf die nächtliche Lärmbelastung (sofern sich die o.a. Annahme bestätigt) empfohlen, um dem nächtlichen Schutzbedürfnis der zukünftigen Anwohner gerecht zu werden und um einer Über- bzw. Unterdimensionierung der Lärmpegelbereiche vorzubeugen.</p>		
Nr. 13 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde (Schreiben vom 17.02.2015)		
<p>13.1 <u>Abflusskanal</u> Hinweis, dass sich im südlichen Bereich des Bebauungsgebietes der Abfluss der Wakenitz befindet. Dieser Abflusskanal der Wakenitz soll sowohl zeichnerisch dargestellt als auch im Textteil nachrichtlich erwähnt werden.</p>	<p><u>Abflusskanal</u> Der Stellungnahme wird gefolgt, in dem die Begründung ergänzt wird. Der Abflusskanal verläuft innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche, eine weitergehende Festsetzung zur Sicherung der Kanals nicht ist erforderlich.</p>	berücksichtigen
<p>13.2 <u>Hochwasserschutz</u> Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ist zwar bei den Wohnungen erfolgt und die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei 3,50 m über NHN festgesetzt, die untere Wasserbehörde weist jedoch darauf hin, dass in den tiefer liegenden Geschossen (Keller/Tiefgarage) keine wassergefährdenden Stoffe lagern dürfen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu konzipieren, dass im Hochwasserfall keine Schädigungen eintreten können.</p>	<p><u>Hochwasserschutz</u> Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und an den Vorhabenträger und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	Kenntnisnahme
Nr. 14 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz – untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 17.02.2015)		
<p>14.1 <u>Altlastenverdacht</u> Für die altlastenverdächtigen Grundstücke Falkenstraße 51, 53 und</p>	<p><u>Altlastenverdacht</u> Die Begründung wurde entsprechend ergänzt und in die Hinweise</p>	Kenntnisnahme


Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor-schlag
<p>55-57 (frühere Nutzung: Maschinenbaufabrik) ist mit dem B-Plan-Unterlagen auch ein Gutachten des Ingenieurbüros SVR Mücke (20.02.2013) zu „Orientierung Altlastenuntersuchungen“ in diesem Bereich vorgelegt worden, beauftrag von der „Wohnen am Falkendamm GmbH & Co. KG“.</p> <p>Aus diesem Gutachten ergibt sich, dass im untersuchten Bereich unter fast flächendeckender Versiegelung „sensorisch leicht auffällige „Auf-füllungen (Sande, Schluffe, stellenweise mit Ziegelbruch, Torfstreifen usw.) im Mittel bis ca. 1,7 – 2,1 m unter Flur auftreten, wobei oberflächennahes Grundwasser hier als Stau- und Schichtenwasser im Mittel ab ca. 0,8 – 1,5 m unter Flur anzutreffen ist. Die Analytik zu 22 Bodenproben aus 15 Kleinrammbohrungen in dieser heterogenen Auffüll-schicht ergab stärker schwankende Gehalte für die untersuchten Schadstoffparameter (PAK, MKW, Schwermetalle), die zwar in der Regel noch unterhalb der Gefahrenabwehrschwelle liegen, jedoch in Hinblick auf die erforderliche Gewährleistung gesunder Wohnverhält-nisse im Rahmen der geplanten sensiblen Wohnnutzung Vorsorge-werte stellenweise deutlich überschreiten.</p> <p>Aus dem oben genannten Gutachten des Ingenieurbüros SVR Mücke (vom 20.02.2013) geht in den fachgutachterlichen Empfehlungen zum weiteren Vorgehen (Kap. 7) hervor, dass der offenbar auch baugrund-technisch erforderliche Aushub zur Entfernung der diffus mit Schad-stoffen (insbesondere PAK, Schwermetalle) verunreinigten, heteroge-nen Auffüllschicht bis auf 2 m unter gegenwärtiger Geländeoberkante geplant ist, und zwar auf der Gesamtfläche der Grundstücke Falken-straße 51-57 (6400 qm). Sämtliche Bodenaushubmaßnahmen sind hierbei fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, damit die ordnungsgemäße Trennung der Abfallzuordnungsklassen vor Ort und der abfallrechtlich ordnungsgemäße Verbleib der Aushubmaterialien sichergestellt werden kann. Die Dokumentation zur ordnungsgemäßen Durchführung der Aushubmaßnahmen ist der unteren Bodenschutzbe-hörde nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.</p>	<p>aufgenommen.</p>	
<p><u>14.2 Altlastenuntersuchungen</u> Abschließend anzumerken ist, dass die ebenfalls im Umgriff des B-Plangebiets liegenden Grundstücke Falkenstraße 41, 43, 47 im hiesigen Boden- und Altlastenkataster als potenziell altlastverdächtige Grundstücke geführt werden, zu denen der unteren Bodenschutzbe-</p>	<p><u>Altlastenuntersuchungen</u> Eine orientierende Altlastenuntersuchung für die Grundstück Falken-straße 41 - 49 wird beauftragt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor-schlag
hörde noch keinerlei Altlastenuntersuchungen vorliegen. Hier besteht noch entsprechender Untersuchungsbedarf.		
Nr. 15 Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege – obere und untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 27.02.2015)		
<p>15.1 <u>Pufferzone Welterbe</u> Es wird um die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange im weiteren Bauleitplanverfahren gebeten, vor allem unter der Berücksichtigung, dass das Planungsgebiet im Bereich der Pufferzone des Welterbes liegt. Durch den Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs werden die qualitativen Anforderungen an diese besondere städtebauliche Situation im Uferbereich der Kanal-Trave gegenüber der historischen, von der UNESCO zum Welterbe erklärten Lübecker Altstadtinsel, gewahrt. Gemäß den Anforderungen der eingerichteten Pufferzone, die den Zweck der Wahrung von Blickbeziehungen und einer Verhältnismäßigkeit gegenüber dem Welterbe einfordert, erfüllen die dargestellten Gebäudestrukturen des Entwurfs diese.</p>	<p><u>Pufferzone</u> Die Gebäudestrukturen wurden analog zum städtebaulichen Entwurf des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb im Bebauungsplan festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen wurden vom Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck als gute Umsetzung der städtebaulichen Struktur bewertet.</p>	berücksichtigen
Nr. 16 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün- und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 27.02.2015 und 16.03.2015)		
<p>16.1 <u>Fußgängersignalanlage (Fußgängerampel)</u> Die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die vorhandene Falkenstraße wird von Seiten der Straßenverkehrsbehörde und des Straßenbaus an der geplanten Stelle aufgrund der nahe gelegenen Fußgängersignalanlage als problematisch angesehen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde fordern daher, die Einbeziehung der neuen Einmündung in die vorhandene Signalisierung zu prüfen.</p>	<p><u>Fußgängersignalanlage (Fußgängerampel)</u> Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Falkenstraße wird so belassen, wie die bisherige Anbindung der ehemaligen Gewerbebetriebe. Die grundsätzliche Funktionalität ist also gegeben. Detailplanungen die möglicherweise zu einer Verlegung der Fußgängerampel führen könnten, sind nicht Bebauungsplan relevant und können im Rahmen der Realisierungsplanung erfolgen.</p>	nicht berücksichtigen
<p>16.2 <u>Wendeanlage</u> Weiterhin wird festgestellt, dass die vorhandene Wendeanlage für die Nutzung von Lkw zu gering dimensioniert ist. Es ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Lkw die Durchfahrts-erlaubnis für den Verbindungsweg von der Wendeanlage bis zum Brückenweg erhalten sollen. Die Dimensionierung der Wendeanlage hat unter Berücksichtigung der zukünftigen und tatsächlichen Nutzungen zu erfolgen.</p>	<p><u>Wendeanlage</u> Die Wendeanlage wurde entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) so konzipiert, dass Lastkraftwagen bis 10 m (3-Achser) wenden können. Für Müllfahrzeuge besteht eine außerdem Durchfahrtsmöglichkeit zum Brückenweg, so dass diese nicht wenden müssen. Die Dimensionierung der Wendeanlage erfolgt unter Berücksichti-</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor-schlag
	gung der zukünftigen und tatsächlichen Nutzungen (Wohngebiet ohne Durchfahrtsverkehr, ausschließlich Anwohner- und Besucher-verkehr), weshalb eine größere Dimensionierung, z.B. für Sattelzüge, nicht erforderlich ist.	
<p>16.3 <u>Verbindungsweg zwischen Planstraße und Brückenweg</u> Darüber hinaus wird deutlich gemacht, dass das Befahren dieses Verbindungsweges durch Fahrzeuge der Entsorgungsbetriebe Lübeck nicht zulässig ist, wenn dieser als Geh- und Radweg ausgewiesen wird und lediglich eine Gesamtbreite von 3,50 m aufweist. Die Straßenverkehrsbehörde weist darauf hin, dass der Verbindungsweg nicht als Geh- und Radweg ausgewiesen werden darf und eine Gesamtbreite von 4,10 m erhalten muss, wenn auch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und die Entsorgungsbetriebe Lübeck diesen Weg befahren sollen.</p>	<p><u>Verbindungsweg zwischen Planstraße und Erschließungsweg</u> Die Anregung wird berücksichtigt, indem der Verbindungsweg als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und nicht als Geh- und Radweg ausgewiesen und eine Gesamtbreite von 4,10 m festgesetzt wird.</p>	berücksichtigen
<p>16.4 <u>Verkehrsberuhigter Bereich</u> Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde und des Straßenentwurfs sind die im B-Planentwurf angegebenen Straßenbreiten von 6,00 m bzw. 8,30 m nicht ausreichend dimensioniert. Gemäß Planentwurf und Begründung handelt es sich um eine Straßenfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich). Die Verkehrsberuhigung kann durch die Ausweisung von sog. Tempo 30-Zonen oder durch sog. 325er-Bereiche erfolgen. Für beides reicht eine Verkehrsfläche von 6,0 m in diesem Fall nicht aus. Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens und der Straßenlänge und -charakteristik wird empfohlen, die Verkehrsfläche als Tempo 30-Zone mit einem mittels Hochbord von der Fahrbahn abgesetzten Gehweg auszuweisen. Unter Berücksichtigung der Anzahl der in diesem Baugebiet entstehenden Wohneinheiten sollen 10 öffentliche Parkplätze durch den Bauherrn realisiert werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde fordern zur Umsetzung der Tempo 30-Zone in diesem Fall Querschnittsbreiten von mind. 7,85 m (ohne Längsparker) bzw. 10,35 m (inkl. Längsparker), damit ein richtlinienkonformer Straßenentwurf entstehen kann, der den Sicherheitsansprüchen aller Verkehrsteilnehmer gerecht wird.</p>	<p><u>Verkehrsberuhigter Bereich</u> Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass ein Querschnitt (Straßenbreiten von 9.45 m bzw. 8,25 m inklusive Böschungskante) gewählt wurde, der zum einen, einen sparsamen Flächenverbrauch, einen möglichst geringen Eingriff in die Böschung und zum anderen eine angemessene Abwicklung der Verkehre ermöglicht. Im Bebauungsplan werden die Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt. Diese Festsetzung bedingt nicht zwingend die verkehrsrechtliche Anordnung des Verkehrszeichens 325, sondern lässt auch andere Modelle zu, wie sie in der Stellungnahme der Polizeidirektion geschildert werden. Welche verkehrsordnerischen Anordnungen letztendlich getroffen werden, ist nicht Regelungsinhalt der Bebauungsplanung, sondern obliegt der Straßenverkehrsbehörde.</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Nr. 17 Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 27.02.2015)		
<p>17.1 <u>Ausbau- und Grundstückskosten</u> Es ist anzumerken, dass die geforderte Erhöhung der Baugrundstücke und der Erschließungsstraße aufgrund der Gewährleistung des Hochwasserschutzes zu höheren Ausbaukosten und ggf. Gründungskosten der Baugrundstücke kommen kann. Ggf. hätte dieses entsprechende Auswirkungen auf Verkaufsverhandlungen und zu erzielende Kaufpreise.</p>	<p><u>Ausbau- und Grundstückskosten</u> Die Erhöhung der Baugrundstücke ist durch den Hochwasserschutz bedingt, analog dazu macht es Sinn, ebenfalls die Erschließungsstraße zu erhöhen, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und den Eingriff in die Böschung zu minimieren. Der Belang des Hochwasserschutzes ist hier eindeutig vor dem Belange des Verkaufserlöses zu sehen.</p>	nicht berücksichtigen
Nr. 18 Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr – Vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 09.02.2015)		
<p>18.1 <u>Aufstellfläche Feuerwehr</u> Es gibt Unterschiede zwischen dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf des Lageplans „Wohnen am Falkendamm“ (Stand 24.09.2014). Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges ist mindestens für das nördliche Gebäude (spitz zulaufender Baukörper im Bereich des Brückenweges) eine Feuerwehrezufahrt und Aufstell- und Bewegungsfläche parallel zur Kanal-Trave erforderlich und somit im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Aufstellfläche Feuerwehr</u> Die Anordnung der Gebäude wurde nach dem Wettbewerbsverfahren überarbeitet. Der überarbeitete Entwurf ist die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes. Als Aufstellfläche für die Feuerwehr soll die im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzte dienen. Die Grünfläche soll als Fuß- und Radweg ausgebaut werden und dient der LPA als Unterhaltungsweg aufgrund der Nutzung, sollte die Traglast des Weges ausreichend sein.</p>	berücksichtigen
Nr. 19 Hansestadt Lübeck, Bereich Entsorgungsbetriebe Lübeck – Abwasserbeseitigung – Planung und Neubau (Schreiben vom 17.02.2015)		
<p>19.1 <u>Geh- Fahr- und Leitungsrechte</u> Im nordwestlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes kreuzt der Regenwasserhauptsammler DN1600 der Entsorgungsbetriebe das Gebiet. Im unmittelbaren Uferbereich befindet sich das Auslaufbauwerk. Für diesen Kanal und auch für das Bauwerk sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowohl in der Planzeichnung, als auch im textlichen Teil festzusetzen. Gleiches gilt für die Ablaufleitungen der Wakenitz DN 1000 und DN 2000 sowie die daneben vorhandene „Baggergutleitung“. Diese Leitungen befinden sich in der Verwaltung von LPA.</p>	<p><u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist entbehrlich, da alle angesprochenen Leitungen innerhalb öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen verlaufen.</p>	nicht berücksichtigen
<p>19.2 <u>Erneuerung Schmutzwasserkanäle</u> Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet befinden sich in</p>	<p><u>Erneuerung Schmutzwasserkanäle</u> Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufge-</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor-schlag
einem schlechten Zustand und müssen erneuert und an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Hierfür sind noch Untersuchungen durchzuführen.	nommen. Planung der Schmutzwasserkanäle erfolgt im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung.	
<p>19.3 <u>Abwasserpumpwerk</u> Im Zusammenhang mit den Planungen kann es erforderlich werden, ein öffentliches Abwasserpumpwerk zu errichten. Im Planumgriff sollte eine Fläche vorzugsweise im Bereich der südlichen Zufahrt von der Falkenstraße für dieses unterirdische Bauwerk vorgesehen werden. Näheres wird jedoch im weiteren Verfahren vorgegeben.</p>	<p><u>Abwasserpumpwerk</u> Die Festsetzung einer gesonderten Fläche für ein Abwasserpumpwerk ist entbehrlich, da im Bereich der südlichen Zufahrt ausreichend öffentliche Grün- bzw. Verkehrsflächen vorhanden sind.</p>	nicht berücksichtigen
Nr. 20 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Planung, Entwurf und Verfahren – (Schreiben vom 27.02.2015)		
<p>20.1 <u>Alleebäume Falkenstraße</u> Aus grünplanerischer Sicht wird bezüglich des Pkt. 5.5 2 der Begründung darauf hingewiesen, dass der Schutz der Bäume durch die Baumschutzsatzung und den Verbleib in städtischer Verwaltung ausreichend gesichert ist. Eine Ausweisung als "zu erhalten" mit Verweis auf die Allee ist daher überflüssig und erschwert im Einzelfall städtische Verkehrssicherungsarbeiten an den Bäumen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, den letzten Absatz des Pkt. 5.5.2 der Begründung ersatzlos zu streichen.</p>	<p><u>Alleebäume Falkenstraße</u> Eine gesonderte Festsetzung der Alleebäume erfolgt auf Grund der geschilderten Situation nicht. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</p>	berücksichtigen
<p>20.2 <u>Unterhaltungskosten öffentliche Flächen</u> Das Flächenmanagement des Bereichs Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass es bei der Umsetzung dieser vorliegenden Planung zu einer Ausweitung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen kommt, die erhöhte Unterhaltungskosten zur Folge hat. Eine Kostenschätzung dieser dauerhaften Folgekosten kann erst bei einer Konkretisierung der Planung erfolgen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr regt an, die Folgekosten im Abwägungsprozess des B-Plan-Verfahrens unter Pkt. 8 "Finanzielle Auswirkungen" transparent zu machen.</p>	<p><u>Unterhaltungskosten öffentliche Flächen</u> Der Anregung wird insofern gefolgt, dass in der Begründung dargelegt wird, dass es bei der Umsetzung der Planung zu einer Ausweitung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen kommt, die erhöhte Unterhaltungskosten zur Folge hat. Die Höhe der Unterhaltungskosten ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, das nur die maximale Ausdehnung der Verkehrsflächen festlegt, in der Regel nicht möglich, daher bleibt es bei dem allgemeinen Hinweis.</p>	teilweise berücksichtigen
Nr. 21 Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority – (Schreiben vom 23.02-2015)		
<p>21.1 <u>Sondergebiet Hafen</u> Die vorhandenen Hafenanlagen und die für Hafenzwecke genutzten</p>	<p><u>Sondergebiet Hafen</u> Der Stellungnahme wird berücksichtigt, in dem die entsprechende</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>Flächen sind als „SO Hafen“ darzustellen und auszuweisen. Hierbei handelt es sich um folgende Bereiche: Kaimauerkopf (i.d.R. ca. 1m parallel zur Wasserfläche in den Bereichen einer Uferbefestigung durch Kaimauer), Böschungen/Deckwerk, Steg- und Kaianlagen (siehe gelb dargestellte Anlagen im beigefügten Luftbild). Es handelt sich um Hafenanlagen auf Grundstücksflächen, die öffentliches Hafengebiet sind und vom Bereich LPA in eigener Zuständigkeit und Verantwortung betrieben und unterhalten werden. Im B-Planentwurf sind diese Flächen bis an die Uferkante hin als öffentliche Grünfläche dargestellt.</p> 	<p>Fläche als „SO Hafen“ festgesetzt wird.</p>	
<p>21.2 Berücksichtigung Hafenanlage/ Hochwasserentlastung Die Kaimauern, Böschungen/Deckwerke und Steganlagen dürfen durch die vorgesehene Bebauung nicht beschädigt und gefährdet werden. Die Anlagen der Hochwasserentlastung dürfen durch die vorgesehene Bebauung nicht beschädigt und gefährdet werden. Im Bereich der Leitungen dürfen keine Bäume gepflanzt werden.</p>	<p><u>Berücksichtigung Hafenanlage</u> Um insbesondere im Rahmen der Bauausführung den Schutz der Hafenanlagen und der Hochwasserentlastung ausreichend zu gewährleisten, finden Abstimmungen zwischen dem ausführende Architekturbüro und der LPA statt.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
<p>21.3 Fahrrecht Uferwanderweg Auf dem Uferwanderweg, der im B-Planentwurf nicht dargestellt wird, und der bisherigen Zufahrtmöglichkeit (an der südlichen Grenze des</p>	<p><u>Fahrrecht Uferwanderweg</u> Der Anregung wird berücksichtigt, in dem auf dem Uferwanderweg ein Fahrrecht zu Gunsten der Lübecker Port Authority festgesetzt</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor-schlag
Plangebietes) ist ein Fahrrecht für hafen- und wasserwirtschaftliche Zwecke einzutragen.	wird. Damit kann der Weg durch die LPA für hafen- und wasserwirtschaftliche Zwecke befahren werden.	
<u>21.4 Leitungsrecht Hochwasserentlastung</u> Im Bereich der südlichen Grenze des Plangebietes (Zufahrt zur Kanal-Trave) verläuft die Hochwasserentlastung für die Wakenitz, hierfür muss ein Leitungsrecht vorgesehen werden.	<u>Leitungsrecht Hochwasserentlastung</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Leitung verläuft innerhalb der öffentlichen Grünfläche und ist somit planungsrechtlich zulässig.	nicht berücksichtigen
Nr. 22 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Welterbebeauftragte – (Schreiben vom 06.02.2015)		
<u>22.1 UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“</u> Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ liegt und somit entsprechend den Welterberichtlinien besonderen Schutzbedürfnissen unterliegt. Im Kapitel 3.5 in der Begründung zum Bebauungsplan sollte dies erwähnt werden und auch der durch die UNESCO feststehende Begriff UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ benutzt werden.	<u>UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“</u> Die Anregung wird berücksichtigt, in dem die Begründung entsprechend angepasst wird.	berücksichtigen
<u>22.2 Stadtbild / Höhe Dachaufbauten</u> Aufgrund der Sichtwirkung zur Altstadt soll sehr restriktiv mit der Dachlandschaft und Dachaufbauten umgegangen werden. Die Notwendigkeit der Gebäudehöhenüberschreitung durch Aufzugsüberfahrten und Schornsteine von 1,0 m bzw. 1,5 m soll überprüft werden. Auf der nördlichen Wallhalbinsel wurde solche Überschreitungen ausgeschlossen und haben sich gestalterisch in das Abschlussgeschoss zu integrieren. Es wäre ein dringendes Festsetzungserfordernis gegeben, dass bauliche Höhenüberschreitungen dieser Art 1,0 m von der Dachkante zurückspringen müssen.	<u>Stadtbild/ Höheaufbauten</u> Die Überschreitungen der Gebäudehöhen durch Aufzugsüberfahrten (1 m) und Schornsteine (1,5 m) wurden hochbaulich überprüft und sind zur Realisierung des Vorhabens und des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb erforderlich. Ergänzend wird aber eine Festsetzung getroffen, die besagt, dass Aufzugsüberfahrten und Schornsteine mindestens 1m von der äußeren Gebäudefassade eingerückt angeordnet werden müssen.	teilweise berücksichtigen
<u>22.3 Solaranlagen</u> Es wird angeregt, Aussagen zu Solaranlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen.	<u>Solaranlagen</u> Solaranlagen sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass sie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.	berücksichtigen
<u>22.4 Dachbegrünung</u> Es wird eine Dachbegrünung angeregt, da dies die Blendwirkung von Dachflächen minimieren würde.	<u>Dachbegrünung</u> Zur Berücksichtigung der Anregung wird folgende Festsetzung getroffen:	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvor- schlag
	<p><i>In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Wohngebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen.</i></p>	

Aufgestellt:

Lübeck, den 02.09.2015

Planungsbüro Evers und Küssner

Hansestadt Lübeck

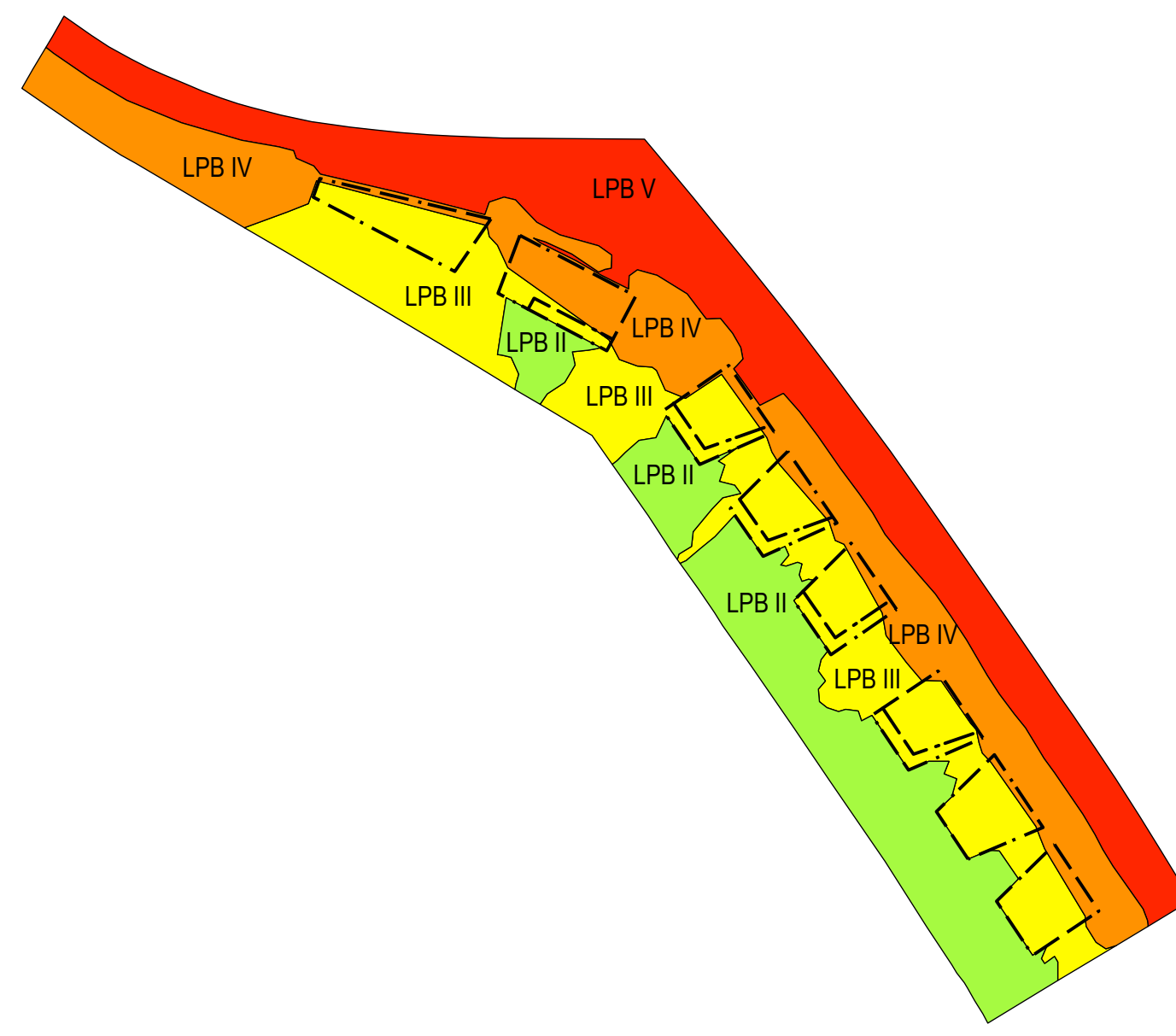
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 Ly



BEIKARTE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) NR. 8.1 und 8.2

M 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauabzugsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 486), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planbereichs (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 68), geändert durch Gesetz vom 27.2011, BGBl. I. S. 1509.

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- H** Sondergebiet, Zweckbestimmung: Hafen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH 16,75 Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NNH), als Höchstmaß

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage / Uferwanderweg

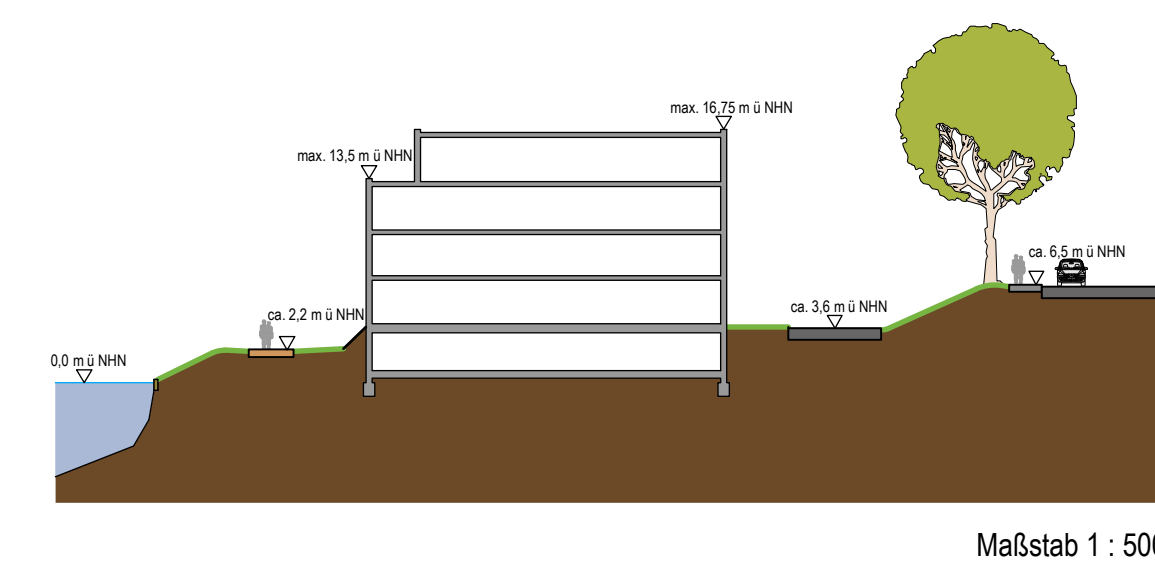
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
- Mit Gehrechten bzw. mit Fahrrechten zu belastende Flächen
- Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter / Plangrundlage / Hinweise

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung
- Baum
- Sonstige Abgrenzungen vorhandener Nutzungen, z.B. Fuß- und Radwege, Baumscheiben
- Vorhandene Geländeoberfläche bezogen auf Normalhöhennull
- Die sich aus der festgesetzten Gebäudehöhe (ü NNH) ergebende Anzahl der oberirdischen Wohngeschosse

Unverbindliche Schnittzeichnung



Maßstab 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13 a (3) BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom ... Die ursprüngliche Planbereichs- (Planzeichnungs-) Verordnung ist durch Adoluck in der Lübecker Stadtzeitung am ... erlassen.
- Die festgelegte Bebauung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) (5) BauGB ist vom ... durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am ... verständigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 00.00.0000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 00.00.0000 in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 00.00.0000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastramtliche Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.
- Die Bürgerchaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Bürgerchaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 00.00.0000 als Satzung beschlossen, und die Begründung durch (unbenannt) Bewilligt, gefertigt.
- Ausfertigung. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerchaft und die Satzung, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann, ist am 00.00.0000 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verteilung von Verzeichnissen und Formvorschriften und von Mängeln der Abklärung einschließlich der eingereichten Bemerkungen (§ 219 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschuldigungsansprüche geltend zu machen und das Schreiben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit am 00.00.0000 in Kraft getreten.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch Balkone und zur Hauptanlage zu rechnende Terrassen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Überschreiten der festgesetzten GRZ von 0,6 für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch Aufzugsüberfahrten um bis zu 1 m und durch Schornsteine um bis zu 1,5 m überschritten werden. Aufzugsüberfahrten und Schornsteine müssen mindestens 1 m von der äußeren Gebäudefassade eingeklinkt angeordnet werden.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**
 - Eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ist bis auf 0,35 H zulässig.
 - Für Außenwände von Gebäuden, die der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt für Müllfahrzeuge“ zugewandt sind, ist eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis auf 0,23 H zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker auf je einem Drittel der Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
- Mit Geh- bzw. Fahrrechten zu belastende Flächen**
 - Die mit Gehrechten festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 - Die mit Fahrrechten festgesetzten Flächen sind mit Fahrrechten zugunsten Lübeck Port Authority zu belasten. Das festgesetzte Fahrrecht umfasst die Befugnis der Lübeck Port Authority, die Flächen für hafen- und wasserwirtschaftliche Zwecke zu befahren.

6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz

- Bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NNH) betragen.

7. Stellplätze und Garagen

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

- Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die Deckenoberkante der Tiefgarage maximal bis zu 3,90 m ü NNH betragen. Aufschüttungen auf den Tiefgaragendecken sind bis zu einer Höhe von maximal 4,50 m ü NNH zulässig.

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- Sofern eine Wohnung keinen Außenwohnbereich innerhalb der Lärmpegelbereiche II oder III aufweist, ist für den Außenwohnbereich dieser Wohnung im Lärmpegelbereich IV durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffniten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

- Bei Aufenthaltsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind die Außenbauteile an den betroffenen Fassaden gemäß Lärmpegelbereich III – IV der DIN 4109 zu schützen (z.B. Lärmschutz durch Schallschutzfenster, durch schallschützende Außenwände, Außenwände, Dachflächen etc.). Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zudem schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Wohngebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen.
- Tiefgaragen sind mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Im Bereich zu pflanzender Bäume muss der Substrataufbau mindestens 1,0 m betragen. Von der Begrünung ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind je 400 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

10. Gestalterische Festsetzungen

- Solaranlagen können auf allen Dachflächen (Hauptgebäude und Nebenanlagen) nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Fläche auf der Dachfläche aufliegen und sich in Struktur und Farbe in die Dachdeckung einfügen.
- Die Außenfassaden der Wohngebäude sind überwiegend in Ziegel auszuführen.

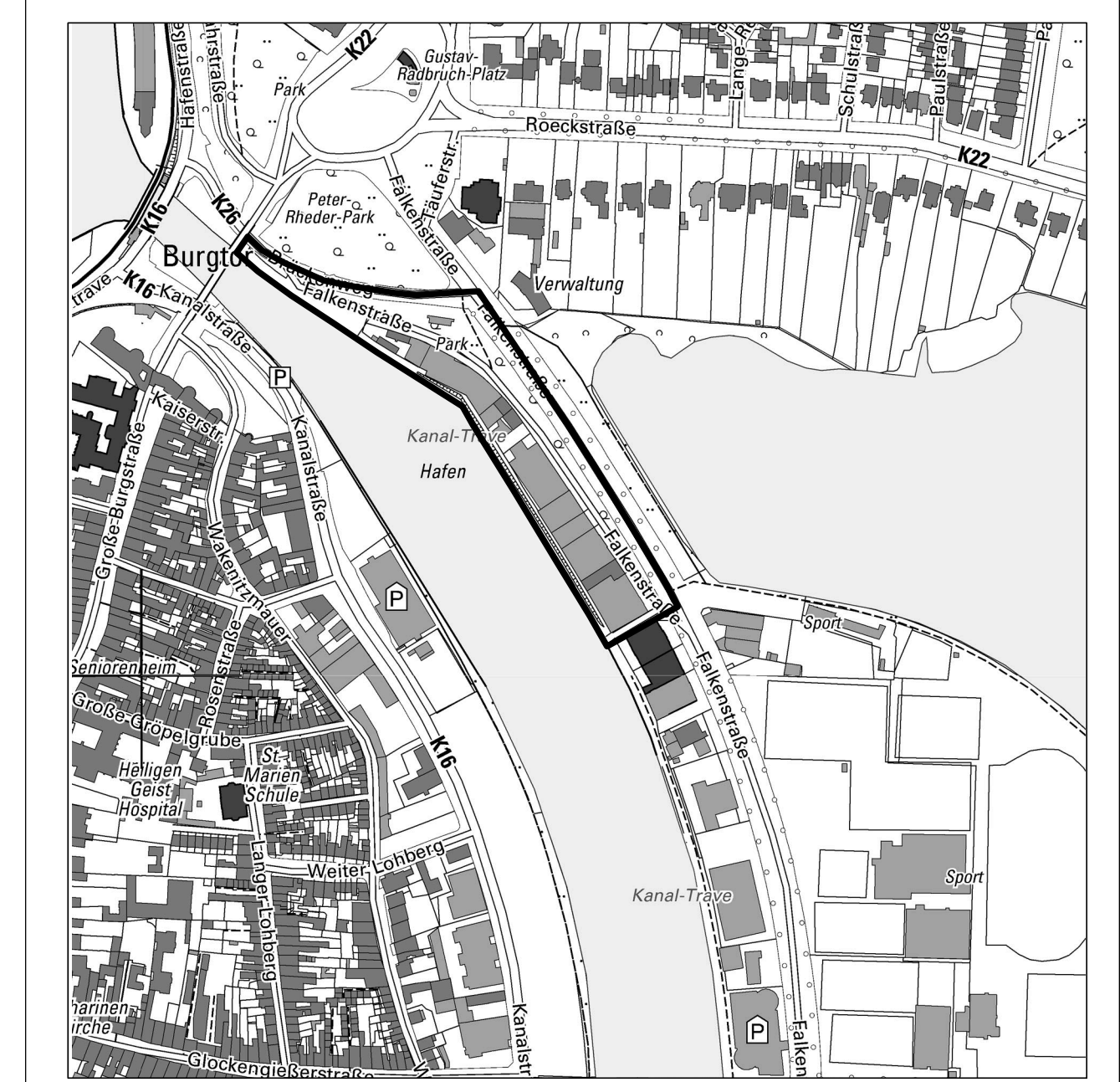
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Außenleuchten sind nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Außenleuchten dürfen nicht in Richtung Kanal-Trave ausgerichtet werden.

II. HINWEISE

- Die DIN 4109 kann bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung und Baordnung, gegenwärtig Mühlendamm 12, 23539 Lübeck, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 16 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.
- Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28.29. Februar durchgeführt werden; Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm und mehr dürfen dabei erst ab dem 1. Dezember gefällt werden.
- Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28.29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld einer Begehung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu unterziehen, um eventuelle Quartiersnutzungen von Fledermäusen auszuschließen. Abweichungen hiervon können nur durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodengriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WStVG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführung durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wertschaltswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.
- Von der WasserstraÙe aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blau noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchttürmen sind dem Wasser- und Schiffsfahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen (z. B. Stammschutz, Fahrtschutz im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwerkrbeitsbereichs evtl. Krane) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 06.10.00 FALKENSTRASSE / BRÜCKENWEG



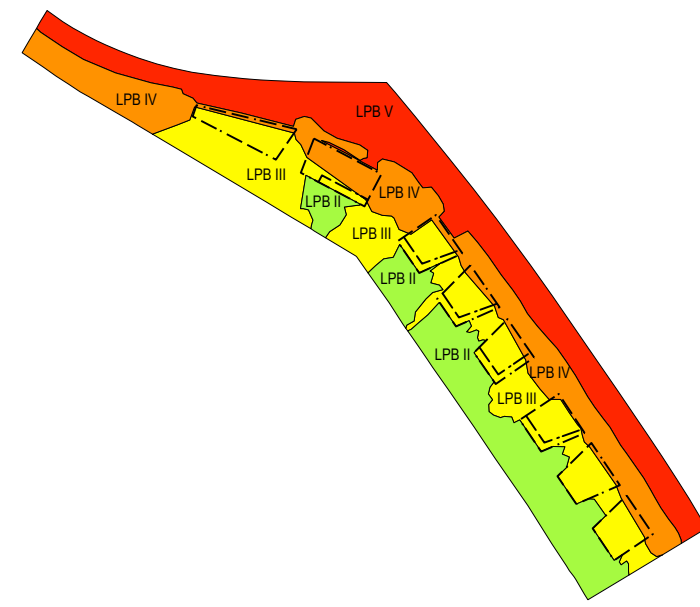
Stand des Verfahrens: ENTWURF / BEHÖRDENBETEILIGUNG



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Gesetz vom 2.7.2011, BGBl. I, S. 1509.

BEIKARTE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) NR. 8.1 und 8.2

M 1 : 2.000



FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- H Sondergebiet, Zweckbestimmung: Hafen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH 16,75 Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN), als Höchstmaß

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Zweckbestimmung: Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- A.A. Zweckbestimmung: Parkanlage / Uferwanderweg

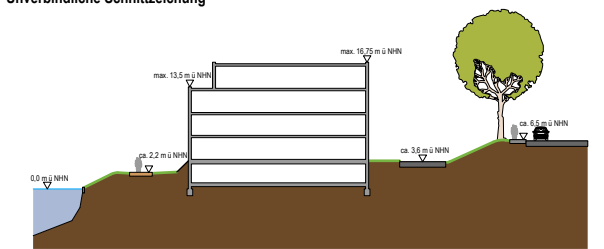
Sonstige Planzeichen

- TGa Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
- G Mit Gehrechten bzw. mit Fahrrechten zu belastende Flächen
- LPB Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter / Plangrundlage / Hinweise

- Flurstücksgrenze
- 331 Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung
- Baum
- Sonstige Abgrenzungen vorhandener Nutzungen, z.B. Fuß- und Radwege, Baumscheiben
- Vorhandene Geländeoberfläche bezogen auf Normalhöhennull
- 3 Die sich aus der festgesetzten Gebäudehöhe (ü NHN) ergebende Anzahl der oberirdischen Wohngeschosse

Unverbindliche Schnittzeichnung



Maßstab 1 : 500

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 06.10.00
FALKENSTRASSE / BRÜCKENWEG**

VERKLEINERUNG UM 50 % AUF DIN A 3

Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Plänen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung



Anlage 5**BEBAUUNGSPLAN 06.10.00****- Falkenstraße / Brückenweg -****TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)****Entwurf zur öffentlichen Auslegung / Stand: 02.09.2015****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

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

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch Balkone und zur Hauptanlage zu rechnende Terrassen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

(§ 19 Abs. 2 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Überschreiten der festgesetzten GRZ von 0,6 für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

(§ 19 Abs. 2 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch Aufzugsüberfahrten um bis zu 1 m und durch Schornsteine um bis zu 1,5 m überschritten werden. Aufzugsüberfahrten und Schornsteine müssen mindestens 1 m von der äußeren Gebäudefassade eingerückt angeordnet werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO, § 16 Abs. 6 BauNVO)

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

3.1 Eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ist bis auf 0,35 H zulässig.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Für Außenwände von Gebäuden, die der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt für Müllfahrzeuge“ zugewandt sind, ist eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis auf 0,23 H zulässig.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker auf je einem Drittel der Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von zu 3 m und durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

5. Mit Geh- bzw. Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die mit Gehrechten festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.2 Die mit Fahrrechten festgesetzten Flächen sind mit Fahrrechten zugunsten Lübeck Port Authority zu belasten. Das festgesetzte Fahrrecht umfasst die Befugnis der Lübeck Port Authority, die Flächen für hafen- und wasserwirtschaftliche Zwecke zu befahren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

- 6.1 Bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen.

(§ 18 BauNVO)

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

(§ 12 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO)

- 7.2 Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die Deckenoberkante der Tiefgarage maximal bis zu 3,90 m ü NHN betragen. Aufschüttungen auf den Tiefgaragendecken sind bis zu einer Höhe von maximal 4,90 m ü NHN zulässig.

(§ 18 BauNVO, § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Sofern eine Wohnung keinen Außenwohnbereich innerhalb der Lärmpegelbereiche II oder III aufweist, ist für den Außenwohnbereich dieser Wohnung im Lärmpegelbereich IV durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
- 8.2 Bei Aufenthaltsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind die Außenbauteile an den betroffenen Fassaden gemäß Lärmpegelbereich III – IV der DIN 4109 zu schützen (z.B. Lärmschutz durch Schallschutzfenster, durch schallschützende Außentüren, Außenwände, Dachflächen etc.). Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zudem schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 9.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Wohngebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen.

(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

- 9.2 Tiefgaragen sind mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Im Bereich zu pflanzender Bäume muss der Substrataufbau mindestens 1,0 m betragen. Von der Begrünung ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen.

(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

- 9.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je 400 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

(§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

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

- 11.1 Außenleuchten sind nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Außenleuchten dürfen nicht in Richtung Kanal-Trave ausgerichtet werden.

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

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

- 10.1 Solaranlagen können auf allen Dachflächen (Hauptgebäude und Nebenanlagen) nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie flach auf der Dachfläche aufliegen und sich in Struktur und Farbe in die Dacheindeckung einfügen.
- 10.2 Die Außenfassaden der Wohngebäude sind überwiegend in Ziegel auszuführen.

III. HINWEISE

- A) Die DIN 4109 kann bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung und Bauordnung, gegenwärtig Mühlendamm 12, 23539 Lübeck, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- B) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.
- C) Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden; Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm und mehr dürfen dabei erst ab dem 1. Dezember gefällt werden.
- D) Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld einer Begehung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu unterziehen, um eventuelle Quartiersnutzungen von Fledermäusen auszuschließen. Abweichungen hiervon können nur durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.
- E) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- F) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- G) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb

zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

- H) Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- I) Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen (z. B. Stammschutz, Fahrschutz im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwenkbereichs evtl. Kräne) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

BEGRÜNDUNG

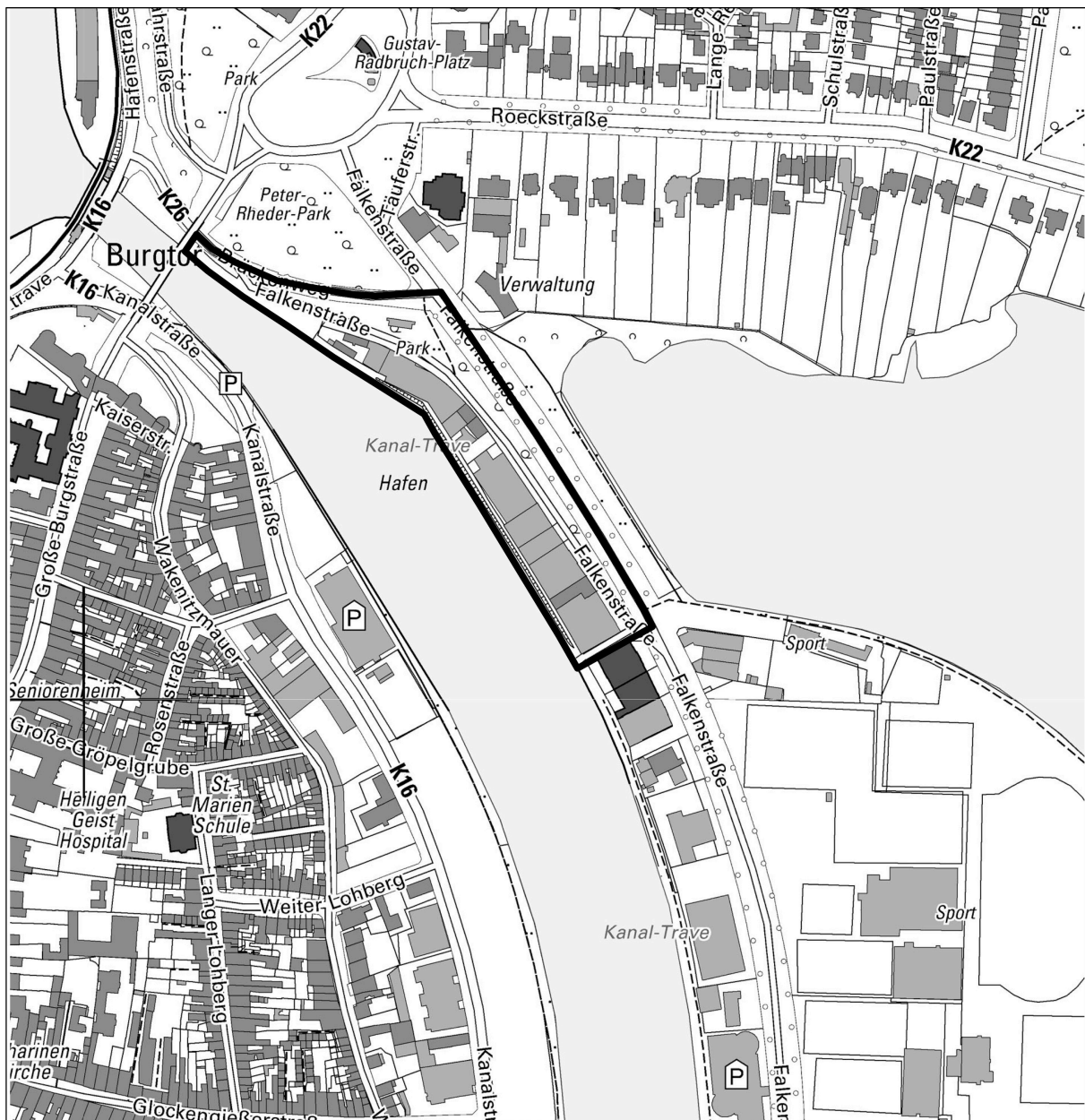
zum

Bebauungsplan 06.10.00

Falkenstraße / Brückenweg

Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Fassung vom 10.09.2015



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers & Küssner

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2 Natur und Umwelt	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
2.4 Bisheriges Planungsrecht	8
3. Übergeordnete Planungen	8
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	9
3.5 UNESCO-Welterbe Lübecker Altstadt	9
4. Ziele und Zwecke der Planung	9
5. Inhalt der Planung	10
5.1 Flächenbilanz	10
5.2 Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen	10
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	11
5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.2.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	14
5.3 Erschließung	15
5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	15
5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	15
5.3.3 Mit Geh- bzw. Fahrrechten zu belastende Flächen	15
5.3.4 Stellplätze	16
5.3.5 Ver- und Entsorgung	16
5.3.6 Hafenbelange, Sondergebiet Hafen	17
5.4 Immissionsschutz / Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	17
5.4.1 Verkehrslärm	17
5.4.2 Gewerbelärm	20
5.4.3 Sportlärm	20
5.5 Grün, Natur und Landschaft	20
5.5.1 Grünflächen	20
5.5.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung	21
5.6 Gestaltung	22

5.7	Nachrichtliche Übernahmen	22
5.8	Hinweise	23
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
6.1.1	Auswirkungen auf die Umwelt, Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	24
6.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	25
6.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	26
6.1.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	26
6.1.5	Sonstige Umweltauswirkungen	26
6.2	Verkehrliche Auswirkungen	26
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	27
8.	Finanzielle Auswirkungen	27
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	27
9.1	Verfahrensübersicht	27
9.2	Rechtsgrundlagen	28
9.3	Fachgutachten	29

Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt fast komplett im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk 06 Burgtor/Stadtpark, lediglich einige kleinere Flurstücke sind dem Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk 02 Hüntertor/Mühlentor/Gärtnergasse zuzuordnen. Es umfasst die Flurstücke 2/5, 2/7 (teilweise), 85/33, 85/41, 85/44, 85/47, 85/49, 85/54, 85/56 (teilweise), 85/58 (teilweise), 85/62, 85/63, 85/65, 85/68 und 85/69 aus Flur 15 der Gemarkung St. Gertrud sowie die Flurstücke 2/78, 2/124 (teilweise) und 191 (teilweise) aus Flur 1 der Gemarkung St. Jürgen.

Begrenzt wird das ca. 2,4 ha große Plangebiet im Westen durch die Kanal-Trave (Klughafen), im Norden durch die Burgtorbrücke, im Nordosten durch den Brückenweg, im Osten durch die Falkenstraße und im Süden durch das Grundstück Falkenstraße Nr. 39.

Der räumliche Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.10.00 mit Ausnahme der Verkehrsflächen des Brückenwegs und der Falkenstraße.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die vorgesehene Umwandlung von ehemals gewerblich genutzten Flächen an der Kanal-Trave zu Wohnbauflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, da das geplante Vorhaben nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist (siehe 2.4).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 06.10.00 Falkenstraße/Brückenweg soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen Rechnung getragen werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) unter 20.000 m² liegt. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Lübecker Altstadt. Es wird im Osten und Nordosten durch den Falkendamm und den Brückenweg begrenzt. Im Norden schließt das Plangebiet unterhalb der Burgtorbrücke ab. Südlich verläuft die Grenze des Plangebietes am nördlichen Rand des Grundstücks Falkenstraße 39. Nach Westen bildet die Kanal-Trave eine Grenze zwischen Plangebiet und dahinterliegender Altstadtinsel.

Das Plangebiet liegt im ursprünglichen Mündungsgebiet der Wakenitz in die Trave. Im Zuge des Hafenausbaus zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde dieser Landschaftsraum durch den Bau des Falkendamms geteilt; auf dem Areal entstanden Flächen für die Hafennutzung sowie für Handwerks- und Gewerbebetriebe. Die bisher gewerblich genutzten Grundstücke sind in geschlossener Bauweise fast vollständig mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden überbaut. Seit der Aufgabe des Hafenbetriebs in den 1970er Jahren und der Abwanderung von Gewerbebetrieben sind die bestehenden Hallen teilweise untergenutzt. In mehreren Gebäuden ist Leerstand zu verzeichnen. Die Gebäude Falkenstraße Nr. 51 bis 57 wurden mittlerweile abgerissen. Die noch bestehenden Gewerbebauten werden u.a. durch den DLRG, einen Fahrradladen, als Seminarräume und als Veranstaltungsräume genutzt.

Südlich der Klughafenbrücke erfolgte in den vergangenen Jahren eine städtebauliche Entwicklung zu gehobener Wohn- und Büronutzung.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Es liegen keine aktuellen Bauanträge vor. Mit dem Bau der nördlichen fünf Gebäude soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden.

Verkehrliche Erschließung

Das Areal ist über eine parallel zum Falkendamm bzw. Brückenweg verlaufende Straße erschlossen und liegt mit seinen Bestandsgebäuden bis zu 4,5 m unterhalb des Geländeneiveaus des Falkendamms. Zwischen Hubbrücke und Klughafenbrücke verläuft am Kanalrand ein unbefestigter Uferwanderweg, der auch der Lübecker Port Authority als Wirtschaftsweg dient.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen am Gustav-Radbruch-Platz sowie in der Falkenstraße ist das Plangebiet hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Die Baugrundstücke liegen in einer Höhe von etwa 2,6 m ü NN bis 3 m ü NN. Die Falkenstraße steigt von Süden nach Norden von etwa 4 m ü NN auf 7,6 m ü NN an. Der Brückenweg besitzt in Höhe der Burgtorbrücke eine Höhe von etwa 2,7 m ü NN und steigt zur Falkenstraße auf 7,6 m ü NN an.

Die Baugrundstücke liegen im Überschwemmungsbereich der Kanal-Trave unterhalb der Hochwasserschutzgrenze für Wohnnutzung, die vom Landesbetrieb für Küstenschutz mit einer Höhe von 3,5 m über NN angegeben ist. Um den Hochwasserschutz zu gewährleisten, sollen sowohl die Erschließungsstraße als auch die Baugrundstücke aufgehöhht werden.

Boden / Bodenversiegelung

Das Plangebiet liegt im ursprünglichen Mündungsgebiet der Wakenitz in die Trave. Im Zuge des Hafenausbaus zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde dieser Landschaftsraum durch den Bau des Falkendamms geteilt; auf dem Areal entstanden Flächen für die Hafennutzung sowie für Handwerks- und Gewerbebetriebe. Es handelt sich somit um künstlich aufgeschüttete und durch die gewerbliche Nutzung und Bebauung anthropogen überformte Böden. Das Plangebiet ist durch Gebäude und Verkehrsflächen stark versiegelt. Lediglich der Uferstreifen der Kanal-Trave und die Böschung zur Falkenstraße sind begrünt.

Altlasten(verdacht)

Zur Beurteilung der altlastenverdächtigen Grundstücke Falkenstraße 51, 53 und 55-57 (frühere Nutzung: Maschinenbaufabrik) wurde vom Ingenieurbüro SVR Mücke (Stand 20.02.2013) ein entsprechendes Gutachten „Orientierung Altlastenuntersuchungen“ erstellt.

Aus diesem Gutachten ergibt sich, dass im untersuchten Bereich unter der, fast flächendeckenden Versiegelung „sensorisch leicht auffällige „Auffüllungen (Sande, Schluffe, stellenweise mit Ziegelbruch, Torfstreifen usw.) im Mittel bis ca. 1,7 – 2,1 m unter Flur auftreten, wobei oberflächennahes Grundwasser hier als Stau- und Schichtenwasser im Mittel ab ca. 0,8 – 1,5 m unter Flur anzutreffen ist. Die Analytik (22 Bodenproben aus 15 Kleinrammbohrungen) dieser heterogenen Auffüllschicht ergab stärker schwankende Gehalte der untersuchten Schadstoffparameter (PAK, MKW, Schwermetalle), die zwar in der Regel noch unterhalb der Gefahrenabwehrschwelle liegen, jedoch in Hinblick auf die erforderliche Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse Vorsorgewerte stellenweise deutlich überschreiten.

Aus den fachgutachterlichen Empfehlungen geht hervor, dass der auch baugrundtechnisch erforderliche Aushub zur Entfernung der diffus mit Schadstoffen (insbesondere PAK, Schwermetalle) verunreinigten, heterogenen Auffüllschicht bis auf 2 m unter gegenwärtiger Geländeoberkante vorgesehen ist, und zwar auf der Gesamtfläche der Grundstücke Falkenstraße 51-57 (6400 qm). Sämtliche Bodenaushubmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, damit die ordnungsgemäße Trennung der Abfallzuordnungs-klassen vor Ort und der abfallrechtlich ordnungsgemäße Verbleib der Aushubmaterialien sichergestellt werden kann. Die Dokumentation zur ordnungsgemäßen Durchführung der Aushubmaßnahmen ist der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Arbeiten un-aufgefordert vorzulegen.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Landeskriminalamt ist frühzeitig zu informieren.

Landschaftsbild und Erholung

Während der Bereich der Wakenitz direkter Naherholungsraum für die Lübecker Altstadt ist, ist der tiefer gelegene Bereich westlich des Damms am Kanal bisher ein gewerblich genutztes Areal mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Im Westen wird das Plangebiet

jedoch durch einen schmalen öffentlichen Uferwanderweg am Klughafen begrenzt, der durch zahlreiche Fußgänger und Radfahrer genutzt wird.

Aufgrund der geschlossenen Bebauung mit ihrer abriegelnden Wirkung bestehen keine unmittelbaren Bezüge mehr zwischen dem Klughafen und der Wakenitz. Durch die Planung sollen die Landschaftsraumbezüge und Blickbeziehungen verbessert bzw. wieder hergestellt werden.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Wasserlagen, der Blickbeziehungen zur Altstadt, der Nähe zu Grünanlagen und als Teil eines Rundwegs um die Altstadt eine hohe Bedeutung für die Naherholung, die durch die Planung verbessert werden soll.

Vegetationsbestand, Natur- und Artenschutz

Aufgrund des hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrads besitzt das Plangebiet mit Ausnahme für Vögel und Fledermäuse keine hochwertigen Lebensraumangebote für Tiere und Pflanzen. Die Straßenböschung an der Falkenstraße und am Brückenweg ist mit Bäumen (überwiegend Linden) und Sträuchern bewachsen. Die Böschungen der Wasserstraße „Kanal-Trave“ werden intensiv gepflegt. Nur im Wasserwechselbereich finden sich einige Röhrichtflächen. An der Westseite der Gebäude sind schmale begrünte Streifen vorhanden, die von Spontanvegetation eingenommen werden. Teilweise handelt es sich um krautige Ruderalvegetation, z.T. sind einzelne Gebüsch vorhanden. Im Nordwesten der Bebauung besteht ein Privatgarten mit Rasen und (Zier-)Sträuchern. Die Falkenstraße wird von einer Allee gesäumt.

An drei Standorten entlang des Uferwegs wurde die *Wilde Malve* als gefährdete Pflanzenart aufgefunden. Im Norden des Plangebiets wurde die *Hundszunge* als weitere gefährdete Pflanzenart kartiert. Beide genannte Arten wachsen auf trockenen, sommerwarmen und durchaus nährstoffreichen Böden. Sie sind mahdempfindlich.

Die vorhandenen Gebäude zeigen vielfältige Strukturen, die es Fledermäusen ermöglichen, Quartiere zu etablieren (z.B. Risse im Mauerwerk, Blecheinfassungen der Attika, Blechverkleidungen im Bereich der Traufe, abstehende Dachziegel, Undichtigkeiten in der Fassadenverkleidung etc.), weshalb umfassende Kartierungen durchgeführt wurden. Von den in Schleswig-Holstein 15 vorkommenden Fledermausarten konnten im Untersuchungsgebiet sechs Fledermausarten sicher nachgewiesen werden. Die Zwergfledermaus und die Wasserfledermaus waren die Arten mit der größten Häufigkeit. Ebenso konnte die Mückenfledermaus im Untersuchungsgebiet regelmäßig jedoch weniger häufig nachgewiesen werden. Die Rauhautfledermaus, die zu den typischen migrierenden Arten zählt, konnte lediglich vier Mal im Gebiet - allerdings auch mit Jagdaktivitäten über der Trave und der Wakenitz - nachgewiesen werden. Ebenso konnte der Große Abendsegler ebenfalls nur vier Mal in größeren Höhen im Überflug - ohne größeren Bezug zum Untersuchungsgebiet - verortet werden. Die Breitflügelfledermaus konnte ebenfalls nur sporadisch verortet werden. Sie wurde zwar öfter als die Rauhautfledermaus oder der Große Abendsegler registriert, nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen liegen ihre Quartierstandorte und bevorzugten Jagdhabitats im umliegenden Siedlungsraum nördlich und östlich des Untersuchungsgebietes. Während der fledermauskundlichen Untersuchung gab es keinerlei Hinweise für ein Vorkommen von Wochenstuben oder anderen Großquartieren (Koloniebildung). Der Gebäudekomplex wird als Tages- und Paarungsquartier der Zwergfledermaus genutzt. Hierfür wird die Dachverkleidung (Attika) von den Spalten bewohnenden Siedlungsfledermäusen genutzt. Eine Winterquartiereignung ist nicht gegeben.

Neben dem Gebäudebestand ist ein sich in der Böschung im Osten befindlicher „Bunker“ von der Überplanung betroffen. Hinweise auf Fledermäuse wurden innerhalb des Bunkers nicht gefunden.

Die bisherigen Gebäude besitzen ebenfalls eine Bedeutung für in und an Gebäuden brütende Vögel. Im Rahmen der Freilanduntersuchungen 2014 wurden im Untersuchungsraum insgesamt acht Brutvogelarten (Amsel, Bachstelze, Buchfink, Feldsperling, Haussperling, Kohlmeise, Rauchschwalbe, Ringeltaube) nachgewiesen. Es wurden im Untersuchungsraum keine gefährdeten Brutvogelarten angetroffen. Mit Feld- und Haussperling und Rauchschwalbe traten Arten der bundesweiten Vorwarnlisten („V“) auf. Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen. Mit der Rauchschwalbe trat ein Koloniebrüter auf. Es traten allerdings nur Brutpaare auf, die eine Brut absolvierten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen Wakenitz und Klughafen besitzt das Plangebiet eine Bedeutung für die Nahrungswanderungen des Fischotters.

Wasser

Westlich des Plangebiets befindet sich die Kanal-Trave (Klughafen), östlich der Falkenstraße die Wakenitz.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die für eine Neubebauung anstehenden Grundstücke Falkenstraße 51 bis 57 im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich im Besitz der „Wohnen am Falkendamm GmbH & Co. KG“. Die übrigen Grundstücke sowie die Straßenverkehrsflächen sind im Besitz der Hansestadt Lübeck. Erbbaurechtsverträge der Hansestadt Lübeck mit Gewerbetreibenden bestehen überwiegend bis 2016, in einem Fall bis 2055.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist § 34 BauGB bisher Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung sowie der südlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzung wäre die geplante Wohnbebauung nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Sonstige Satzungen

Westlich des Plangebiets gelten für die Altstadt die Erhaltungssatzung „Innenstadt“ sowie die Gestaltungssatzung „Innenstadt“.

Nordöstlich des Plangebiets, entlang der Roeckstraße, gilt die Erhaltungssatzung „Roeckstraße“ im Stadtteil St. Gertrund.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs im Siedlungsachsenraum Lübeck.

Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt den Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes innerhalb der Abgrenzung des Achsenraums dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt für das Plangebiet

- die Kanaltrave als Wasserfläche,
- die Falkenstraße sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße und
- die übrigen Flächen als gewerbliche Bauflächen dar.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK 2010 empfiehlt für das Plangebiet den Ausbau und die Verbesserung des Wanderwegs am Klughafen.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes ist die Allee entlang der Falkenstraße als geschützt gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz (2007, seit 2010 § 21 LNatSchG) dargestellt. Die Wakenitz ist zum Klughafen hin als lineare Eignungsfläche für den Biotopverbund innerhalb Lübecks dargestellt.

3.5 UNESCO-Welterbe Lübecker Altstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ und unterliegt somit entsprechend den Welterberichtlinien besonderen Schutzbedürfnissen.

Die besondere städtebauliche Situation im Uferbereich der Kanal-Trave gegenüber der historischen, von der UNESCO zum Welterbe erklärten Lübecker Altstadtinsel stellt besondere qualitative Anforderungen an die städtebauliche und bauliche Qualität einer Bebauung in diesem Bereich, weshalb für das Plangebiet ein Realisierungswettbewerb mit acht Architekturbüros durchgeführt wurde. Die Siegerentwurf dieses Wettbewerbs wurde überarbeitet und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 06.10.00 Falkenstraße / Brückenweg und der zugehörigen Berichtigung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden mit etwa 100 Wohneinheiten geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Freiflächen zwischen den Gebäuden sowie eine Verbreiterung des Wanderwegs entlang des Klughafens planungsrechtlich gesichert werden.

Die ehemaligen, teilweise nicht mehr genutzten, Gewerbeflächen am Falkendamm zwischen Kanaltrave und Wakenitz sollen städtebaulich und freiraumplanerisch durch die Realisierung von Wohnbebauung nachgenutzt werden. Durch Freiflächen zwischen den geplanten Gebäuden sollen sowohl die Blickbeziehung zur Altstadtinsel, als auch die Möglichkeit, den

Zusammenfluss von Trave und Wakenitz als einheitlichen Landschaftsraum wahrzunehmen, ermöglicht werden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 24.020 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 8.780 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 6.825 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.870 m ²
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.245 m ²
Sondergebiet Hafen	ca. 1.300 m ²
Wohneinheiten WE	ca. 100
Kurzfristig realisierbar	ca. 68
Mittelfristig realisierbar	ca. 32

5.2 Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Nähe zur Lübecker Altstadt, seinem Wasserbezug, seiner Westausrichtung mit Blick auf die Altstadt, seiner Nähe zum Naherholungsraum der Wakenitz und aufgrund der ÖPNV-Erschließung eine besondere Lagegunst für Wohnnutzungen. Aus diesem Grund wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau entwickelt, das aufgrund seiner nachfragegerechten Nutzungsmöglichkeiten städtebaulich geboten und in Bezug auf die Erschließung und die angestrebte Verbesserung der Freiraumsituation wirtschaftlich umsetzbar ist. Die Planung entspricht dem Ziel der Hansestadt Lübeck, den innerstädtischen Wohnungsbau zu aktivieren. Anstelle von Neubauten im Außenbereich am Stadtrand soll daher durch Aktivierung innerstädtischer Brachflächen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen benötigter Wohnraum entstehen.

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan auf einer Fläche von insgesamt rund 8.925 m² ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen auf bisher gewerblich geprägten Flächen mit allgemeinen Nutzungen wie Tanzschule, Judoklub, Diskothek usw., die der besonderen Lagegunst nicht bedürfen, kann ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt geleistet werden. Ziel ist die Realisierung von Wohnungen in attraktiven, bereits erschlossenen Lagen und die Bereitstellung eines adäquaten, breitgefächerten Wohnraumangebotes. Hier kann insbesondere auf den Bedarf an qualitativ hochwertigen Geschosswohnungen reagiert werden.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung der ausgewiesenen Flächen bildet. Die im WA allgemein zulässigen Nutzungen werden insofern beschränkt, dass Anlagen für sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig sind, um sicherzustellen, dass die städtebaulich gewünschte Wohnnutzung im Plangebiet im Vordergrund steht und nicht durch die Ansiedlung freier Berufe (z.B. Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure, Steuerberater) oder durch Sportnutzungen (Fitnessstudios usw.) verdrängt bzw. dominiert wird. Außerdem werden die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um den zu erwartenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch den Betrieb dieser Nutzungen vorzubeugen und der Sicherung einer möglichst hohen Wohnqualität zu dienen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zusammenspiel von überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen geregelt.

Die Grundflächenzahl wird für die Hochbaukörper mit 0,6 festgesetzt.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird das nach § 17 (1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete regelhaft zulässige Maß der baulichen Nutzung für Grund- und Geschossflächenzahlen überschritten.

Diese Überschreitung ist gerechtfertigt und auch erforderlich: Es handelt sich um eine zentrumsnahe Lage mit besonderer Lagegunst, in der verdichtete Bauformen, die einen spürbaren Beitrag zur Schaffung benötigten Wohnraums leisten können, grundsätzlich geboten sind.

Um das städtebauliche Konzept realisieren zu können, ermöglicht die festgesetzte GRZ innerhalb der vorgesehenen Baufelder die jeweiligen Gebäudegrößen mit für Wohnungsbau üblichen Gebäudetiefen. Es entsteht insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen, so dass sich das Wohngebiet harmonisch in das Siedlungsgefüge einpasst, obwohl in Teilbereichen die Regelobergrenze gemäß § 17 BauNVO überschritten wird. Die Überschreitung der GRZ-Regelobergrenze ist auch erforderlich, um das ausgewählte städtebauliche Konzept mit seiner besonderen Gebäudeanordnung und den vergrößerten öffentlichen Freiflächen entlang der Kanal-Trave realisieren zu können, was zwangsläufig die rechnerischen Dichtewerte erhöht, da Grünflächen nicht in die GRZ/GFZ-Berechnung einfließen, obwohl sie auch der Freiraumversorgung dienen. Durch die Verbreiterung des Uferwanderwegs und die Schaffung eines diesen begleitenden Grünraums verbleiben für den Wohnungsbau lediglich private Freiflächen zwischen den Gebäuden. Die Bebauungsdichte bildet einen Kompromiss zwischen einer gegenüber der Falkenstraße aus Lärmschutzgründen gebotenen, möglichst geschlossenen Bebauung und einer städtebaulich gewünschten offenen Bebauung mit Blickbeziehungen von der Falkenstraße zur Altstadt.

Die Überschreitung ist möglich, da über die Baukörperfestsetzungen und die Solitärpläne eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die Überschreitung der Regelobergrenze nicht zu erwarten, da der private, ruhende Verkehr vollständig in Tiefgaragen untergebracht wird, so dass verkehrsfreie Privatflächen entstehen,

in denen eine qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung verwirklicht werden kann und soll. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Tiefgaragen- und Freiraumbegrünungen sowie durch die festgesetzten Grünflächen, die auch der Freiraumversorgung dienen, ausgeglichen. Die Wasserflächen der Wakenitz und der Kanal-Trave haben eine zusätzliche klimaentlastende Funktion.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten Baudichte nicht entgegen.

Die Schaffung von Wohnraum ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Während geplant ist, die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen und Loggien sowie die Wohnungen in den Staffelgeschossen mit Dachterrassen auszustatten, sollen die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufgewertet werden. Die Terrassen werden größtenteils auf der erhöhten Tiefgaragendecke ausgebildet. Teilweise müssen die Balkone aus Lärmschutzgründen als Loggien ausgebildet werden. Balkone und Terrassen sollen nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden, so dass Spielräume für ihre genaue Anordnung verbleiben.

Um sowohl die gewünschten Balkone als auch Terrassen sowie die Unterbauung durch Tiefgaragen planungsrechtlich zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch Balkone und zur Hauptanlage zu rechnende Terrassen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Überschreiten der festgesetzten GRZ von 0,6 für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Mit den textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die für die oberirdischen Hauptgebäude festgesetzten Grundflächenzahlen lediglich durch die geplanten Tiefgaragen, Balkone und Terrassen überschritten werden kann. Dies gilt im Umkehrschluss nicht für den oberirdischen Hauptbaukörper. Gleichzeitig wird über die Festsetzung sichergestellt, dass die GRZ-Überschreitung nicht zu Lasten der Freiraumversorgung einhergeht.

Das Bebauungskonzept sieht acht Gebäude vor, deren Höhe mit zunehmender Böschungshöhe an der Falkenstraße von Süden nach Norden ansteigt. Im Süden des Plangebiets sind zwei dreigeschossige Gebäude geplant, deren Höhe auf maximal 13,5 m ü NHN beschränkt wird. Die vier mittleren Gebäude erhalten noch jeweils ein Staffelgeschoss, so dass maximale Gebäudehöhen von 13,5 bzw. 16,75 m ü NHN festgesetzt werden. Bei den beiden nördlichen Gebäuden dominiert die Viergeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16,75 m ü NHN. Die Gebäudehöhen ergeben sich aus der geplanten Geschossigkeit der Gebäude in Verbindung mit der geplanten Erhöhung der Erschließungsstraße (Planstraße) auf etwa 3,5 bis 3,7 m ü NHN.

Die maximalen Gebäudehöhen werden festgesetzt, um eine maximale Höhenbegrenzung inklusive möglicher Nicht-Vollgeschosse sicherzustellen und um die Bebauung in die angrenzende Topografie des Brückenwegs und der Falkenstraße einzubinden. Dadurch können auch bei theoretisch unterschiedlichen Geländehöhen und unterschiedlichen Geschosshöhen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild planungsrechtlich gesteuert werden. Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen wurde getroffen, um eine annähernd einheitliche Höhenentwicklung sicherzustellen und um das Orts- und Landschaftsbild vor überhohen Gebäuden zu schützen. Die Gebäudehöhen fügen sich in die Höhen der umliegenden Bebauung und in das Weichbild der Stadt ein. Die Höhenbegrenzung ist auch aufgrund der Lage gegenüber und in Sichtweite des Altstadtrandes städtebaulich geboten.

Angesichts der Lage des Plangebiets gegenüber der historischen Altstadt und innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ bestehen besondere Anforderungen an die Dachlandschaft der Gebäude, zumal die Dächer teilweise von der höher gelegenen Parkanlage nördlich des Brückenwegs und von der Burgtorbrücke einsehbar sind. Aus diesem Grund werden weitere Gebäudeerhöhungen durch technische Dachaufbauten auf das Notwendigste begrenzt und sind von der äußeren Fassadenkante abgerückt anzuordnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch Aufzugsüberfahrten um bis zu 1 m und durch Schornsteine um bis zu 1,5 m überschritten werden. Aufzugsüberfahrten und Schornsteine müssen mindestens 1 m von der äußeren Gebädefassade eingerückt angeordnet werden.

Die Überschreitungsmöglichkeiten für Aufzugsüberfahrten und Schornsteine berücksichtigen angesichts der restriktiven Gebäudehöhenfestsetzung die Anforderungen von haustechnischen Anlagen und Aufzugsüberfahrten, die für die barrierefreie Erschließung der Gebäude notwendig sind. Gleichzeitig werden die ansonsten unbeschränkt zulässigen Dachaufbauten zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes planungsrechtlich auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Da das Allgemeine Wohngebiet unterhalb der hochwassersicheren Höhe von 3,50 m ü NHN gelegen ist, ist es erforderlich, eine hochwassersichere Höhenlage durch Aufschüttungen oder durch die Ausbildung eines Sockelgeschosses herzustellen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen muss. Die Festsetzung korrespondiert mit der geplanten Anhebung der Erschließungsstraße.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die besondere Lage des Plangebiets gegenüber der Lübecker Altstadt und die städtebaulich gewünschten Durchblicke zwischen den Gebäuden zur Altstadtinsel erfordern eine weitgehende Fixierung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baukörperfestsetzungen, die nur wenig Spielräume für die Gebäudeanordnung eröffnen. Auch aufgrund der baulichen Dichte und der partiellen Abstandsflächenunterschreitungen (siehe 5.2.4) sind die Baukörperfestsetzungen zum Schutz ausreichender Freiflächen geboten. Vorgesehen sind auch Baukörper, die sich nach Südwesten zum Wasser hin öffnen und zum Brückenweg bzw. zur Falkenstraße konisch zulaufend annähern, um vor Verkehrslärm schützend zu wirken. Die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden soll die ehemalige Verbindung der Landschaftsräume "Wakenitz" und "Kanaltrave" widerspiegeln, Durchblicke eröffnen und neue Wegebeziehungen ermöglichen. Die „perlenartig“ aneinandergereihten Gebäude gehen im Norden in zwei längliche lagerhafte Gebäude über, die den Bebauungsabschluss akzentuieren und auf die Hafengebäude nördlich der Hubbrücke verweisen.

Um insbesondere vom Uferwanderweg aus eine überwiegend dreigeschossige Wirkung der Bebauung zu gewährleisten, sind die geplanten Staffelgeschosse über Baugrenzen fixiert und von der Grünfläche abgerückt festgesetzt.

Die Schaffung von Wohnraum nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Die Terrassen sind abhängig von der Gebäudetypologie und den zur Verfügung stehenden Gartenflächen bis zu 3 m tief, ohne dabei die Gartenflächen zu stark zu dominieren.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker auf je einem Drittel der Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, durch zum

Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von zu 3 m und durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

Über textliche Festsetzung werden für die Phase der hochbaulichen Planung die Spielräume für die Schaffung von Balkonen und Loggien in einem stadtbildverträglichen Maße vergrößert. Zudem ermöglicht die Festsetzung einen ausreichenden Spielraum zur Schaffung von Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind und ohne diese Festsetzung außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden könnten. Die bei Hauseingängen üblicherweise hervortretenden Vordächer werden durch die textliche Festsetzung planungsrechtlich ermöglicht und auf ein übliches und optisch vertretbares Maß begrenzt. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen sowie durch Erker und Vordächer ist durch ein Bebauungskonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für städtebaulich verträglich befunden worden. Die festgesetzten Höchstmaße der Baugrenzenüberschreitungen stellen sicher, dass sie als untergeordnete Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden. Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage bzw. Balkonen in den Proportionen angemessen ist. Sie ermöglichen jedoch gleichzeitig für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

5.2.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die geplanten Gebäude werden über die Baukörperfestsetzungen der Baugrenzen planungsrechtlich fixiert. Einerseits sollen sich die Gebäude zum Wasser hin öffnen und möglichst viele Wohnungen zur Altstadt ausgerichtet sein. Andererseits sollen die Gebäude zur Falkenstraße und zum Brückenweg aus Lärmschutzgründen möglichst eng stehen. Hieraus resultiert an einigen Stellen eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, die über folgende textliche Festsetzung ermöglicht wird:

Eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ist bis auf 0,35 H zulässig.

Über die Baukörperfestsetzungen wird sichergestellt, dass die Abstandsflächenunterschreitungen nur an den konisch zulaufenden Spitzen der Gebäude auftreten und das ausreichend städtebaulich gewünschte Blickbeziehungen zur Altstadt gewahrt bleiben. Die Abstandsflächenunterschreitung ist aber erforderlich, um möglichst viele vom Verkehrslärm abgewandte bzw. geschützte Gebäudeseiten zu generieren, die für ein qualitativ hochwertiges und gesundes Wohnen ohne technischen Lärmschutz erforderlich sind. Über die Baukörperfestsetzungen werden trotz der Abstandsflächenunterschreitung ein ausreichender Sozialabstand und ausreichende Freiräume zwischen den Gebäuden sichergestellt.

Im Norden des Plangebiets soll, um Durchgangsverkehr zu unterbinden, die vorhandene Straße durch einen Fuß- und Radweg ersetzt werden, der auch als Zufahrt für Müllfahrzeuge dient. Normalerweise dürfen sich Abstandsflächen bis zur Straßenmitte erstrecken. Aufgrund der reduzierten Breite des Weges bzw. der Zufahrt für Müllfahrzeuge müssten die geplanten Gebäude an dieser Stelle folglich weiter nach Westen abrücken, was aber aufgrund der gewünschten Verbreiterung des uferbegleitenden Grünstreifens nicht möglich ist. Somit kommt es im Bereich des Weges bzw. der Zufahrt für Müllfahrzeuge zu Abstandsflächenunterschreitungen, die jedoch unbedenklich sind, weil davon ausschließlich öffentliche Grünflächen (Straßenböschung des Brückenwegs) betroffen sind. Der Bebauungsplan trifft deshalb folgende Festsetzung:

Für Außenwände von Gebäuden, die der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit besonderer

Zweckbestimmung „Zufahrt für Müllfahrzeuge“ zugewandt sind, ist eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis auf 0,23 H zulässig.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen ist generell verkehrlich unbedenklich, sowohl für die geplante Erschließungsstraße als auch für die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Mit rund 10.000 Kfz/24h im Brückenweg und rund 12.000 Kfz/24h in der Falkenstraße sind zumindest in der Falkenstraße ausreichend Reserven in der Leistungsfähigkeit vorhanden, um die Neuverkehre problemlos aufzunehmen.

Die Anbindung an das Straßensystem erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Falkenstraße. Die Erschließung der Baufelder selbst erfolgt durch den Umbau der bisher vorhandenen Gewerbeerschließungsstraße zu einer Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen" mit Breiten zwischen 8,25 und 9,45 m. Die Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer. Um den Wendehammer möglichst klein zu halten und um nicht in die Straßenböschung einzugreifen, ist im weiteren Verlauf eine Durchfahrtmöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, die auch als Rad- und Fußweg mitgenutzt werden kann.

Die Erschließungsstraße soll auf eine Höhe von ca. 3,5 bis 3,7 m ü NHN angehoben werden, so dass die geplante Tiefgarage optisch nicht in Erscheinung tritt, die Gebäude barrierefrei zugänglich sind und um bessere Ausblicke auf die Altstadtinsel zu ermöglichen.

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.

5.3.3 Mit Geh- bzw. Fahrrechten zu belastende Flächen

Zwischen den geplanten Gebäuden sind an zwei Stellen öffentlich nutzbare Durchgänge bzw. kleine Quartiersplätze geplant, um die Durchlässigkeit des Quartiers für die Öffentlichkeit zu gewährleisten und um die Freiraumversorgung zu verbessern. Es werden somit Fußwegeverbindungen von der Wakenitz, der Falkenstraße und vom Brückenweg zum Uferwanderweg an der Kanal-Trave ermöglicht, die es bisher nicht gab. Der Bebauungsplan setzt hierzu erforderliche Gehrechte für die Allgemeinheit fest:

Die mit Gehrechten festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Auf dem neu zu gestaltenden Uferwanderweg ist ein Fahrrecht zu Gunsten der Lübecker Port Authority festgesetzt, damit der Weg durch Lübeck Port Authority für hafen- und wasserwirtschaftliche Zwecke (z.B. für Unterhaltungsarbeiten der Kaimauern und Uferböschungen) befahren werden kann.

Die mit Fahrrechten festgesetzten Flächen sind mit Fahrrechten zugunsten Lübeck Port Authority zu belasten. Das festgesetzte Fahrrecht umfasst die Befugnis der Lübeck Port Authority, die Flächen für hafen- und wasserwirtschaftliche Zwecke zu befahren.

5.3.4 Stellplätze

Ziel der Planung ist auch die Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds im Quartier. Maßgebend für die Qualität des Freiraums ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um einen möglichst hohen Freiraumanteil zu erreichen und angesichts der geplanten städtebaulichen Dichte, ist die vollständige Unterbringung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen erforderlich. Dementsprechend werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die Deckenoberkante der Tiefgarage maximal bis zu 3,90 m ü NHN betragen. Aufschüttungen auf den Tiefgaragendecken sind bis zu einer Höhe von maximal 4,90 m ü NHN zulässig.

Aufgrund der Baukörperfestsetzungen für die Wohngebäude ist es erforderlich, Tiefgaragen mit ihren üblichen Kellernebenräumen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen. Um die städtebaulich gewünschten Blockbeziehungen von der Erschließungsstraße zwischen den Gebäuden auf die Altstadt durch zu hohe Tiefgaragen mit ihren Begrünungen nicht zu verbauen, werden die Deckenoberkanten der Tiefgaragen auf maximal 3,90 m ü NHN sowie Substratstärken für Begrünungen von bis zu 1m zugelassen.

5.3.5 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Planstraße vorgesehen. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem in der Planstraße.

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet befinden sich in einem schlechten Zustand und müssen erneuert und an die neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung ist es erforderlich werden, ein öffentliches Abwasserpumpwerk zu errichten. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden im Bereich der südlichen Zufahrt von der Falkenstraße für dieses unterirdische Bauwerk Flächen vorgehalten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Abflusskanal der Wakenitz / Regenwasserausläufe

Im südlichen Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich der Abfluss der Wakenitz. Dieser Abflusskanal der Wakenitz wird weiterhin benötigt und wird deshalb über die Festsetzung

einer öffentlichen Grünfläche in seinem Bestand vor einer Überbauung geschützt. Im Bereich der Leitungen dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

Im Plangebiet befinden sich Regenwasserausläufe am Brückenweg bei km 5,403 sowie bei km 5,240 und km 5,375. Diese Regenwasserausläufe werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

5.3.6 Hafensbelange, Sondergebiet Hafen

Am südlichen Plangebietsrand liegt eine Zuwegungsfläche der Lübeck Port Authority vom Uferstreifen zur Falkenstraße. Dieser Weg muss erhalten bleiben, da er eine entscheidende Verbindung für den Geräte- und Fahrzeugtransport zwischen der Wakenitz und dem Klughafen darstellt. Zudem befinden sich in diesem Weg mehrere Rohrleitungen für die Hochwasserentlastung der Wakenitz sowie das Auslaufbauwerk. Die Fläche wird folglich als öffentliche Grünfläche festgesetzt und verbleibt im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

Da die Lübeck Port Authority für die Unterhaltung der Ufersicherung zuständig ist, muss auch der Uferstreifen zukünftig befahrbar ausgebaut werden. Damit eine kostengünstige Unterhaltung des Uferstreifens möglich ist, soll ein befahrbarer Weg mit einer Breite von 3 m errichtet werden, der als Uferwanderweg genutzt werden kann.

An der Kaikante vor dem Plangebiet befindet sich heute der einzige Liegeplatz für Binnentankschiffe zwischen Elbe-Lübeck Kanal und Hubbrücke. Dieser Liegeplatz kann nach einer Realisierung der Wohnbebauung aus Gründen der Gefahrenabwehr nicht mehr genutzt werden. Es wird versucht, bei Bedarf einen Ausweichplatz an der gegenüberliegenden Seite des Klughafens zu ermöglichen.

Die vorhandenen Hafenanlagen und die für Hafenzwecke genutzten Flächen (Kaimauerkopf Böschungen/Deckwerk, Steg- und Kaianlagen) werden weiterhin für Hafenzwecke benötigt und sind folglich als Sondergebiet „Hafen“ festgesetzt. Es handelt sich um Hafenanlagen auf Grundstücksflächen, die öffentliches Hafengebiet sind und vom Bereich Lübeck Port Authority in eigener Zuständigkeit und Verantwortung betrieben und unterhalten werden. Zulässig sind im Sondergebiet alle für hafen- und wasserwirtschaftliche Zwecke notwendigen Nutzungen und baulichen Anlagen. Auf dem geplanten Uferwanderweg ist ein Fahrrecht zu Gunsten der Lübecker Port Authority festgesetzt, damit der Weg durch Lübeck Port Authority zweifelsfrei für hafen- und wasserwirtschaftliche Zwecke befahren werden kann.

5.4 Immissionsschutz / Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

5.4.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet zwischen Klughafen und Falkenstraße wird insbesondere durch Straßenverkehrslärm belastet. Hierbei wird deutlich, dass die Falkenstraße und der Brückenweg die Hauptlärmquellen darstellen.

Eine schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf Verkehrslärm erzielt werden können, wenn besondere Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Vollzug dieser Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Als Zielwerte im Sinne einer lärmoptimierten städtebaulichen Planung könnten die Orientierungswerte der DIN 18005 angesehen werden. Der Planaufsteller verfügt jedoch über einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Verkehrslärm. Nach geltender Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) als Obergrenze dieses Ermessensspielraums herangezogen. Oberhalb von 70 dB(A) im Außenwohnbereich während der Tagzeit und 60 dB(A) während der Nachtzeit ist aber in der Regel kein Raum mehr für ein planerisches Wollen und Abwägen, da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung erreicht ist. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass bereits Dauerbelastungen von 65 dB(A) tagsüber bzw. von 55 dB(A) nachts mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken können.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird im Allgemeinen Wohngebiet jedoch nicht erreicht.

Im Nahbereich der Falkenstraße und des Brückenwegs - jedoch außerhalb der geplanten Gebäude - werden Beurteilungspegel über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. An den straßenzugewandten Fassaden der Plangebäude werden Beurteilungspegel teilweise über 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wie auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden hier somit deutlich überschritten. An den Flanken der Plangebäude werden Beurteilungspegel zwischen 55 bis 64 dB(A) tags und 49 bis 55 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wie auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden hier somit tagsüber teilweise und nachts an allen Gebäudedeflanken überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden der Plangebäude werden Beurteilungspegel zwischen 50 bis 59 dB(A) tags und 45 bis 50 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden hier somit tagsüber größtenteils und nachts teilweise eingehalten. Zumindest aber die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden tags lärmabgewandt überall und nachts bis auf die Oberchosse des nördlichsten Plangebäudes überall eingehalten. Somit weisen alle Plangebäude eine lärmabgewandte Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter 49 dB(A) für Wohngebiete auf. Eine Ausnahme stellt das nördlichste Plangebäude mit Überschreitungen in den Obergeschoss von bis zu 1 dB(A) dar. Durch Loggien o.ä. lassen sich jedoch auch hier Beurteilungspegel unter 49 dB(A) realisieren.

Die Auswirkungen des Schiffsverkehrs sind aus schalltechnischer Sicht eher von untergeordneter Bedeutung. Die Lautsprecherdurchsagen tragen nur unwesentlich zur Höhe der Immissionspegel auf der wasserseitigen Gebäudefassade bei. Der Immissionsbeitrag der Lautsprecher von den Fahrgastschiffen bleibt im Maximum deutlich unter 35 dB(A).

Um sowohl für die Außenwohnbereiche als auch für die Aufenthaltsräume, Schlafräume und Kinderzimmer an den Lärm zugewandten Gebäudeseiten gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz:

Sofern eine Wohnung keinen Außenwohnbereich innerhalb der Lärmpegelbereiche II oder III aufweist, ist für den Außenwohnbereich dieser Wohnung im Lärmpegelbereich IV durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Bei Aufenthaltsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind die Außenbauteile an

den betroffenen Fassaden gemäß Lärmpegelbereich III – IV der DIN 4109 zu schützen (z.B. Lärmschutz durch Schallschutzfenster, durch schallschützende Außentüren, Außenwände, Dachflächen etc.). Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zudem schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

Innerhalb des Plangebiets gelten in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) die in der nachfolgenden Tabelle genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen/ Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	Büroräume und ähnliches
	dB(A)	Erforderliches $R'_{w,res}$ ¹⁾ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 - 75	45	40

¹⁾ resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils(Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

Durch die Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche wird zunächst einmal sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmissionen soweit reduziert werden, dass ein gesundheitsschädlicher Außenlärmpegel gar nicht mehr besteht und ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen wird. Dies kann z.B. durch (teil-)verglaste Loggien erreicht werden. Der Beurteilungspegel darf im lärmgeschützten Außenbereich 65 dB(A) tags bei geöffnetem Fenster nicht überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um 10 bis 12 dB(A), maximal 15 dB(A) erfolgt, mithin zur Erfüllung dieser Vorgabe allein keine besonderen Fensterkonstruktionen erforderlich wären. Durch die Regelung wird sichergestellt, dass ein Aufenthalt in der Loggia nicht gesundheitsgefährdend ist. Auf bauliche Schallschutzmaßnahmen für den Außenwohnbereich z.B. durch verglaste Loggien oder Wintergärten kann jedoch verzichtet werden, wenn für Wohnungen Außenbereiche an lärmabgewandten Seiten mit einem Tagpegel von kleiner 65 dB(A) gegeben sind.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 16 Absatz 2 der Landesbauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

5.4.2 Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der Gewerbeflächen im Hafbereich sowie der südlich angrenzenden Gewerbeflächen und untergeordnet auch die Immissionen des Parkhauses und des Recyclinghofes auf der anderen Seite des Klughafens ein. Unter Zugrundelegung der planungsrechtlich zulässigen Schalleistungspegel ergeben sich lediglich am südlich Plangebietsrand Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete. Im übrigen Plangebiet werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten. Bei detaillierter Modellierung der tatsächlichen Bestandsnutzung für das nächstgelegene, gewerblich genutzte Grundstück durch eine Judoschule wird deutlich, dass im Bestand keine Richtwertüberschreitungen an den Plangebäuden zu erwarten sind. Dies gilt trotz der Modellierung zur sicheren Seite hin. Auch bei Erweiterung der derzeitigen Trainingszeiten (Entwicklungsspielraum) sind hier keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm zu erwarten, soweit die Trainingszeiten nicht in den Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) fallen. Die Prüfungen ergeben, dass einzelne Geräuschspitzen durch die südliche Judoschule keinen Konflikt mit dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm verursachen. Da sich das südlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück im Eigentum der Hansestadt Lübeck befindet, kann die Stadt Lübeck auf zukünftige Nutzungen insofern Einfluss nehmen, dass auch zukünftig keine Lärmkonflikte mit der geplanten Wohnnutzung entstehen. Dabei ist insbesondere zu Berücksichtigen, dass die Grundstücke Falkenstraße 37, 37a und 39 nicht als Gewerbegebiet festgesetzt sind, sondern als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB gilt. Potentielle Lärmkonflikte können somit auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gelöst werden.

5.4.3 Sportlärm

Durch die Nutzungen der Phönix-Sportanlage werden auch im sensibelsten Beurteilungszeitraum (sonntags während der Mittagsruhezeiten) an den Plangebäuden Beurteilungspegel unter 50 dB(A) erreicht. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete werden somit eingehalten. Prüfungen ergeben, dass sich durch die Nutzungen der Sportanlage Phönix keine Spitzenpegel ergeben, die den maßgeblichen Richtwert der 18. BImSchV im Tagzeitraum um mehr als 30 dB(A) überschreiten. Lärmschutzfestsetzungen bezüglich des Sportlärms sind somit nicht erforderlich.

5.5 Grün, Natur und Landschaft

5.5.1 Grünflächen

Der vorhandene Trampelpfad entlang der Kanal-Trave wird bereits heute durch Spaziergänger, Jogger und Fahrradfahrer stark genutzt, ist jedoch in seiner Breite und Qualität dafür unzureichend. Zur Vervollständigung des Uferwanderwegs um die Altstadt wird die öffentliche Grünfläche ab Böschungsoberkante auf ca. 8 m verbreitert und die Fläche entlang der Kanal-Trave als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, so dass ein gut nutzbarer, öffentlicher Freiraum entsteht, der auch den Belangen der Hafewirtschaft genügt.

Die vorhandenen und begrünten Straßenböschungen am Brückenweg und der Falkenstraße sollen auch weiterhin als begrünte Flächen erhalten bleiben und werden deshalb als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Damm / Böschung“ festgesetzt.

5.5.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Extensiv begrünte Dachflächen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen. Auch dienen sie als Standort für Vegetation und bilden somit auch einen Lebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten. Bedeutsam ist auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen, um das Niederschlagswasser verlangsamt an die Siele, die Retentionsflächen und die Umgebung abzugeben. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan Dachbegrünungen sowohl für die Dachflächen der Wohngebäude als auch für die Tiefgaragen fest. Die Dachbegrünung bezieht sich auf das jeweils oberste Geschoss eines Gebäudes, da im Bereich des darunterliegenden Staffelgeschosses Dachterrassen zur Ergänzung der privaten Freiraumversorgung geplant sind.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Wohngebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen.

Extensivdachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Mit der Ausbildung einer mindestens 8 cm starken, organisch mineralischen Substratschicht wird das Vegetationsbild einer Sedum-/ Gras-/ Krautvegetation und werden die Lebensraumfunktionen auf dem Dach nachhaltig gestärkt. Der vegetationsbedingte Rauheitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung von Oberflächenwasser und damit zu einer Entspannung der Oberflächenentwässerung. Eine Dachbegrünung ist aus Gründen zur Wiederherstellung wirksamer Bodenfunktionen geboten. Es ist deshalb eine wesentliche grünordnerische Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Störung der Funktionen von Natur und Landschaft.

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Im Bereich zu pflanzender Bäume muss der Substrataufbau mindestens 1,0 m betragen. Von der Begrünung ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen.

Alle nicht überbauten Garagen- und Tiefgaragen sind mit 30 cm Substrat und in Bereichen für Baumpflanzungen mit einem mindestens 1m starken durchwurzelbaren Substrataufbau abzudecken und zu begrünen, um die hier entstehenden Versiegelungen teilweise auszugleichen und Standorte für Tiere und Pflanzen herzustellen. Die Festsetzung einer Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Bäumen und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Hier wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich und ausreichend durchwurzelbarer Bodenraum kann die Standfestigkeit gewährleisten. Die Tiefgaragenbegrünung trägt zur Erhöhung der Grünanteile im Baugebiet bei und ist ein positiver Beitrag zur gärtnerischen Gestaltung des Gebiets.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je 400 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

Zur Sicherung einer Mindest-Begrünung auf den Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Baumanpflanzungen festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass eine Anreicherung mit Gehölzen erfolgt. Diese dient der Gliederung der Grundstücke und Eingrünung der Freiflächen. Mit der Pflanzung von Laubbäumen soll ein angenehmes Erscheinungsbild und ein gewisses Grünvolumen mit seinen positiven Wirkungen auf Natur und Landschaft sichergestellt werden. Zudem dienen die Baumpflanzungen auch dem Biotopverbund. Sie bieten innerhalb des Siedlungsraums Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine Anzahl von Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten. Die vorgegebene Mindest-Pflanzgröße dient dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden. Als großkronig gelten Bäume mit einem Kronendurchmesser ab 12 m bis über 20 m in ausgewachsenem Zustand.

Die vorhandenen Straßenbäume entlang des Brückenwegs und der Falkenstraße sind Teil einer Allee und besonders ortsbildprägend und auch aufgrund ihrer ökologischen Funktionen erhaltenswert. Gleiches gilt für eine Baumgruppe im Norden des Plangebiets an der Kanal-Trade. Da die Bäume auf öffentlichen Grund wachsen, sind gesonderte Erhaltungsgebote zum Schutz der Bäume nicht erforderlich.

5.6 Gestaltung

Angesichts der Lage des Plangebiets gegenüber der historischen Altstadt und innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ bestehen besondere Anforderungen an die Dachlandschaft der Gebäude, zumal die Dächer teilweise von der höher gelegenen Parkanlage nördlich des Brückenwegs und von der Burgtorbrücke einsehbar sind. Technische Dachaufbauten sollen auf ein Minimum reduziert werden, um eine ruhig wirkende Dachlandschaft sicherzustellen. Aus diesem Grund werden gestalterische Festsetzungen zu Solaranlagen getroffen, die auch darauf abzielen, Lichtreflexionen zu minimieren.

Solaranlagen können auf allen Dachflächen (Hauptgebäude und Nebenanlagen) nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie flach auf der Dachfläche aufliegen und sich in Struktur und Farbe in die Dacheindeckung einfügen.

In Anlehnung an die ehemalige Hafenarchitektur und aufgrund der durch Ziegelfassaden geprägten Lübecker Altstadt sollen die Außenfassaden der geplanten Gebäude ebenfalls überwiegend durch Ziegel geprägt sein. Darüber hinaus wird durch die folgende Festsetzung ein Mindestmaß an gestalterischer Ähnlichkeit der Fassaden gesichert.

Die Außenfassaden der Wohngebäude sind überwiegend in Ziegel auszuführen.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Geschützte Allee

Auf den gemäß § 21 (1) des Landesnaturschutzgesetzes vom 24. Februar 2010 i.V.m. § 1 Nr. 8 der Biotopverordnung vom 22. Januar 2009 bestehenden Schutzstatus der Alleebäume in der Falkenstraße wird verwiesen.

5.8 Hinweise

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Bauarbeiten beim Amt für Katastrophenschutz ein Antrag auf Untersuchung der Flächen zu stellen. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die potenzielle Kampfmittelbelastung sowie auf den erforderlichen Untersuchungsbedarf hingewiesen.

Potenzielle Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet treten unter fast flächendeckender Versiegelung „sensorisch leicht auffällige „Auffüllungen (Sande, Schluffe, stellenweise mit Ziegelbruch, Torfstreifen usw.) im Mittel bis ca. 1,7 – 2,1 m unter Flur auf. Die Analytik der Auffüllschichten ergab stärker schwankende Gehalte für die untersuchten Schadstoffparameter (PAK, MKW, Schwermetalle), die zwar in der Regel noch unterhalb der Gefahrenabwehrschwelle liegen, jedoch in Hinblick auf die erforderliche Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Rahmen der geplanten sensiblen Wohnnutzung Vorsorgewerte stellenweise deutlich überschreiten. Aufgrund der geplanten Tiefgarage wird die belastete Auffüllschicht entfernt. Sämtliche Bodenaushubmaßnahmen sind hierbei fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, damit die ordnungsgemäße Trennung der Abfallzuordnungsklassen vor Ort und der abfallrechtlich ordnungsgemäße Verbleib der Aushubmaterialien sichergestellt werden kann. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten. Die Dokumentation zur ordnungsgemäßen Durchführung der Aushubmaßnahmen ist der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

DIN 4109/Lärmschutz

Die DIN 4109 kann bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung und Bauordnung, gegenwärtig Mühlendamm 12, 23539 Lübeck, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Rodungs- und Abrissarbeiten

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden; Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm und mehr dürfen dabei erst ab dem 1. Dezember gefällt werden.

Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld einer Begehung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu unterziehen, um eventuelle Quartiersnutzungen von Fledermäusen auszuschließen. Abweichungen hier-

von können nur durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Anforderungen aus dem Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die sich auf der Rasenfläche neben dem Brückenweg befindliche Hinweistafel für die Schifffahrt darf in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt.

Hinweise zum Baumschutz

Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen (z. B. Stammschutz, Fahrerschutz im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwenkbereichs evtl. Kräne) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Gebiets mit seiner fast vollständigen Versiegelung und geschlossenen Bebauung sind durch die Nutzungsänderung zu einem Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung und begrünten Gärten bzw. begrünten Tiefgaragenflächen zwischen den Gebäuden positive Effekte auf die Umwelt zu erwarten. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf die Lebensraumfunktion des Plangebiets aus. Bodenverunreinigungen werden im Zusammenhang mit dem Tiefgaragenbau entfernt. Der Versiegelungsgrad wird reduziert und die begrünten Flächen erweitert. Die Grünflächen entlang der Kanal-Trave werden vergrößert und die ökologischen Austauschfunktionen zwischen den Landschaftsräumen "Wakenitz" und „Kanal-Trave" durch die aufgelockerte Bebauung verbessert. Durch die Erhöhung des Grünanteils sind auch positive Effekte auf das Lokalklima zu erwarten. Die Planung dient der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und verbessert mit dem Uferwanderweg und den Gehrechten die Naherholungsfunktion am östlichen Altstadtrand. Negative Auswirkungen auf gefährdete Pflanzen, auf Brutvögel und Fledermäuse können durch Maßnahmen des Artenschutzes im Plangebiet vermieden werden. Negative Umweltauswirkungen auf Menschen sind als Planfolge nicht ersichtlich. Durch die Abnahme von Gewerbelärm sind eher positive Effekte zu erwarten. Besondere Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Aufgrund der positiven Planfolgen für Natur und Landschaft durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden durch die Planung keine Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen.

6.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Maßnahmen für gefährdete Pflanzenarten

Die gefährdeten Pflanzenarten *Wilde Malve* und *Hundszunge* wachsen auf trockenen, sommerwarmen und durchaus nährstoffreichen Böden. Sie sind mahdempfindlich. Die gefährdeten Arten werden der Baumaßnahme zum Opfer fallen. Um eine Neuansiedlung der Arten wieder zu ermöglichen, sollen entlang des Uferwanderwegs innerhalb der öffentlichen Grünflächen sonnige Standorte erhalten bleiben bzw. geschaffen werden, auf denen das Ursprungssubstrat ansteht. Es soll an diesen Standorten kein Auftrag von Mutterboden und keinerlei Düngung erfolgen. Eine Trittbelastung ist durchaus hinnehmbar bzw. sogar wünschenswert, weshalb die geplante Nutzung als Uferwanderweg der Wiederansiedlung dieser Pflanzenarten nicht entgegensteht.

Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel

Aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Fledermäuse und Brutvögel sind folgende Maßnahmen des Artenschutzes zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen

Die Gebäude und die Gehölze an den Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit vom 15.9. bis 15.3. des Folgejahres abgerissen bzw. gerodet werden (Bauzeitenregelung).

Alle Gebäudeabrisse sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätsperiode von Fledermäusen vom 1. Dezember bis 28. Februar des Folgejahres durchzuführen (Bauzeitenregelung).

Außenleuchten mit UV-Licht entlang der Gewässerufer können nachtaktive Insekten anlocken. Eine Verarmung der Fauna durch an den Leuchten zu Grunde gehenden Insekten wäre die Folge, was sich auf die entlang der Kanal-Trave Insekten jagenden Fledermäuse negativ auswirken könnte. Zum Schutz der Insekten entlang der Gewässer- und Uferlebensräume sollen monochromatisch abstrahlende Leuchten verwendet werden. Eine Verarmung der Fauna durch an den Leuchten zu Grunde gehenden Insekten wird so vermieden. Die Kanal-Trave ist Jagdrevier von Fledermäusen, die dort Insekten jagen und auf diese als Nahrung angewiesen sind. Aus diesem Grund sollen Außenleuchten nicht in Richtung Kanal-Trave ausgerichtet werden.

Außenleuchten sind nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Außenleuchten dürfen nicht in Richtung Kanal-Trave ausgerichtet werden.

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Rauchschnalbe ist artenschutzrechtlich auszugleichen. Für den Gebäudeverlust ist ein Ersatzneubau mindestens in der Größe eines Carports vorzusehen. Nisthilfen in Form von Brettern sind anzubringen. Da es sich nicht um eine Kolonie handelt, muss der Ausgleich nicht vorgezogen erfolgen. Alternativ können die neuen Gebäude so geplant werden, dass sie sich als Neststandort der Rauchschnalbe eignen und als Ersatzgebäude in Frage kommen,

Der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel an und in den bisherigen Gebäuden ist artenschutzrechtlich auszugleichen. Für den Verlust ist die Pflanzung eines dichten Gehölzes in der Größe von ca. 100 m² vorzusehen.

An den neuen Gebäuden sind an geeigneter Stelle mindestens sechs Nisthilfen anzubringen (drei Vollhöhlen/Meisenkästen und drei Halbhöhlen).

Alle Maßnahmen zum Artenschutz werden über einen städtebaulichen Vertrag in der Umsetzung abgesichert.

6.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Plangebiet ist zentral gelegen und schließt damit an vorhandene Infrastrukturen an. Die Verkehrserzeugung ist als gering einzuschätzen, da die Altstadt fußläufig erreichbar ist und der Standort durch Bushaltestellen sehr gut an den ÖPNV angebunden ist.

Energetische Optimierung

Die geplanten Gebäude werden durch die aufgelockerte Bauweise gut besonnt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Süd-Ausrichtung zur Förderung der Nutzung thermischer Solaranlagen oder Photovoltaik.

Kleinklima

Das Kleinklima wird durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und erweiterten Grünflächen im Vergleich zum Bestand verbessert.

6.1.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Gemäß Hochwasserrisikokarten des Ministeriums Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume aus dem Jahr 2013 liegt das Plangebiet in einem Hochwasserrisiko-Gebiet. Im Bebauungsplan ist daher eine Festsetzung aufgenommen, dass bei Wohnungen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den tiefer liegenden Geschossen (Keller/Tiefgarage) keine wassergefährdenden Stoffe lagern dürfen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu konzipieren, dass im Hochwasserfall keine Schädigungen eintreten können.

6.1.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Sonstige negative Umweltauswirkungen sind derzeit nicht ersichtlich.

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme fachgutachterlich untersucht. Im Ergebnis ist eine verträgliche Abwicklung der Verkehre möglich, ohne dass weitere Maßnahmen getroffen werden müssen. Die Umsetzung des Bebauungsplans wird daher nicht zu negativen verkehrlichen Auswirkungen führen.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Bauträger und künftigen Eigentümer der Grundstücke Falkenstraße 51 bis 57 wurde ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostentragung zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgeschlossen. Ein Vertrag zur Kostentragung der Erschließungsmaßnahmen wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geschlossen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung unmittelbar keine Kosten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich der Grundstückswert erhöhen, im Rahmen des Kaufvertrages wurden entsprechende Zahlungen an die Hansestadt Lübeck vereinbart, inwieweit Kosten für die Erstellung von notwendigen und abgestimmten Erschließungsanlagen in Ansatz gebracht werden können wird noch verhandelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Umsetzung der Planung zu einer Ausweitung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen kommt, was mittelbar erhöhte Unterhaltungskosten zur Folge hat.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wird parallel zum Auslegungsbeschluss vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Durch die Aufstellung im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (3) BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.05 bis einschließlich 04.06.2014 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 02.07.2014 in der Bauverwaltung durchgeführten Erörterungsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Erörterungsveranstaltung sowie in einer eingegangenen Stellungnahme wurden überwiegend positive Äußerungen getätigt, gefragt, ob die Anzahl der Wohnungen noch erhöht werden könne und das Für und Wider öffentlicher Quartiersplätze und Durchwegungen dis-

kutiert. Kritisiert wurde die Errichtung von Luxuswohnungen. Es wurden öffentlich geförderte Wohnungen angeregt.

Die Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken ergab keine Änderungen der Inhalte des Bebauungsplanes.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 26.01.2015 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.02.2015 werden keine Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 27.01.2015 bis 27.02.2015 statt. In Folge der frühzeitige Behördenbeteiligung wurden u.a. die Querschnitte der geplanten Straße angepasst, ein Sondergebiet „Hafen“ sowie ein Fahrrecht für Lübeck Port Authority festgesetzt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2)

Hinweis: Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Hinweis: Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. S. 3)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biotopkartierung, Büro Trüper Gondesen Partner, Lübeck, März 2014
- Erfassung gefährdeter Pflanzenarten, Büro BIOPLAN, Schellhorn, November 2014
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Büro BIOPLAN, Schellhorn, November 2014
- Chemische Analyse des Straßenaufbaus, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, Januar 2014
- Orientierende Altlastenuntersuchung, Mücke GmbH, Bad Schwartau, Februar 2013
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Hamburg, Mai 2014
- Studie zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung des Plangebiets, urbanus GbR, Lübeck, März 2013

Lübeck, den 10.09 2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung

5.610.6 / Frau Ley

in Zusammenarbeit mit dem Büro

Stadtplanungsbüro Evers & Küssner