



Lübeck, 22.02.2016

## Vorlage

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

## Bebauungsplan 06.10.00 – Brückenweg/ Falkenstraße - Satzungsbeschluss (5.610)

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.04.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.04.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes 06.10.00 – Falkenstraße/ Brückenweg – sowie die in der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu Änderungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan noch von Belang sind.

Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Entscheidungsgründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan 06.10.00 – Falkenstraße/ Brückenweg – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und

zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

4. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan entsprechend dem beiliegenden Entwurf (Anlage 6) zu berichtigen.

**Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 3.820 Stadtwald
- 4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
- 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; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe beiliegenden Auswertungsbericht)

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

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

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

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

neu  
freiwillig  
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

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

**Begründung:**

Siehe Anlage 5

**Anlagen:**

1. Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
2. Bebauungsplan 06.10.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
3. Teil A – Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-.A3-Format)
4. Teil B – Text (DIN-A4-Druckfassung)
5. Begründung zum Bebauungsplan 06.10.00, Fassung zum Satzungsbeschluss
6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Senator F. - P. Boden

**Bebauungsplan 06.10.00- Falkenstraße/ Brückenweg –**  
**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**  
**Stand: 08.03.2016**

**Vorbemerkung:**

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und ggf. Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen aus folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 zu Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Teil B: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Teil C: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Teil D: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil E: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In den Teilen D und E werden die Stellungnahmen aus den vor der öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligungsverfahren – frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung - behandelt, die für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan noch von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.

Aufgestellt: Lübeck, den 08.03.2016

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / Ly  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers & Küssner

**Bebauungsplan 06.10.00- Falkenstraße/ Brückenweg –  
Bericht zur Planänderung nach der öffentlichen Auslegung, Durchführung des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens  
Stand 08.03.2016**

**Teil A: Eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB**

Vorbemerkung: Die im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen vom Innenministerium und vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zum Lärmschutz haben zu folgenden Änderungen geführt.

Fassung Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung nach Öffentlichkeitsbeteiligung, Anpassungen, Grundzüge nicht berührt, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderung und Betroffenheit
<p>Textliche Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm: <i>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.</i></p>	<p>Textliche Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm, Schutzziel wird verschärft von 65 auf 59 dB(A): <i>Sofern eine Wohnung keinen Außenwohnbereich mit einem Außenlärmpegel von maximal 59 dB(A) tags aufweist, ist für einen Außenwohnbereich dieser Wohnung 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 einem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagpegel von maximal 59 dB(A) erreicht wird.</i></p>	<p><b>Begründung:</b> Durch die geänderte Festsetzung wird der Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm verbessert. Es wird sichergestellt, dass jede Wohnung mindestens einen Außenwohnbereich entsprechend den Schutzzielen der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete aufweist.</p> <p><b>Betroffenheit:</b> Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Der Bereich Liegenschaften als Grundstückseigentümer und die Wohnen am Falkendamm GmbH &amp; Co.KG als Vorhabenträger sowie der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz stimmen der Änderung zu.</p>
<p>Festsetzung zur Außenbeleuchtung: <i>Außenleuchten sind nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Außen-</i></p>	<p>Festsetzung zur Außenbeleuchtung gilt nicht entlang der öffentlichen Grünflächen entlang der Kanal-Trave: <i>Private Außenleuchten sind nur in Form von</i></p>	<p><b>Begründung:</b> Da zur Sicherheit des Schiffsverkehrs entlang der Kanal-Trave keine Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochromatisch abstrahlen-</p>

Fassung Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung nach Öffentlichkeitsbeteiligung, Anpassungen, Grundzüge nicht berührt, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderung und Betroffenheit
<p><i>leuchten dürfen nicht in Richtung Kanal-Trave ausgerichtet werden.</i></p>	<p><i>monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Außenleuchten dürfen nicht in Richtung Kanal-Trave ausgerichtet werden.</i></p>	<p>dem Licht sichtbar sein sollen, bezieht sich die Festsetzung lediglich auf private Außenleuchten und nicht auf eventuelle Beleuchtungen entlang des geplanten Uferwanderwegs.</p> <p><b>Betroffenheit:</b></p> <p>Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Der Bereich Liegenschaften als Grundstückseigentümer und die Wohnen am Falkendamm GmbH &amp; Co.KG als Vorhabenträger stimmen der Änderung zu.</p>
<p>Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen:</p> <p><i>Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.</i></p>	<p>Ausschluss von oberirdischen (privaten) KFZ-Stellplätzen:</p> <p><i>Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Kfz-Stellplätze unzulässig.</i></p>	<p><b>Begründung:</b></p> <p>Durch die redaktionelle Änderung wird klar gestellt, dass lediglich oberirdische KFZ-Stellplätze in den Tiefgaragen untergebracht werden müssen und sich die Festsetzung nicht auf Fahrradstellplätze bezieht.</p> <p><b>Betroffenheit:</b></p> <p>Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB, sondern dient lediglich der Klarstellung. Der Bereich Liegenschaften als Grundstückseigentümer und die Wohnen am Falkendamm GmbH &amp; Co.KG als Vorhabenträger stimmen der Änderung zu.</p>
<p>Keine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, für die Grundstücke Falkenstraße</p>	<p><i>Die Grundstücke Falkenstraße 41 bis 49 werden als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekenn-</i></p>	<p><b>Begründung:</b></p> <p>Der Altlastenverdacht hat sich durch weitere Untersuchungen bestätigt. Die Altlast konnte allerdings nicht eingegrenzt und abschließend</p>

Fassung Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung nach Öffentlichkeitsbeteiligung, Anpassungen, Grundzüge nicht berührt, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderung und Betroffenheit
41 bis 49	<i>zeichnet.</i>	<p>beurteilt werden, daher wird die gesamte Verdachtsfläche im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind weitere Untersuchungen auf den in städtischem Besitz befindlichen Flächen durchzuführen und mögliche erforderliche Maßnahmen zu ergreifen. Spätestens im Rahmen der Bauantragsstellung ist nachzuweisen, dass keine Grenzwerte in Bezug auf eine Wohnbebauung überschritten werden.</p> <p><b>Betroffenheit:</b></p> <p>Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB, sondern dient der Vorsorge zur späteren Altlastensanierung. Der Bereich Liegenschaften als Grundstückseigentümer stimmt der Änderung zu.</p>

**Bebauungsplan 06.10.00- Falkenstraße/ Brückenweg –  
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen  
Stand: 08.03.2016**

**Teil B: Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Vorbemerkung: Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (21.10. – 23.11.2015) nach § 3 Abs. 2 BauGB ging 1 Stellungnahme von einem Bürger mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein (Nr. 1). Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahme erfolgt nachfolgend einwenderbezogen.

1. Bürger der Hansestadt Lübeck, Einwender A (Schreiben vom 23.11.2015)

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 Einwender A (Schreiben vom 23.11.2015)</b>		
<p>1.1 <u>Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhe</u> Das zu bebauende Gelände müsste Teil einer um die Altstadt liegenden Denkmalzone sein, in der die Höhe der Neubauten auf die Umgebung der Altstadt abzustimmen ist. Als Richtwert für die geplante Bauhöhe muss die abgebrochene Gewerbebebauung aus den 30er Jahren dienen, die zwei- maximal dreigeschossig, entsprechend dem durch die Altstadtmgebung bestimmten Maßstab, war. Die geplante Bauhöhe von vier Vollgeschossen, die teilweise die doppelte Bauhöhe der Ursprungsbebauung aufweist, ist eindeutig zu hoch und muss dringend geändert werden. Entsprechend dem gestalterisch besonders anspruchsvollen Bereich rund um das Weltkulturerbe Altstadt Lübeck wäre eine zweigeschossige Bebauung mit klassischer Dachlandschaft wesentlich angemessener als eine Flachdachbebauung, die einen zu harten Kontrast zur Altstadtbebauung bildet. Es wird angeregt die Lübecker Denkmalpflege einzubeziehen, der Umgebungsschutz der Altstadt ist dem neuen Denkmalschutz anzupassen. Die realisierte Neubebauung an der Fußgängerbrücke zur Glockengießerstraße ist eine Fehlentwicklung, stört das Stadtbild gewaltig und darf sich nicht wiederholen. Der geplante Bereich</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren wurden die Welterbekoordinatorin und der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege beteiligt. Es wurden bezüglich des städtebaulichen Konzepts und der Bauhöhe keine Bedenken geäußert, sondern lediglich Anregungen zur Beschränkung von Dachaufbauten und zur Dachhaut vorgebracht. Die Denkmalpflege äußerte sich folgendermaßen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf: <i>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 Entwurfes diese.</i> Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs. Die Struktur der Einzelbaukörper wurde vom Preisgericht städtebaulich und bezüglich der Einbindung in die Landschaft als überzeugend beurteilt. Der Verfasser der preisgekrönten Wettbewerbarbeit hat zur Erreichung der ausgelobten BGF punktuell ein zusätzliches Geschoss angeordnet. Im Rahmen der Überarbeitung des ausgewählten Ent-</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>hin zu Burgtorbrücke und zum Burgtor mit der Hubbrücke ist städtebaulich noch anspruchsvoller.</p> <p>Es wird dringend dazu aufgefordert, die genannten Einwände zu berücksichtigen und zwischen Stadtplanung und Denkmalamt abzustimmen.</p>	<p>wurfes war der nördliche Baukörper in seiner flächigen Ausdehnung zu reduzieren. Um die städtebaulich gewünschte mit dem künftigen Investor vereinbarte BGF beibehalten zu können, wurden weitere Staffelgeschosse vorgesehen. Wegen der innerstädtischen Lage und der gewünschten Kompaktheit der Gebäude ist eine verträgliche Verdichtung bezüglich der Ausnutzung der Bauflächen angezeigt. In der Überarbeitung des Entwurfs zeigt sich, dass mit den gewählten Gebäudehöhen ein harmonischer Gesamteindruck der Bebauung erreicht wird. 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. Das Baukonzept sieht acht Baukörper 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 zusätzlich jeweils ein Staffelgeschoss, so dass maximale Gebäudehöhen von 13,5 (Normalgeschoss) bzw. 16,75 m ü NHN (Staffelgeschoss) festgesetzt werden. Bei den beiden nördlichen Gebäuden ist nahezu über die gesamte Gebäudefläche die Viergeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16,75 m ü NHN zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen werden festgesetzt, um eine absolute Höhenbegrenzung inklusive möglicher Nicht-Vollgeschosse (Staffelgeschosse) sicherzustellen und um die Bebauung in die angrenzende Topografie des ansteigenden Brückenswegs und der Falkenstraße einzubinden. Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen wurde getroffen, um eine annähernd einheitliche Höhenentwicklung sicherzustellen und die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden.</p>	

Aufgestellt: Lübeck, den 08.03.2016  
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / Ly  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers § Küssner

**Bebauungsplan 06.10.00 – Falkenstraße / Brückenweg –**  
**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**  
**Stand: 08.03.2016**

**Teil C: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (20.10. – 27.11.2015) nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) sowie 5 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Darüber hinaus sind weitere 10 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 24 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

a) Von folgenden Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, mit Schreiben vom 24.11.2015
2. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, mit Schreiben vom 18.11.2015
3. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein – Kampfmittelräumdienst, mit Schreiben vom 17.11.2015
4. NABU Schleswig-Holstein, mit Schreiben vom 26.11.2015
5. 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz HL, mit Schreiben vom 27.11.2015
6. 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz HL, mit Schreiben vom 12.11.2015
7. Entsorgungsbetriebe Lübeck, mit Schreiben vom 29.10.2015
8. 5.660 Stadtgrün und Verkehr, mit Schreiben vom 27.11.2015
9. 5.691 Lübeck Port Authority, mit Schreiben vom 12.11.2015

b) Folgende Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben.

10. Handwerkskammer Lübeck, mit Schreiben vom 19.10.2015
11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 02.11.2015
12. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) – Abt. Fischerei, mit Schreiben vom 22.10.2015
13. Stadtverkehr Lübeck, mit Schreiben vom 26.10.2015
14. Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, mit Schreiben vom 23.11.2015
15. Behindertenbeauftragte der Stadt Lübeck, mit Schreiben vom 05.11.2015
16. 4.401 Schule und Sport HL, mit Schreiben vom 24.11.2015
17. Polizeidirektion- Verkehrssicherheit HL, mit Schreiben vom 27.11.2015

18. Netz Lübeck GmbH, mit Schreiben vom 30.11.2015
19. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Technischer Gewässerschutz, mit Schreiben vom 03.11.2015
20. Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, mit Schreiben vom 25.11.2015
21. LHG Service Gesellschaft mbH, mit Schreiben vom 06.11.2015
22. 4.491 Archäologie und Denkmalpflege HL, mit Schreiben vom 27.11.2015
23. 1.201 Haushalt und Steuerung HL, mit Schreiben vom 22.10.2015
24. 3.370 Feuerwehr HL, mit Schreiben vom 27.10.2015

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Katasteramt Lübeck
- LLUR, Abteilung Naturschutz und Forsten
- LLUR, Abteilung Technischer Umweltschutz
- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH
- Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH, Planung und Steuerung
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Landesverband
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung
- Stadtbeauftragter für Naturschutz
- Stadtschülersprecher
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften, HL
- 4.041 Fachbereichsdienst des Fachbereiches 4, Jugendhilfeplanung

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Referat für Städtebau und Ortsplanung - Städtebaurecht (Schreiben vom 24.11.2015)</b>		
<p>1.1 <u>Immissionsschutz</u>  Die Planung hat sich in hinreichender Tiefe mit dem Schutzbedürfnis bzw. Schutzanspruch der Wohnnutzung gegen die hafenbedingten Lärmimmissionen auseinander zu setzen. Oberste Leitlinie muss nach den Grundsätzen des BauGB sein, dass die Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Nach DIN 18005 sollten für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden, handelt es sich um Industrie-, Gewerbe- oder Freizeitlärm sollten 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Die ermittelten und auf die Wohnbebauung einwirkenden Lärmimmissionen sind in die Abwägung der privaten Belange einzubeziehen. Eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, wie sie die Begründung unter Ziffer 5.4 mit dem Hinweis zu rechtfertigen versucht, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung werde nicht erreicht, liegt dabei nicht mehr im Rahmen der Abwägungsfähigkeit. Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein bitte daher um Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes mit dem Ziel, die Orientierungswerte der DIN 18005 möglichst einzuhalten bzw. zu unterschreiten.</p>	<p>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 guten ÖPNV-Erschließung eine besondere Lagegunst für Wohnnutzungen. 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 benötigter Wohnraum gefördert werden. Dieses besondere Ziel der Innenentwicklung wird ausdrücklich vom Gesetzgeber begrüßt und ebenfalls gefördert (siehe § 1a Abs. 1 und § 13 a BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen solchen innerstädtischen Bereich, der allerdings deutlich durch Straßenverkehrslärm belastet ist. An den straßenzugewandten Fassaden der Plangebäude werden Beurteilungspegel teilweise über 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht. Wodurch sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wie auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete deutlich überschritten werden. Unter Berücksichtigung der genannten städtebaulichen Gegebenheiten soll das Plangebiet dennoch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.</p> <p>Die vorgesehene Konversion von Gewerbeflächen zu urbanen Wohnbauflächen beinhaltet im vorliegenden Fall eine erhöhte Verkehrslärmbelastung aus vorhandenen Straßen, die durch passive Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, gemindert werden soll. Aktive</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus, da eine Verlagerung der Falkenstraße bzw. seiner Verkehrsströme nicht möglich ist und der Bau einer Lärmschutzwand weder verhältnismäßig noch städtebaulich vertretbar ist. Um eine ausreichende Wohnruhe in den Gebäuden sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan fest:</p> <p><i>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 schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.</i></p> <p>Bezüglich der Außenwohnbereiche wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass das Schutzziel für den Außenwohnbereich einer Wohnung deutlich von 65 dB(A) auf 59 dB(A) verbessert wird. Dies wird durch folgende Festsetzung bestimmt:</p> <p><i>Sofern eine Wohnung keinen Außenwohnbereich mit einem Außenlärmpegel von maximal 59 dB(A) tags aufweist, ist mindestens für einen Teil der Außenwohnbereiche dieser Wohnung durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in einem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagpegel von nicht mehr als 59 dB(A) erreicht wird.</i></p> <p>Nach Rücksprache mit den Architekten und Bauherrn soll dies z.B. durch (teil-)verglaste Loggien erreicht werden.</p> <p>Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass jede Wohnung mindestens einen Außenwohnbereich entsprechend den Schutzzielen der 16. BImSchV für allgemeine Wohnge-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>bierte aufweist. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung ergibt, dass die zum Klughafen orientierten Fassaden und die Fassaden zwischen den Gebäuden einen Beurteilungspegel von tags unter 59 dB(A) aufweisen.</p> <p>Hinsichtlich des Hafen- und Gewerbelärms sowie des Sportlärms treten keine Lärmkonflikte mit dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet auf. Auch das im Plangebiet festgesetzte Sondergebiet Hafen beinhaltet keine Lärmkonflikte mit der geplanten Wohnbebauung, da es sich lediglich um die im Eigentum der LPA befindlichen Uferböschungen und Kanalmauern handelt und diese planungsrechtlich absichert. Hafenumschlag kann auf diesen Flächen aufgrund der geringen Flächentiefe nicht stattfinden.</p>	
<p><b>Nr. 2 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, mit Schreiben vom 18.11.2015</b></p>		
<p>2.1 <u>Hochwasserschutz - Geländehöhe</u>  Der Landesbetrieb weist darauf hin, dass sich Teile des überplanten Bereiches in einem signifikanten Hochwasserrisikogebiet auf Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007 befinden. Demnach sind alle Bereiche unter NHN +3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet auszuweisen.  Entsprechende Darstellungen sollten übernommen werden.  In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:</p>	<p>Die Flächen im Plangebiet, die tiefer als 3,0 m ü NHN liegen, werden durch eine Signatur als Hochwasserrisikogebiet gekennzeichnet.</p> <p>Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt, dass innerhalb des gekennzeichneten Hochwasserrisikogebietes folgende Grundsätze eingehalten werden sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,</li> <li>• Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,</li> <li>• Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,</li> <li>• Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.</li> </ul>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,</li> <li>• Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,</li> <li>• Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,</li> <li>• Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.</li> </ul>		
<p>2.2 <u>Hochwasserschutz - Empfehlungen/Festsetzungen</u>  Der Landesbetrieb empfiehlt, der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m schlägt der Landesbetrieb beispielhaft folgende Festsetzungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.</li> <li>• besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)</li> <li>• Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung</li> <li>• besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen</li> <li>• Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen</li> <li>• Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern</li> <li>• Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutz-</li> </ul>	<p>Die Empfehlung wird durch die eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt, die besagt, dass bei Wohnungen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen muss.</p> <p>Ansonsten handelt es sich bei den vorgeschlagenen Maßnahmen um bautechnische Maßnahmen, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und bei der Bauausführung zu beachten sind. Die Hinweise werden an die Architekten und den Bauherren weitergegeben.</p> <p>Außerdem wird der Sachverhalt in der Begründung unter 6.1.4 (Berücksichtigung des Hochwasserschutzes) ergänzt und die einzelnen Maßnahmen in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>wände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.</li> <li>• Errichtung von Gebäuden auf Anhebungen</li> </ul>		
<p>2.3 <u>Hochwasserschutz - Evakuierung</u>  Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.</p>	<p>Eine Evakuierung der Bewohner wird auf Grund der getroffenen Festsetzungen, dass die Erdgeschossfußböden der Wohngebäude über 3,5 m liegen und die Erschließungsstraße mindestens auf einer Höhe 3,0 m betragen müssen nicht erforderlich sein. Ansonsten liegen die Hinweise im Zuständigkeitsbereich der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Nr. 3 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 17.11.2015)</b></p>		
<p>3.1 <u>Untersuchung auf Kampfmittel</u>  In der o. a. Gemeinde sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die o. a. 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.  Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können</p>	<p>Die Stellungnahme wird standardmäßig vom Kampfmittelräumdienst abgegeben. Sie ist jedoch nicht mehr zutreffend, da der Kampfmittelräumdienst die Fläche bereits untersucht und mit Schreiben vom 16.10.2015 bestätigt hat, dass es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 4 Naturschutzbund Schleswig-Holstein (NABU) (Schreiben vom 26.11.2015)</b>		
<p>4.1 <u>Standort Baumpflanzungen</u></p> <p>Die Baumpflanzungen sollten vorausschauend so erfolgen, dass nicht schon in wenigen Jahren Mieter oder Eigentümer wegen unerwünschter Beschattungen mögliche Baumfällungen zu erzwingen suchen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Freiraumplaner und den Bereich Stadtgrün mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zum Standort der Baumpflanzungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4.2 <u>Artenschutz - Schwalbe</u></p> <p>Der für die Ansiedlung von Rauchschwalben vorgeschlagene "Ersatzneubau" in der Größe eines Carports erscheint zwar wünschenswert, aber vermutlich nicht ausreichend genug zu sein. Auch ist nicht ersichtlich, wo der Standort dieses Gebäudes sein soll. Angebote für diese zunehmend gefährdete Schwalbenart wären z.B. auch bei un- oder wenig genutzten Räumen (Boden, technische Räume) mit geeigneten Einflugmöglichkeiten während der Brutzeit innerhalb der vorgesehenen Bauten denkbar. Bei ausreichenden, windgeschützten Dachüberständen der geplanten Wohngebäude wären im Übrigen auch Ansiedlungsmöglichkeiten für Mehlschwalben wünschenswert. Es wird aufmerksam gemacht auf verschiedene am Markt oder in Naturschutz-Shops erhältliche, geeignete Niststeine für Höhlen- oder Nischenbrüter. Sie werden bereits beim Bau mehrstöckiger Gebäude mit eingefügt und können Anreiz zur Ansiedlung für verschiedene Vogelarten sein (Mauersegler, Feldspatzen, Rotschwänze u.a.m. sowie für Fledermäuse).</p>	<p>Die beschriebenen Maßnahmen zum Artenschutz sind nach dem vorliegenden Artenschutzbericht ausreichend. Der für den Gebäudeverlust vorzusehende Ersatzneubau in der Größe eines Carports soll auf dem im Plangebiet befindlichen Bunker errichtet werden. Die Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Der städtebauliche Vertrag soll vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen werden.</p> <p>Die vorgeschlagenen Nisthilfen für Mehlschwalben werden zwar nicht verbindlich vorgeschrieben, da sie artenschutzrechtlich nicht erforderlich sind. Der Vorschlag wird jedoch als Anregung an den Vorhabenträger und die Architekten weitergeleitet.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<b>Nr. 5 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz HL – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 27.11.2015)</b>		
<p>5.1 <u>Gebäudehöhe</u></p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen werden aus landschaftspla-</p>	<p>Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an dem Ergebnis</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>nerischer Sicht mit 16,75 m ü NHN als zu hoch und damit als landschaftsbildstörend eingestuft.</p>	<p>des städtebaulichen Wettbewerbs. Die Struktur der Einzelbaukörper wurde vom Preisgericht städtebaulich und bezüglich der Einbindung in die Landschaft als überzeugend beurteilt. Der Verfasser der preisgekrönten Wettbewerbsarbeit hat zur Erreichung der ausgelobten BGF punktuell ein zusätzliches Geschoss angeordnet. Im Rahmen der Überarbeitung des ausgewählten Entwurfes war der nördliche Baukörper in seiner flächigen Ausdehnung zu reduzieren. Um die städtebaulich gewünschte mit dem künftigen Investor vereinbarte BGF beibehalten zu können, wurden weitere Staffelgeschosse vorgesehen. - Wegen der innerstädtischen Lage und der gewünschten Kompaktheit der Gebäude ist eine verträgliche Verdichtung bezüglich der Ausnutzung der Bauflächen angezeigt. - In der Überarbeitung des Entwurfs zeigt sich, dass mit den gewählten Gebäudehöhen ein harmonischer Gesamteindruck der Bebauung erreicht wird. 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><b>5.2 Erhalt des Fußweges zum Brückenweg</b> Der Erhalt des Fußweges zum Brückenweg über die Treppenanlage wird als wichtig angesehen und soll dauerhaft gesichert werden.</p>	<p>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>	<p>bereits berücksichtigt</p>
<p><b>5.3 Raumwirksame Begrünung</b> Die Pflanzgebote sollen so ausgestaltet werden, dass eine raumwirksame Begrünung gewährleistet und dauerhaft gesichert wird.</p>	<p>Die Pflanzgebote sind hinsichtlich der Anzahl und der Pflanzgüte entsprechend der Vorschläge des Grünplaners in den Bebauungsplan übernommen worden.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>5.4 <u>Erhaltungsgebot Allee</u>  Die nach § 21 Landesnaturschutzgesetz geschützte Allee (siehe Begründung Nr. 5.7) soll auch im B-Plan Teil A (Karte) nachrichtlich gekennzeichnet und als zu erhalten festgesetzt werden. Erfahrungsgemäß werden in der späteren B-Plan-Umsetzung lediglich die B-Plan Teile A (Karte) und B Text) zu Rate gezogen, die Begründung (nur dort ist der Hinweis enthalten) dagegen in der Regel nicht.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz der Bäume durch die Baumschutzsatzung und den Verbleib der Flächen im städtischen Besitz ausreichend gesichert ist. Eine Ausweisung als "zu erhalten" mit Verweis auf die Allee ist daher überflüssig und erschwert im Einzelfall städtische Verkehrsicherungsarbeiten an den Bäumen. Dies entspricht auch der Forderung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr vom 27.02.2015.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>5.5 <u>Artenschutz Rauchschwalbe</u>  Gemäß 6.1.2 der Begründung (Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote) ist für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Rauchschwalben ein Ersatzneubau mindestens in der Größe eines Carports vorzusehen. Alternativ können die neuen Gebäude gemäß Begründung so geplant werden, dass sie sich als Neststandort der Rauchschwalbe eignen und als Ersatzgebäude in Frage kommen.</p> <p>Die UNB weist vorsorglich darauf hin, dass ein Anbringen von Ersatznestern an Außenwänden von Gebäuden als Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Rauchschwalben <u>nicht</u> geeignet ist. Rauchschwalben bauen ihre Nester in der Regel im Inneren von halboffenen Gebäuden, z.B. in Stallungen, Hallen, Vorbauten oder Garagen. Als Alternative für den Bau eines Ersatzneubaus in Größe eines Carports müssten an den neuen Gebäuden gezielt entsprechende Räumlichkeiten mit geeigneten Neststandorten geplant werden. Es sollte geprüft werden, inwieweit die Maßnahmen für die Rauchschwalben in den vorgesehenen Tiefgarangengebäuden verwirklicht werden können. Verschmutzungen durch Schwalbenkot können durch ein Anbringen von sogenann-</p>	<p>Ersatz-Lebensstätten für Rauschwalben sind innerhalb der geplanten Wohngebäude seitens des Bauherren derzeit nicht vorgesehen. In der Begründung wird jedoch auf diese grundsätzlich mögliche Alternative beschrieben.</p> <p>Der für den Gebäudeverlust vorzusehende Ersatzneubau für die Rauschwalben in der Größe eines Carports soll auf dem im Plangebiet befindlichen Bunker errichtet werden. Die Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern, der vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden soll.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>ten Kotbrettern unter den Nestern und Sitzplätzen der Rauchschwalben minimiert werden. Wegen der besonderen Nistplatzansprüche der Rauchschwalben sollte die Maßnahme im Detail von einem Biologenbüro geplant und begleitet werden. Es muss rechtlich verbindlich sichergestellt sein, dass die Ersatz-Lebensstätten langfristig zur Verfügung stehen und dass die Rauchschwalben während der Brutzeit immer die Möglichkeit haben, zu Ihren Nestern zu fliegen.</p>		
<p>5.6 <u>Städtebaulichen Vertrag - Artenschutz</u>  Gemäß 6.1.2 der Begründung ist vorgesehen, die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag in der Umsetzung abzusichern. Die UNB empfiehlt, die artenschutzrechtlichen Passagen dieses städtebaulichen Vertrags mit ihr abzustimmen.</p>	<p>Die UNB wird bei der Formulierung des städtebaulichen Vertrags zum Thema Artenschutz beteiligt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>5.7 <u>Artenschutzrechtliche Maßnahmen</u>  Die artenschutzrechtlich verbindlichen Maßnahmen sollten (siehe BIOPLAN 2014: Fachgutachten zur Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, November 2014) auch als Planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen werden. Darin kann auf die vorgesehene Absicherung der Umsetzung durch einen städtebaulichen Vertrag hingewiesen werden.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind hinreichend im städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Notwendigkeit für zusätzliche Festsetzungen wird nicht gesehen, zumal planungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestimmtheit solcher Festsetzungen bestehen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>5.8 <u>Artenschutz - Vögel</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</p>	<p>Die Hinweise zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas werden an die Architekten und Investoren weitergeleitet. Eine Festsetzungsermächtigung für die in der Broschüre genannten Beispiele wird aufgrund des vorgegebenen Festsetzungskataloges im BauGB nicht gesehen.  Da Außenleuchten nicht in Richtung Kanal-Trave ausgerich-</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download: <a href="http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf">http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf</a>) zu entnehmen. Die Planungsrechtliche Festsetzung 11.1. sollte entsprechend ergänzt werden. In der derzeitigen Fassung steht die Festsetzung 11.1 („monochromatisches Licht“) zudem möglicherweise im Widerspruch zum Hinweis II h.</p>	<p>tet werden dürfen, wird kein Widerspruch zu den Hinweisen unter h) gesehen. Zur Klarstellung und Vereinbarkeit der Anforderungen der Wasserstraße mit den Belangen des Insektenschutzes wird die Festsetzung wie folgt angepasst:</p> <p><i><b>Private Außenleuchten sind nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Außenleuchten dürfen nicht in Richtung Kanal-Trave ausgerichtet werden.</b></i></p> <p>Damit ist sichergestellt, dass evtl. Beleuchtungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Kanaltrave nicht mit Natriumdampf- Niederdrucklampen ausgeführt werden müssen und somit der Schiffsverkehr nicht gestört wird.</p>	
<p><u>5.9 Redaktioneller Hinweis - Stammdurchmesser</u> Redaktioneller Hinweis zu Teil B - Text, Hinweis II c) sowie zur Begründung, 5.8 Hinweise, Rodungs- und Abrissarbeiten. Statt „Stammumfang von 20 cm“ muss es richtigerweise „Stammdurchmesser von 20 cm“ heißen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>5.10 Klimaschutz - Energieversorgung</u> Unter der Überschrift „Energie- und Trinkwasserversorgung“ findet die Wärmeversorgung inklusive der dafür evtl. benötigten Leitungen keine Berücksichtigung, obwohl die Versorgung mit Wärme aus Sicht des Klimaschutzes nicht dem Zufall (bzw. dem Investor) überlassen werden sollte, da – je nach Energieträger – mit signifikanten Emissionen zu rechnen ist. Das entspricht auch dem Gedanken des Baugesetzbuches, welches den globalen Klimaschutz als Ziel definiert. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser klimarelevanten Planungsvorgabe steht z.B. die folgende Festsetzungsmöglichkeit zur Verfügung: „Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen mit dem Ziel einer (Option auf) Nah-/Fernwärmeversorgung auf der Ba-</p>	<p>Die Planungen sind mittlerweile so weit fortgeschritten, dass hinreichende Sicherheit über die Wärme- und Energieversorgung herrscht. Es ist in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Lübeck ein Blockheizkraftwerk mit Kraftwärmekopplung vorgesehen. Gesonderte Festsetzungen sind somit entbehrlich.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>sis bzw. mit Unterstützung durch regenerative Energieträger“. So würde z.B. die Sicherung von Leitungsrechten für eine Nahwärmeversorgung neben den Vorteilen für den Klimaschutz auch dem Gesundheitsschutz dienen, da im Vergleich zu vielen Einzelverbrennungsstätten mit unterschiedlichen Energieträgern weniger Abgase entstehen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Möglichkeiten der Kraft-Wärme-Kopplung und andere Nahwärmeoptionen zu prüfen und dieses durch entsprechende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.</p>		
<p>5.11 <u>Solaranlagen - Ausrichtung</u></p> <p>Auf Seite 26 der Begründung wird erwähnt, dass die Nutzung von Solarenergie gefördert werden soll, was den klimapolitischen Vorgaben der Bundes- und Landesregierung entspricht. Durch die gestalterische Festsetzung im Textteil des B-Plans, dass Solaranlagen auf Dachflächen ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie flach auf der Dachfläche aufliegen, wird die Nutzung von Solaranlagen jedoch weitgehend verhindert, da Flachdächer vorgesehen sind (siehe unverbindliche Schnittzeichnung) und somit die für den wirtschaftlichen Betrieb nötige Neigung der Anlagen nicht umsetzbar ist. Begründet wird dies mit der Lage des Baugebietes innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes, weshalb u.a. Lichtreflexionen minimiert werden sollen. Dieses erscheint wenig differenziert.</p> <p>Während die gängigen Photovoltaikanlagen (Erzeugung von Strom) stark reflektierend sind, erscheinen die Oberflächen von thermischen Flachkollektoren (Erzeugung von Wärme) relativ matt und unauffällig.</p> <p>Solarthermische Anlagen können deshalb relativ dezent in die Dachlandschaft integriert werden. Auch Photovoltaikanlagen gibt es mittlerweile in verschiedenen Ausprägungen,</p>	<p>Aufgrund der Sichtwirkung zur Altstadt soll sehr restriktiv mit der Dachlandschaft und Dachaufbauten umgegangen werden. Technische Dachaufbauten sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert und nach Möglichkeit nicht einsehbar angeordnet werden. Auf die Stellungnahmen der Welterbebeauftragten vom 06.02.2015 wird verwiesen. Im vorliegenden Fall werden die gestalterischen und denkmalpflegerischen Belange höher gewichtet als die Optimierung der Sonnenenergienutzung. Soweit die Sonnenenergienutzung mit den Belangen des Lübecker Welterbes, des Denkmalschutzes und der städtebaulich gestalterischen Anforderungen vereinbar ist, wurde im Bebauungsplanentwurf bereits entsprechende Ausnahmeregelungen zugelassen:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p>Die vorgeschlagene Festsetzung kann nicht übernommen werden, da sie nicht den Anforderungen der planungsrechtli-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>u.a. semitransparente PV-Gläser und andere Produkte.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Errichtung von Solaranlagen im Bebauungsplan nicht generell auszuschließen sondern z.B. wie folgt zu formulieren: „Solaranlagen können auf allen Dachflächen (Hauptgebäude und Nebenanlagen) nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in Struktur und Farbe mit der Lage innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes verträglich sind.“</p>	<p>chen Bestimmtheit genügt. Es ist für den Planbetroffenen nicht ersichtlich, wann Solaranlagen in Struktur und Farbe mit der Lage innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes verträglich sind. Ein solcher unbestimmter Rechtsbegriff, der der vollständigen Auslegung der Genehmigungsbehörde bedarf, ist planungsrechtlich nicht zulässig.</p>	
<p>5.12 <u>Grün- und Freiflächen</u></p> <p>Laut Klimafunktionskarte weist das Gebiet zurzeit aufgrund der bisherigen Nutzung keine günstigen bioklimatischen Verhältnisse auf, weshalb die Erweiterung der Grünflächen im Vergleich zum Bestand begrüßt wird. Die vorgesehenen Freiflächen zwischen den geplanten Gebäuden dienen auch dem Luftaustausch und somit der Verbesserung der lufthygienischen Situation.</p>	<p>Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>5.13 <u>Maß der baulichen Nutzung - GRZ</u></p> <p>Die Möglichkeiten zur Überschreitung der (mit 0,6 bereits hohen) GRZ werden kritisch gesehen, da sowohl Terrassen als auch die Zufahrten zur Tiefgarage die Flächen für die Begrünung reduzieren und die Verbesserung der bioklimatischen Situation geringer ausfallen lassen. Es wird vorgeschlagen, die Möglichkeiten zur Überschreitung an der Oberfläche zu reduzieren; zum Beispiel, indem die Vorgaben für die Tiefgaragen (die keine Grünflächen verhindern) von den Flächen für die Zufahrten zu Tiefgaragen (die die oberirdischen Grünflächen reduzieren) separat betrachtet werden. Ziel ist die Deckelung der Versiegelung an der Oberfläche.</p> <p>Es werden folgende Veränderungen der textlichen Festset-</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf sind folgende Festsetzungen vorgesehen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die vorgeschlagene Formulierung betrifft also lediglich eine Änderung bezüglich der Tiefgaragenzufahrten und hat somit nur marginale Auswirkungen und ist bauordnerisch schwieriger anzuwenden. Tiefgaragenzufahrten nehmen nur einen</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>zungen vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 durch Balkone, Terrassen und Einfahrten zu Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.</li> <li>- Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Überschreiten der GRZ von 0,6 für Tiefgaragen (ausgenommen oberirdische Zufahrten) bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.</li> </ul>	<p>sehr untergeordneten Flächenanteil der Tiefgarage ein und es liegt im eigenen Interesse des Vorhabenträgers, diese Zufahrten auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Des Weiteren ist bei Tiefgaragenabfahrten nicht eindeutig zu definieren, wann die Zufahrten noch oberirdisch sind, da sie in der schiefen Ebene verlaufen und in der Regel zumindest teilweise überdacht sind. Eine eindeutige Bestimmung, wann die Zufahrt noch oberirdisch oder bereits als unterirdisch zu zählen ist, ist somit schwierig. Da den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits ein konkreter Entwurf zugrunde liegt, würde die Änderung lediglich zu Verschiebungen der GRZ führen. Der Anteil der Versiegelung würde nicht abnehmen.</p>	
<p>5.14 <u>Immissionsschutz/Lärmschutz</u>  Der Immissionsschutz/gesundheitliche Umweltschutz weist darauf hin, dass aufgrund der erhöhten Lärmbelastung (vor allem durch den Straßenverkehr) im Bereich der Falkenstraße die Voraussetzungen für die Nutzung als „hochwertige Wohnbebauung“ nicht optimal sind.</p> <p>In der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes / gesundheitlichen Umweltschutzes das Ziel, dass die Außenwohnbereiche der jeweiligen Wohnungen einen Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreichen müssen (Begründung Seite 18), als nicht ausreichend angesehen wird. Nach Auffassung des Immissionsschutzes/gesundheitlichen Umweltschutzes sollte für neu ausgewiesene allgemeine Wohngebiete auch für Außenwohnbereiche ein Zielwert von höchstens 59 dB(A) (Grenzwert 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete) angestrebt werden. Den Lärmkarten ist zu entnehmen, dass die Erreichung dieser Zielwerte nur an den direkt zur</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird auf die Nr. 1.1 verwiesen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Straße abgewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich II möglich ist. Daher sollte auch für die Außenwohnbereiche, die im Lärmpegelbereich III und IV liegen, für einen ausreichenden baulichen flexiblen Schallschutz (z.B. geöffnete und teilgeöffnete Bauteile) gesorgt werden. Folglich sollte der Satz auf Seite 19 der Begründung, dass „auf bauliche Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, wenn für Wohnungen Außenbereiche an lärmabgewandten Seiten mit einem Tagpegel von kleiner 65 dB(A) gegeben sind“, entfallen. Gänzlich auf Schallschutz verzichtet werden kann aus Sicht des Immissionsschutzes erst im Lärmpegelbereich II.</p> <p>Vorschlag für die Festsetzung:  „Generell sind die Außenwohnbereiche, die im Lärmpegelbereich III und IV liegen, mit einem ausreichenden baulichen möglichst flexiblem Schallschutz (geöffnete bzw. teilgeöffnete Bauteile) auszustatten.“</p>		
<p><b>Nr. 6 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz HL - Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserschutzbehörde (Schreiben vom 12.11.2015)</b></p>		
<p>6.1 <u>Hinweis zur Altlastenuntersuchung.</u></p> <p>Der noch anstehende Altlastenuntersuchungsbedarf insbesondere für die Grundstücke Falkenstraße 41, 43, 47 ist im „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 ... " unter Position 14.2 (Altlastenuntersuchungen) als zu berücksichtigen bzw. zu beauftragen aufgeführt.</p> <p>Unbeschadet von den hierzu noch ausstehenden Ergebnissen der orientierenden Altlastenuntersuchungen sind auch im Bereich Falkenstraße 41-49 (ebenso wie für den</p>	<p>Der Altlastenverdacht hat sich durch die Untersuchung bestätigt. Die Altlast konnte allerdings nicht eingegrenzt und abschließend beurteilt werden, daher wurde die gesamte Verdachtsfläche im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind weitere Untersuchungen auf den in städtischem Besitz befindlichen Flächen durchzuführen und mögliche erforderliche Maßnahmen zu ergreifen. Spätestens im Rahmen der Bauantragsstellung ist nachzuweisen, dass keine Grenzwerte in Bezug auf eine Wohnbebauung überschritten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>bereits untersuchten Bereich Falkenstraße 51-57 bereits gefordert) Bodeneingriffe durch altlastenerfahrene Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren, damit die abfallrechtlich ordnungsgemäße Trennung der Abfall- bzw. Bodenmaterialien vor Ort und der abfallrechtlich ordnungsgemäße Verbleib der Aushubmaterialien sichergestellt werden kann.</p> <p>Dieses gilt z.B. auch für die dortigen Straßen- bzw. Wegebereiche außerhalb der altlastenbezogen untersuchten Grundstücke, zumal belastete bzw. schadstoffverunreinigte Auffüllhorizonte im Gesamtbereich auftreten können.</p> <p>Die Dokumentation zur ordnungsgemäßen Durchführung der Aushubmaßnahmen ist der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen und an die Architekten und Bauherren weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen. Weitere Auflagen und Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen.</p>	
<p>6.2 <u>Abflusskanal der Wakenitz</u></p> <p>Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, 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>Der Abflusskanal der Wakenitz wird bereits in der Begründung aufgeführt. „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.“</p> <p>Um auch in der Planzeichnung auf den Abflusskanal der Wakenitz hinzuweisen, wird der vorhandene Abflusskanal als Hinweis in der Zeichnung gekennzeichnet.</p>	berücksichtigen
<p>6.3 <u>Hochwasserschutz</u></p> <p>Die Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ist zwar bei den Wohnungen erfolgt und die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bei 3,50 m über NHN festgesetzt, die</p>	<p>Entsprechende Hinweise sind aufgenommen worden. Es wird auf die Nr. 2.2 verwiesen.</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>untere Wasserbehörde weist jedoch daraufhin, 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><b>6.4 <u>Schutz vor Starkregenfällen</u></b> Tiefgarageneinfahrten und Kellereingänge sind so zu gestalten, dass im Falle von Starkregenfällen das Einströmen von Oberflächenwasser verhindert werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Architekten und den Bauherren weitergegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>6.5 <u>Wasserrechtliche Erlaubnis</u></b> Der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck sind die neuen Einzugsgebietsflächen mit wassertechnischer Berechnung als Anzeige vorzulegen. Hiernach wird entschieden, ob die alte wasserrechtliche Erlaubnis angepasst werden muss.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Architekten und den Bauherren weitergegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>6.6 <u>Bezeichnung Wakenitz/ Kanaltrave</u></b> Es wird noch darauf hinweisen, dass die Textpassage zum Verlauf der Wakenitz missverständlich ist. Die Wakenitz mündet beim Dom in die Trave. Die Kanaltrave liegt im alten Wakenitzbett. Die Leitung, die unter der Straße Falkendamm in die Kanaltrave mündet, ist ein Notüberlauf der Wakenitz. Die Regulierung des Wasserstandes der Wakenitz ist durch Verträge mit Ratzeburg geregelt.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 7 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 29.10.2015)</b></p>		
<p><b>7.1 <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u></b> Im nordwestlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes kreuzt der Regenwasserhauptsammler DN1600 der Entsorgungsbetriebe das Gebiet. Im unmittelbaren Uferbereich</p>	<p>Da alle angesprochenen Leitungen innerhalb öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen der Hansestadt Lübeck verlaufen, ist das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>befindet sich das Auslaufbauwerk. Für diesen Kanal und auch für das Bauwerk sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Hansestadt Lübeck Entsorgungsbetriebe festzusetzen.</p> <p>Gleiches gilt für die Ablaufleitungen der Wakenitz DN 1000 und DN 2000 sowie die daneben vorhandene „Baggergutleitung“ im südlichen Bereich des B-Planumgriffes. Diese Leitungen befinden sich in der Verwaltung von LPA.</p> <p>In dieser Trasse soll auch die Dükerleitung für die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Einzugsgebiet neu verlegt werden. Daher sind dort auch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der HL-Entsorgungsbetriebe festzusetzen.</p> <p>Auch im textlichen Teil sind die GFL festzusetzen.</p>	<p>(GFL-Recht) entbehrlich,. Die Festsetzung eines Leitungsrechts beinhaltet noch kein Nutzungsrecht, das ergibt sich erst aus einer privatrechtlichen Regelung z. B. die Eintragung einer Baulast. Da die Leitungen bereits vorhanden sind und keine Veränderungen vorgenommen werden müssen, ist die Festsetzung eines GFL-Rechtes entbehrlich.</p> <p>Der Abflusskanal der Wakenitz wird bereits in der Begründung aufgeführt. 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.“</p> <p>Um auch in der Planzeichnung auf den Abflusskanal der Wakenitz hinzuweisen, wird der vorhandene Abflusskanal als Hinweis in der Zeichnung gekennzeichnet.</p>	
<p>7.2 <u>Schmutzwasserkanäle</u> Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet befinden sich in einem schlechten Zustand und müssen erneuert und an die neuen Gegebenheiten angepasst werden. Es ist geplant, eine neue Vorflutleitung im Bereich der südlichen öffentlichen Grünfläche in Richtung Kanalstraße herzustellen. Diese Leitung wird als Düker ausgebildet. Daher kann der Hinweis auf die Pumpstation entfallen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>7.3 <u>Kampfmittel</u> Begründung 5.8 Hinweise: Der Text passt nicht zur vorliegenden Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes, wonach es sich bei der Fläche um <b>keine</b> Kampfmittelverdachtsfläche handelt.</p>	<p>Eine entsprechende Korrektur wird vorgenommen. Es wird auf die Nr. 3.1 verwiesen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 8 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 27.11.2015)</b>		
<p>8.1 <u>Vollgeschosse</u>  Der Bebauungsplan setzt die zulässige Gebäudehöhe sowie die Zahl oberirdischer Geschosse fest. Für die zukünftige Behandlung des Plangebietes im Ausbaubeitragsrecht nach dem KAG und der geltenden Satzung der Hansestadt Lübeck ist eine Festsetzung der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der LBO wünschenswert, da diese Angabe die Grundlage für die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen darstellt.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, eine Festsetzung der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse vorzunehmen.</p>	<p>Das planungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung bestimmt die Kubaturen der späteren Gebäude und ist hinreichend über die Baugrenzen und Gebäudehöhen definiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Erleichterung der Anwendung der Satzung für Straßenausbaubeiträge kann nicht Ziel der Festsetzungen sein. Innerhalb des Plangebietes wäre die Festsetzung von Vollgeschossen nicht zielführend, da das Tiefgaragen- und Kellergeschoss zur Berücksichtigung des Hochwasserschutzes angehoben werden soll und damit je nach Lage und Geländemodulation auch ein Vollgeschoss sein könnte. Die Festsetzung der absoluten Gebäudehöhe statt Vollgeschosse ermöglicht, dass die Staffelgeschosse teilweise auch Vollgeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinne sein könnten. Die Straßenausbaubeiträge sind später anhand der tatsächlich errichteten Anzahl an Vollgeschossen zu erheben, die den Bauantragsunterlagen entnommen werden können.</p>	nicht berücksichtigen
<p>8.2 <u>Erschließung - Verkehrsberuhigter Bereich</u>  Gemäß Pkt. 5.3.1 der Begründung wird die Erschließungsstraße zwischen 8,25 m und 9,45 m breit sein und als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Unter Pkt. 5.3.4 der Begründung wird erklärt, dass keine oberirdischen Stellplätze angeordnet werden.</p> <p>Die Straßenverkehrsbehörde macht deutlich, dass der derzeitige Planungsstand nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches mit einer Beschilderung nach VZ 325 erfüllt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwar keine oberirdischen privaten Stellplätze aber öffentliche Parkplätze innerhalb der Verkehrsfläche zulässig und vorgesehen sind. Die Unterbringung der privaten Stellplätze ist in Tiefgaragen vorgeschrieben.</p> <p>Der im Baugesetzbuch vorgeschriebene Festsetzungskatalog für Bebauungspläne lässt eine detaillierte Festsetzung entsprechend der Anregung nicht zu. Der Bebauungsplan schließt jedoch nicht aus, dass die Erschließungsstraße ein</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	verkehrsberuhigter Bereich wird.	
<p>8.3 <u>Fuß- und Radweg mit Poller versehen</u>  Um die Wendeanlage am Ende der Erschließungsstraße hinsichtlich des Flächenverbrauchs klein halten zu können, wird eine Durchfahrtsmöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge in Richtung Brückenweg vorgesehen, die auch als Rad- und Fußweg mitbenutzt werden soll.</p> <p>Die Straßenverkehrsbehörde fordert zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer und um "Schleichverkehre" zu vermeiden, beide Enden mit einem Poller zu versehen.</p>	<p>Der im Baugesetzbuch vorgeschriebene Festsetzungskatalog für Bebauungspläne lässt die Festsetzung von Pollern entsprechend der Anregung nicht zu. Die Stellungnahme soll jedoch in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>8.4 <u>Baustelleneinrichtung an der Burgtorbrücke</u>  Im Nordwesten grenzt das B-Plangebiet an die Burgtorbrücke an. Die derzeitige dort vorhandene öffentliche Parkfläche wird im Zuge des B-Plan-Verfahrens mit einer Grünfläche überplant.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass für in absehbarer Zeit anstehende Sanierungsarbeiten an dem Bauwerk ein Streifen von <u>mind.</u> 3,00 m (idealerweise mehr) beidseitig der Brücke von Einbauten freizuhalten ist, da dieser als Baustelleneinrichtungsfläche oder auch als Arbeitsraum erforderlich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt und an die zuständigen Dienststellen weitergegeben.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 9 5.691 Lübeck Port Authority (Schreiben vom 12.11.2015)</b></p>		
<p>9.1 <u>Geh- Fahr- und Leitungsrechte</u>  Es wird gebeten, ein Leitungsrecht für die Anlagen der Hochwasserentlastung der Wakenitz im Plan einzuzichnen sowie in Zif. 5 des Textteiles und in der Begründung zu berücksichtigen.</p> <p>Für den Textteil wird vorgeschlagen, unter Zif. 5 in der</p>	<p>Das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist entbehrlich, da alle angesprochenen Leitungen innerhalb öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen der Hansestadt Lübeck verlaufen. Die Festsetzung eines Leitungsrechts beinhaltet noch kein Nutzungsrecht, das ergibt sich erst aus einer privatrechtlichen Regelung z. B. die Eintragung einer Baulast.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Überschrift nach den Worten „Geh- und Fahrrechten“ die Worte „und Leitungsrechten“ sowie folgenden Absatz 5.3 zu ergänzen:</p> <p><i>„5.3 Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Lübeck Port Authority zu belasten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Lübeck Port Authority, die Flächen für eine Anlage zur Hochwasserentlastung der Wakenitz zu nutzen.“</i></p> <p>Für die Begründung wird vorgeschlagen, unter Zif. 5.3.3 in der Überschrift nach den Worten „Geh- und Fahrrechten“ die Worte „und Leitungsrechten“ zu ergänzen und am Ende der Zif. 5.3.3, also vor Zif. 5.3.4 folgenden Absatz einzufügen:</p> <p><i>„Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Lübeck Port Authority zu belasten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Lübeck Port Authority, die Flächen für eine Anlage zur Hochwasserentlastung der Wakenitz zu nutzen.“</i></p> <p>Unter Zif. 5.3.5 sind dann in der letzten Überschrift die Worte „Abflusskanal der Wakenitz /“ sowie der vorletzte Absatz zu streichen.</p> <p><u>Begründung:</u> Ziel aus der Sicht des Bereiches Lübeck Port Authority ist es, über die planungsrechtliche Sicherung der Hochwasserentlastungsanlage hinaus auch auf deren Vorhandensein hinzuweisen und damit besser sicher zu stellen, dass diese Anlage hinsichtlich anderer Nutzungen und Vorhaben berücksichtigt wird; eine Erwähnung dieser Anlage lediglich in der Begründung wird mit einer größeren Wahrscheinlichkeit übersehen. Es ist insbesondere sicher zu stellen, dass diese Anlage durch andere Bau-</p>	<p>Da die Leitungen bereits vorhanden sind und keine Veränderungen vorgenommen werden müssen, ist die Festsetzung eines GFL-Rechtes entbehrlich.</p> <p>Der Abflusskanal der Wakenitz wird bereits in der Begründung aufgeführt. „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.“</p> <p>Um auch in der Planzeichnung auf den Abflusskanal der Wakenitz hinzuweisen, wird der vorhandene Abflusskanal als Hinweis in der Zeichnung gekennzeichnet. Damit wird dem Ziel der Stellungnahme, auf das Vorhandensein des Abflusskanals der Trave hinzuweisen, hinreichend entsprochen.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>maßnahmen nicht beschädigt oder in anderer Weise z.B. durch Vegetation beeinträchtigt wird und mögliche Folgeschäden vermieden werden.</p> <p>Zudem werden auch in anderen aktuellen B-Planverfahren der Hansestadt Lübeck wie z.B. Roddenkoppel I Einsiedelstraße vergleichbare Leitungsrechte auf öffentlichen (Hafen-) Flächen mit in den Plan und Text aufgenommen. Es ist nicht ersichtlich, dass in diesem B-Plan zwingende Aspekte einer Berücksichtigung des beantragten Leitungsrechtes entgegenstehen.</p>		
<p><b>b) Stellungnahmen ohne Bedenken, Hinweise oder Stellungnahmen ohne Bebauungsplanrelevanz</b></p>		
<p><b>Nr. 10 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 19.10.2015)</b></p>		
<p>10.1 <u>Hinweis zum Wertausgleich</u> Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet. Bedenken zur Planung wurden <u>seitens der Handwerkskammer Lübeck nicht vorgebracht.</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Nr. 11 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 02.11.2015)</b></p>		
<p>11.1 <u>Leitungsbestand - Telekommunikationsanlagen</u> In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Es werden keine Einwände zur Planung geltend gemacht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 12 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) – Abt. Fischerei (Schreiben vom 22.10.2015)</b>		
<p>12.1 <u>Fischerei</u>  Nach Rücksprache mit den Fischern aus Gothmund und Schlutup, kommt das LLUR (Abt. Fischerei) zu dem Ergebnis, dass durch die Baumaßnahmen keine Beeinträchtigung oder Behinderung der ordnungsgemäßen Fischerei zu rechnen ist. Seitens der Fischer wurde das geplante Bauvorhaben weder kritisiert, noch dessen Ausführung an besondere Bedingungen geknüpft.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>Nr. 13 Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 26.10.2015)</b>		
<p>13.1 <u>Öffentlicher Personennahverkehr</u>  Aus Sicht des Stadtverkehrs Lübeck gibt es keine Bedenken oder Einwände gegen das Bauvorhaben.  Eine Erschließung des Bebauungsgebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehrs ist, wie auch in der Begründung unter Punkt 5.3.2 "Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr" genannt, ausreichend gegeben.  Die Zufahrt und der Haltestellenbereich des ÖPNV liegen außerhalb des Bebauungsplanes.  Der Stadtverkehr Lübeck geht davon aus, dass weder die Falkenstraße noch der Brückenweg von den Baumaßnahmen betroffen sein werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>13.2 <u>Geplantes Parkhaus Fährstraße</u>  Der Stadtverkehr Lübeck weist noch darauf hin, dass bei einer Sperrung der Fährstraße der Einmündungsbereich Brückenweg / Falkenstraße für den Busverkehr verändert werden muss. Dieser Streckenabschnitt wird von der Linie 3 ab / an Gustav-Radbruch-Platz über Fährstraße (Rich-</p>	<p>Der Hinweis bezieht sich auf Planungsüberlegungen zu einem Parkhaus an der Fährstraße, die die Sperrung der Fährstraße beinhalten und ist für das vorliegende Bebauungsplanverfahren unerheblich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>tung ZOB) bzw. Brückenweg (Richtung Gustav-Radbruch-Platz) zur / von der Straße "An der Untertrave" befahren.</p>		
<p><b>Nr. 14 Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Schreiben vom 23.11.2015)</b></p>		
<p>14.1 <u>Belange Wasser- und Schifffahrtsverwaltung</u>  Gegen den o.g. Bebauungsplan hat die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes grundsätzlich keine Bedenken.  Die Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung werden ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Nr. 15 Behindertenbeauftragte der Stadt Lübeck (Telefonische Stellungnahme vom 05.11.2015)</b></p>		
<p>15.1 <u>Behindertengerechte Wohnungsgrundrisse</u>  Es wird gefragt, ob die Wohngebäude behindertengerecht geplant werden.  Die Behindertenbeauftragte wünscht im weiteren Verfahren insbesondere bezüglich der Grundrissplanung, beteiligt zu werden.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich grundsätzlich nicht auf die Grundrissplanung einer geplanten Wohnbebauung, sondern geben den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind seniorengerechte barrierefreie Wohnungen geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Nr. 16 4.401 Schule und Sport HL, mit Schreiben vom 24.11.2015</b></p>		
<p>16.1 <u>Schulkapazitäten</u>  Aus Sicht des Bereiches Schule und Sport gibt es keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Die Kaland-Schule, Kalandstraße 8, ist die für das Baugebiet zuständige Grundschule. Bei dem Bau der geplanten 100 Wohneinheiten geht der Bereich Schule und Sport von maximal 4 Grundschulkindern pro Jahrgang aus. Die Kalandschule ist momentan 3,75 zügig, so dass ausreichende Kapazitäten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
für eine Beschulung vorhanden sind.		
<b>Nr. 17 Polizeidirektion - Verkehrssicherheit HL (Schreiben vom 27.11.2015)</b>		
<p>17.1 <u>Stellplätze</u>  Generell befinden sich in verkehrsberuhigten Bereichen gemäß VZ 325 ausgewiesene Parkflächen. Oberirdische Stellplätze sollen hier aber laut B-Plan nicht möglich sein. Angaben zur Kapazität der vorgesehenen Tiefgaragen fehlen hier, so dass eine Bewertung im Hinblick auf ausreichend vorhandenen Parkraum derzeit nicht erfolgen kann.</p>	<p>Städteplanerisch sind die Bezeichnungen öffentliche Parkplätze, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und sich im öffentlichen Straßenraum befinden und private Stellplätze, die den einzelnen Baugrundstücken bzw. Wohnungen zugeordnet sind und sich auf privatem Grund befinden, zu unterscheiden. Die vorliegende Planung lässt öffentliche oberirdische Parkplätze innerhalb der Erschließungsstraße zu, private Stellplätze. hingegen sind nur in Tiefgaragen vorgesehen.</p>	Kenntnisnahme
<b>Nr. 18 Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 30.11.2015)</b>		
<p>18.1 <u>Leitungsumlegung</u>  Die Netz Lübeck GmbH gibt an, dass sich im nördlichen Bereich des Erschließungsareals ein aktives Mittelspannungskabel befindet. Aufgrund der geplanten Baugrenzen ist eine Kabelumlegung zwingend notwendig. Die Kosten hierfür sind vom Veranlasser zu tragen.</p>	<p>Die Kabelverlegung ist Teil der Erschließungsmaßnahmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergeleitet. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>	Kenntnisnahme
<p>18.2 <u>Leitungsrecht</u>  Des Weiteren bittet die Netz Lübeck GmbH um die Eintragung eines Leitungsrechts für die Gas-, Wasser- und Stromleitungsanbindung zur Falkenstraße gemäß den beigefügten Planunterlagen.</p>	<p>Die geplanten Leitungen verlaufen innerhalb öffentlicher Flächen der Hansestadt Lübeck. Die Festsetzung eines Leitungsrechts ist somit entbehrlich.</p>	nicht berücksichtigen

Aufgestellt: Lübeck, den 08.03.2016

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / Ly

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers und Küssner

**Bebauungsplan 06.10.00- Falkenstraße/ Brückenweg –**

**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen  
Stand: 08.03.2016**

**Teil D: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Vorbemerkung: Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 12 Stellungnahmen von Anwohnern, Bauherren und sonstigen Bürgerinnen und Bürgern mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nachfolgend einwenderbezogen. Da 12 Stellungnahmen nahezu gleichen Inhalts eingegangen sind, erfolgt eine gemeinsame Auswertung der vorgebrachten Argumente.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 Sammelstellungnahme vom 12 Bürgerinnen und Bürgern</b>		
1.1 Es wird kritisiert, dass ausschließlich hochwertige Wohnungen für Besserverdienende geplant seien.	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.  Da es sich noch in Teilen um eine städtische Liegenschaft handelt, kann die Verpflichtung zum Mietwohnungsbau und zum sozialen Wohnungsbau vertraglich mit dem Käufer geregelt werden. Bei der späteren Veräußerung der Grundstücke soll folgende vertragliche Regelung berücksichtigt werden:  Sofern es zu einer Veräußerung und Entwicklung kommt, sind die Grundstücke in Lübeck, Falkenstraße 41-47, zu mindestens 30% für Mietwohnungsbau vorzusehen. Hiervon soll der Anteil für sozialen Wohnungsbau mindestens 15% betragen.	berücksichtigen
1.2 Es werden Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen angeregt. Es werden Sozialwohnungen angeregt.		
1.3 Der Bebauungsplan solle eine soziale Mischung berücksichtigen.		
<b>Nr. 2 Anregungen im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2014</b>		
2.1 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	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>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 Geschosshöhen 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.</p>	
<p>2.2 Es wurde angeregt, das Plangebiet als reines Wohngebiet festzusetzen. Die Nutzungsbeschränkungen im reinen Wohngebiet wären deutlich höher und somit würde ein höherwertiges Wohnen gewährleistet.</p>	<p>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, als 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.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>2.3 Es wurden Bedenken hinsichtlich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Falkenstraße aufgrund des ho-</p>	<p>Es wird auf eine Verkehrsuntersuchung verwiesen, die ergeben hat, dass die jetzige Anbindung an die Falkenstraße den zu erwartenden Verkehr leistungsgerecht abwickeln kann. Zur</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>hen Verkehrsaufkommens geäußert.</p>	<p>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>2.4 Die Notwendigkeit und die Größe der öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäuden wurde hinterfragt. Es wurde eine Reduzierung der Größe ange-regt.</p>	<p>Durch Freiflächen zwischen den geplanten Gebäuden sollen sowohl die Blickbeziehung zur Altstadtinsel, als auch die Mög-lichkeit, den Zusammenfluss von Trave und Wakenitz als ein-heitlichen Landschaftsraum wahrzunehmen, ermöglicht wer-den.</p> <p>Zwischen den geplanten Gebäuden sind an zwei Stellen öf-fentlich nutzbare Durchgänge bzw. kleine Quartiersplätze ge-plant, um die Durchlässigkeit des Quartiers für die Öffent-lichkeit zu gewährleisten und um die Freiraumversorgung zu ver-bessern. Es werden somit Fußwegeverbindungen von der Wakenitz, der Falkenstraße und vom Brückenweg zum ge-planten 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 her 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>nicht berücksichtigen</p>
<p>2.5 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 strei-chen.</p>	<p>Die geplanten Freiflächen dienen insbesondere der Wegever-bindung 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 Jugen-dlichen aufgesucht werden. Die geplanten Freiflächen sind auf-grund ihres kleinen Umfangs nicht vergleichbar mit der Fal-kenwiese am Hüxtertor.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>2.6 Ein Bürger merkte an, dass die südliche Freifläche auf-grund der mittig gelegenen Tiefgarageneinfahrt nicht zum</p>	<p>Eine Verlagerung an anderer Stelle würde den gewünschten Rhythmus von zwei Dreiergruppen an Gebäuden und breiteren</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Verweilen einladen würde und an anderer Stelle geplant werden solle.</p>	<p>Zweiergruppe im Norden stören und freiraumplanerisch nicht akzeptabel sein. Die Ausbildung der Tiefgaragenzufahrt soll gestalterische 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>2.7 Es wurde eine energetisch optimierte Bauweise z.B. die Passivbauweise angeregt.</p>	<p>Energetische Standards werden hinreichend über die Energieeinsparverordnung definiert (ENEV), so dass Regelungen im Bebauungsplan entbehrlich sind.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>2.8 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>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 um eine städtische Liegenschaft handelt, kann die Verpflichtung zum Mietwohnungsbau und zum sozialen Wohnungsbau im Kaufvertrag mit dem Käufer geregelt werden. Bei der weiteren 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 41-47, zu mindestens 30% für Mietwohnungsbau vorzusehen. Hiervon soll der Anteil für sozialen Wohnungsbau mindestens 15% betragen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Aufgestellt: Lübeck, den 08.03.2016

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / Ly

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers und Küssner

**Bebauungsplan 06.10.00 - Falkenstraße/ Brückenweg –  
 Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen  
 Stand: 08.03.2016**

**Teil E: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB**

Vorbemerkung: Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (27.01. – 27.02.2015) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) sowie 5 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Darüber hinaus sind weitere 11 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 31 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

a) Von folgenden Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor, die für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan noch von Belang sind:

1. Seniorenbeirat (Schreiben 25.02.2015)
2. NABU Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (Schreiben vom 24.02.2015)
3. Hansestadt Lübeck, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Naturschutz (Schreiben vom 02.03.2015)
4. Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Umweltschutz – Immissionsschutz, (Schreiben vom 02.03.2015)
5. Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün- und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde – (Schreiben vom 27.02.2015 und 16.03.2015)
6. Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften – (Schreiben vom 27.02.2015)
7. Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Planung, Entwurf und Verfahren – (Schreiben vom 27.02.2015)
8. Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Welterbebeauftragte – (Schreiben vom 06.02.2015)

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 Seniorenbeirat (Schreiben 25.02.2015)</b>		
1.1 <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.	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 städtebauli-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>chen 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>	
<p><b>Nr. 2 NABU Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (Schreiben vom 24.02.2015)</b></p>		
<p>2.1 <u>Fledermausquartiere</u>  Das auf Anforderung erhaltende Artenschutzgutachten wird vom NABU ausdrücklich als positiv gewertet, da die einzelnen Gefährdungsebenen 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>Das Artenschutzgutachten hat ergeben, dass keine Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse erforderlich sind. Die Zugriffsverbote Fangen, 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.</p> <p>Die Gebäude sind inzwischen bereits entfernt worden.</p> <p>Der Hinweis wurde jedoch an den Bauherrn weitergeleitet, damit diese Anregung möglicherweise auf freiwilliger Basis berücksichtigt werden kann.</p> <p>Aus dem Gutachten kann keine zwingende Festsetzung sondern nur eine Empfehlung auf freiwilliger Basis abgeleitet werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>2.2 <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 „Ersatz-</p>	<p>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 Akzep-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>neubau mindestens der Größe eines Carports“ mit Nisthilfen in Form von Brettern (wo genau?) die Rauchschnalben am Standort halten kann, erscheint mehr als zweifelhaft. Einflugmöglichkeiten in die Tiefgaragen mit Nestunterstützung wären eventuell eine Alternative.</p>	<p>tanzproblemen. Es bestünde dann die Gefahr, dass diese Lösung nicht nachhaltiger Bestand haben würde.</p>	
<p><b>Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Naturschutz (Schreiben vom 02.03.2015)</b></p>		
<p><b>3.1 Gebäudehöhe</b> Die geplanten Gebäudehöhen von 16,5 m der sechs nördlichen Baukörper werden wegen der daraus resultierenden optischen Dominanz der 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>Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, der bereits fünf viergeschossige (III + Staffel, 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>nicht berücksichtigen</p>
<p><b>3.2 Festsetzung Uferweg</b> 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</p>	<p>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	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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 Altstadt mit freiem Ausblick auf die Altstadtsilhouette.</p>		
<p><b>3.3 <u>Pflanzgebote</u></b>  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>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.</p> <p>Die zeichnerische Festsetzung von Baumanpflanzungen innerhalb der Privatgärten würde die Baumstandorte fixieren und Befreiungstatbestände nach sich ziehen, da eine Außenanlagenplanung in Form einer Ausführungsplanung erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vorliegen wird. Gleiches gilt für die Anzahl und Verteilung der groß- und kleinkronigen Bäume.</p> <p>Die gewählte Verhältniszahl sichert eine ausreichende Durchgrünung der Privatflächen in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Gartenflächen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><b>3.4 <u>Dachbegrünung</u></b>  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</p>	<p><b><u>Dachbegrünung</u></b>  Die Anregung wird berücksichtigt, in dem folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird:</p> <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>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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><b>3.5 Vogel- und Fledermausschutz</b>  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 <a href="http://www.vogelglas.info/">http://www.vogelglas.info/</a>) 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>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>
<p><b>Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Umweltschutz – Immissionsschutz, (Schreiben vom 02.03.2015)</b></p>		
<p><b>4.1 Anwendbarkeit der Lärmpegelbereiche</b>  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 16. BImSchV das nächtliche Schutzbedürfnis um 10 dB(A) höher als am Tag liegt. Die Bemessung des</p>	<p>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>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>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>		
<p><b>Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün- und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde – (Schreiben vom 27.02.2015 und 16.03.2015)</b></p>		
<p>5.1 <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 Durchfahrtserlaubnis für den Verbindungsweg von der Wendeanlage bis zum Brückenweg erhalten sollen.</p> <p>Die Dimensionierung der Wendeanlage hat unter Berücksichtigung der zukünftigen und tatsächlichen Nutzungen zu erfolgen.</p>	<p>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 außerdem eine Durchfahrtsmöglichkeit zum Brückenweg, so dass diese nicht wenden müssen.</p> <p>Die Dimensionierung der Wendeanlage erfolgt unter Berücksichtigung der zukünftigen und tatsächlichen Nutzungen (Wohngebiet ohne Durchfahrtsverkehr, ausschließlich Anwohner- und Besucherverkehr), weshalb eine größere Dimensionierung, z.B. für Sattelzüge, nicht erforderlich ist.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften – (Schreiben vom 27.02.2015)</b></p>		
<p>6.1 <u>Ausbau- und Grundstückskosten</u> Es ist anzumerken, dass die geforderte Erhöhung der Baugrundstücke und der Erschließungsstraße aufgrund der Ge-</p>	<p>Die Erhöhung der Baugrundstücke ist durch den Hochwasserschutz bedingt, analog dazu macht es Sinn, ebenfalls die Er-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
währleistung des Hochwasserschutzes zu höheren Ausbaukosten und ggf. Gründungskosten der Baugrundstücke kommen kann. Ggf. hätte dieses entsprechende Auswirkungen auf Verkaufsverhandlungen und zu erzielende Kaufpreise.	schließungsstraße 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.	
<b>Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Planung, Entwurf und Verfahren – (Schreiben vom 27.02.2015)</b>		
<p>7.1 <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.</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
<b>Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Welterbebeauftragte – (Schreiben vom 06.02.2015)</b>		
<p>8.1 <u>Dachbegrünung</u>  Es wird eine Dachbegrünung angeregt, da dies die Blendwirkung von Dachflächen minimieren würde.</p>	<p><u>Dachbegrünung</u>  Zur Berücksichtigung der Anregung wird folgende Festsetzung getroffen:  <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

Aufgestellt: Lübeck, den 08.03.2016  
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / Ly  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers und Küssner



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

M 1 : 2.000

M. 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 486), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeile und die Darstellung des Planbereichs (Planbereichsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 95), geändert durch Gesetz vom 27. April 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 NHN), 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 Gemeinschaftsstellgaragen
- Mit Gehrechten bzw. mit Fahrrechten zu belastende Flächen
- Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

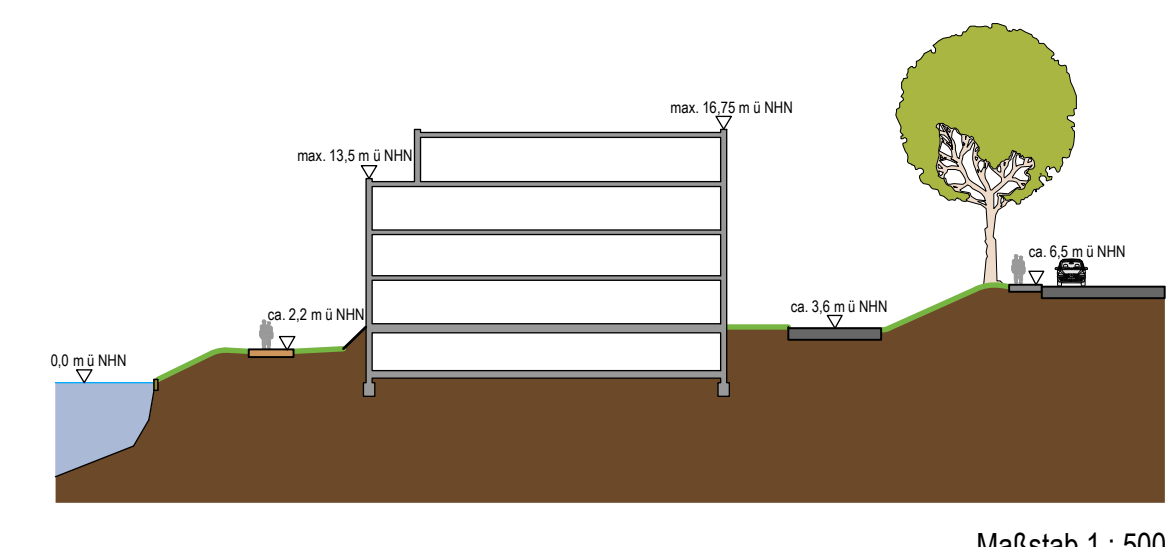
Darstellungen ohne Normcharakter / Plangrundlage / Hinweise

- 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 NHN) ergebende Anzahl der oberirdischen Wohngeschosse
- Vorhandene unterirdische Leitung

Kennzeichnungen

- Signifikantes Hochwasserrisiko: Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind. Siehe Hinweise unter i)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Unverbindliche Schnittzeichnung



Maßstab 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des Beschlusses der Hansestadt Lübeck... (text continues)
- Die nach § 13 a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses... (text continues)
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können... (text continues)
- Der Bebauungsplan 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 Bauabnahmen 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 geodätischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.
- Die Bürgerrecht hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Bürgerrecht 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 (unten) Bewusst, gefertigt.
- Ausfertigung: Die Bebauungsplanzeichnung, 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 Bürgerrecht und die Satzung, bei der der Plan mit Begründung und Zusammenfassung der Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann, ist am 00.00.0000 in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verteilung von Verzeichnissen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwicklung 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) BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit am 00.00.0000 in Kraft getreten.

TEIL B - TEXT

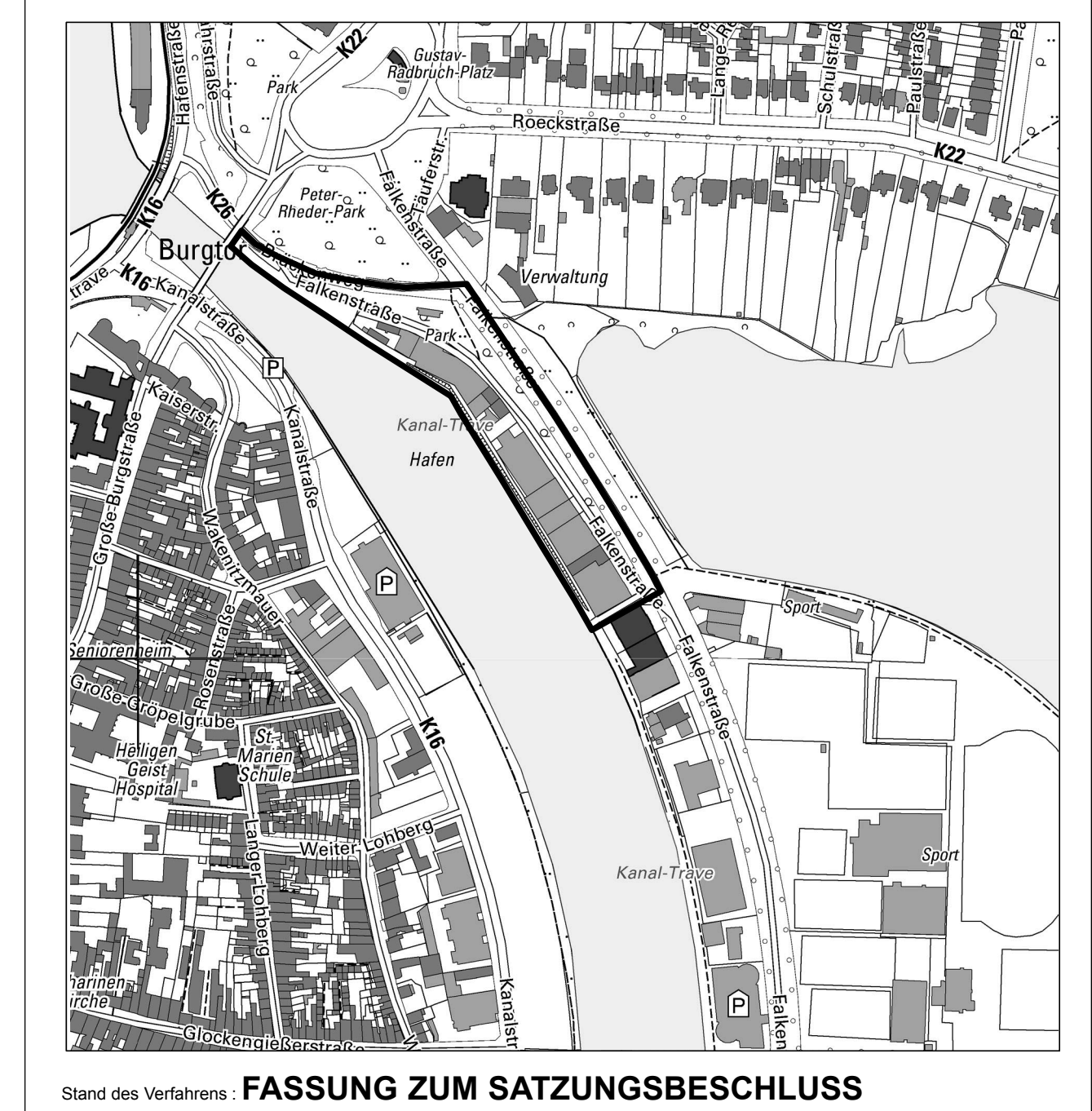
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Art der baulichen Nutzung**
    - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
    - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig.
  - Maß der baulichen 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 Gebäudeaußenwand eingetrichtert 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 Grundstücksfläche**
    - 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 haf- und wasserwirtschaftliche Zwecke zu betreiben.

- Maßnahmen zum Hochwasserschutz**
  - Bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen.
- Stellplätze und Garagen**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.
  - Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstellgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die Deckenoberkante der Tiefgarage maximal bis zu 3,50 m ü NHN betragen. Aufschüttungen auf den Tiefgaragendecken sind bis zu einer Höhe von maximal 4,90 m ü NHN zulässig.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
  - Sofern eine Wohnung keinen Außenwohnbereich mit einem Außenlärmpegel von maximal 59 dB(A) tags aufweist, ist für einen Außenwohnbereich dieser Wohnung 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 einem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagpegel von maximal 59 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. Lärmverschlus durch Schallschutzfenster, durch schallschützende Außenläuten, Außenwände, Dachflächen etc.). Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zudem schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.
- 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 Beichtung, 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, Freitreppe 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.

- Gestalterische Festsetzungen**
  - 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.
  - Die Außenfassaden der Wohngebäude sind überwiegend in Ziegel auszuführen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Private Außenleuchten sind nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Außenleuchten dürfen nicht in Richtung Kanal-Trave ausgerichtet werden.

- HINWEISE**
  - Die DIN 4109 kann bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 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 § 15 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 Stammdurchmesser von 20 cm und mehr dürfen dabei erst ab dem 1. Dezember gefällt werden.
  - Abbrissarbeiten 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 Quarterisierungen von Fledermäusen auszuschließen. Abweichungen hiervon können nur durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.
  - 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 gutschichtlich 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 (BWSchVG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verkehrsstörungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsfahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen 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 Schiffsahrtsamt 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, Fahrschutz im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwerbereichs evtl. Kräne) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
  - In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisiko-gebieten gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundstücke eingehalten werden:
    - Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
    - Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
    - Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
    - Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 06.10.00 FALKENSTRASSE / BRÜCKENWEG



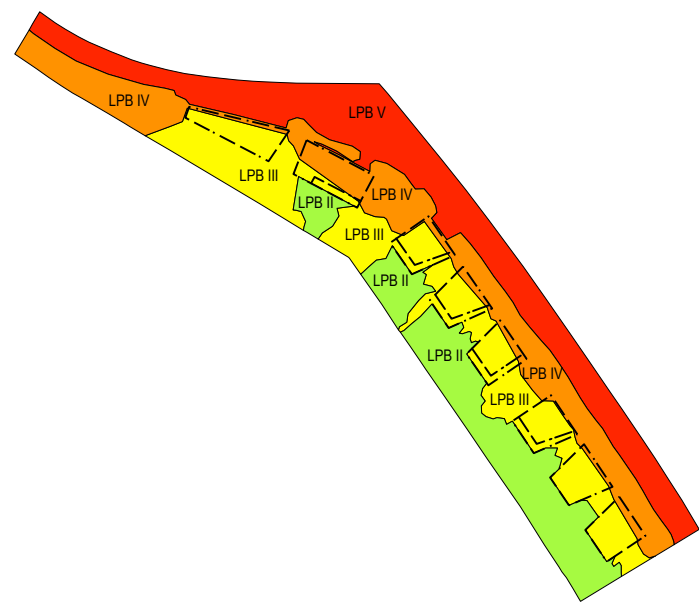
06 . 10 . 00

TEIL A - PLANZEICHNUNG - ANLAGE 3

ENTWURF, NOCH NICHT RECHTSVERBINDLICH, VERKLEINERUNG UM 50% AUF DIN A 3



BEIKARTE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) NR. 8.1 und 8.2 M 1 : 2.000



### ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (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 Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Gesetz vom 2.7.2011, 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 NHN), als Höchstmaß

##### Baugrenzen

- Baugrenze

##### Verkehrsflächen

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

##### Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- P 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

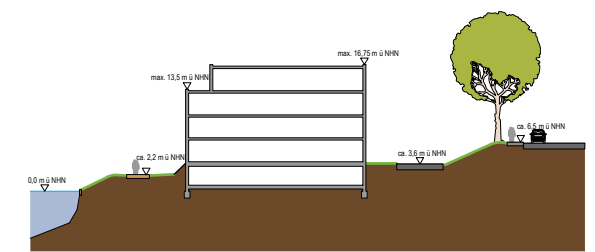
##### Darstellungen ohne Normcharakter / Plangrundlage / Hinweise

- Flurstücksgrenze
- 1234 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
- Vorhandene unterirdische Leitung

##### Kennzeichnungen

- Signifikantes Hochwasserrisikogebiet: Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (Siehe Hinweise unter i)
- X X X X Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

##### Unverbindliche Schnittzeichnung



Maßstab 1 : 500

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

### BEBAUUNGSPLAN 06 . 10 . 00

### FALKENSTRASSE / BRÜCKENWEG

Hansestadt LÜBECK

Der Bürgermeister  
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
 Bereich 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung



Stand 08.03.2016

M. 1 : 1000

Datengrundlage ALKIS, Februar 2013  
 im UTM-Koordinatensystem  
 Herausgeber: Landesamt für Vermessung  
 und Geoinformation Schleswig - Holstein

Anschluss B-Plan 02.15.00

**Anlage 4**

**BEBAUUNGSPLAN 06.10.00**  
**- Falkenstraße / Brückenweg -**  
**TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)**  
**Entwurf zum Satzungsbeschluss/ Stand: 08.03.2016**

**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 Kfz-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 mit einem Außenlärmpegel von maximal 59 dB(A) tags aufweist, ist für einen Außenwohnbereich dieser Wohnung 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 einem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagpegel von maximal 59 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 schalldämmte 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 Private 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 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.
- F) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- G) Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. An-

träge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

- H) 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. Kränne) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- I) In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:
- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
  - Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
  - Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
  - Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

**BEGRÜNDUNG**

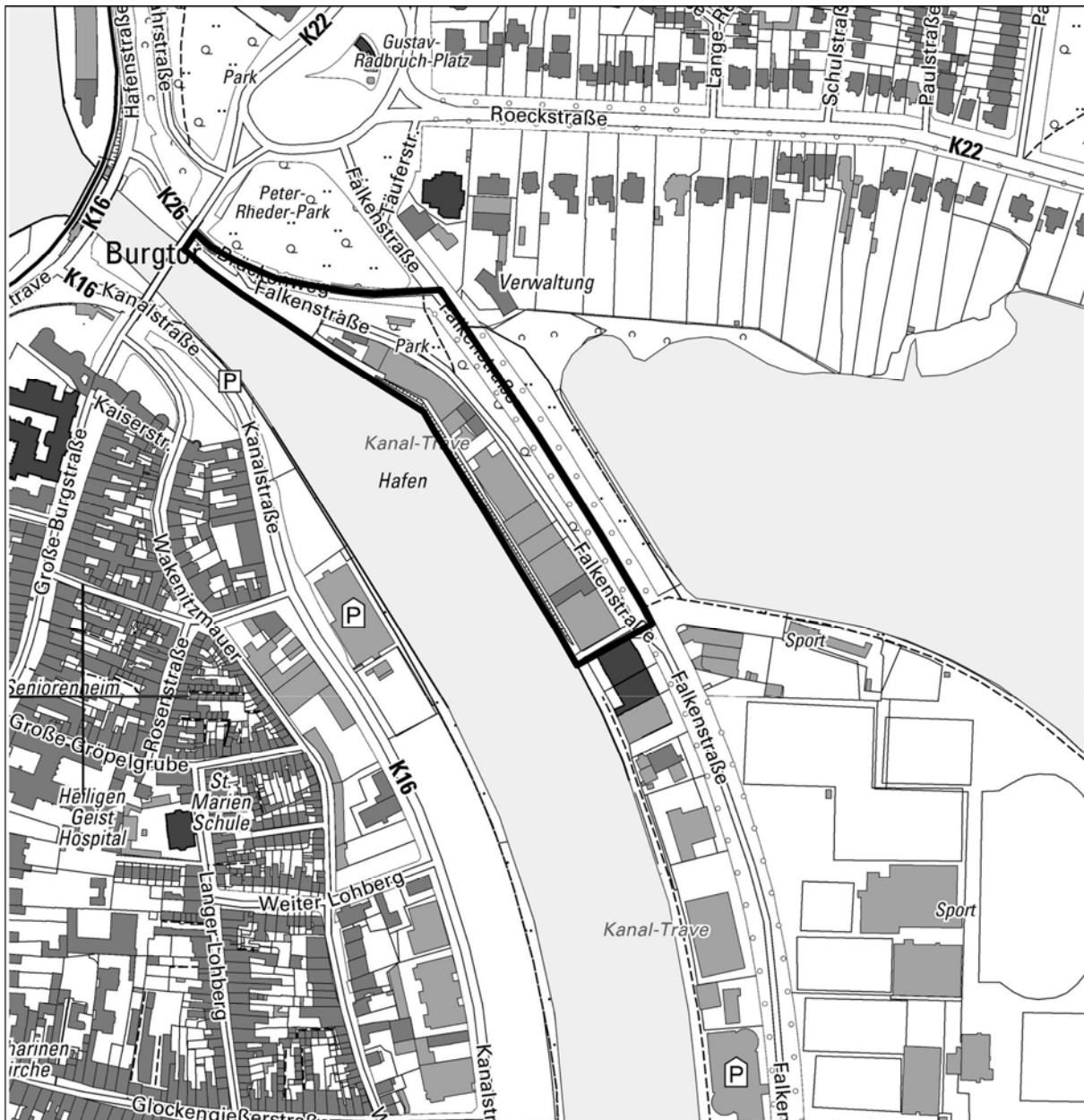
zum

**Bebauungsplan 06.10.00**

**Falkenstraße / Brückenweg**

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 08.03.2016



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	9
3. Übergeordnete Planungen	9
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	9
3.5 UNESCO-Welterbe Lübecker Altstadt	10
3.6 Konzept Lübeck 2030	10
4. Ziele und Zwecke der Planung	10
5. Inhalt der Planung	10
5.1 Flächenbilanz	10
5.2 Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen	11
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	11
5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	14
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)	16
5.3.3 Mit Geh- bzw. Fahrrechten zu belastende Flächen	16
5.3.4 Stellplätze	17
5.3.5 Ver- und Entsorgung	17
5.3.6 Hafenbelange, Sondergebiet Hafen	18
5.4 Immissionsschutz / Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	19
5.4.1 Verkehrslärm	19
5.4.2 Gewerbelärm	22
5.4.3 Sportlärm	22
5.5 Grün, Natur und Landschaft	22
5.5.1 Grünflächen	22
5.5.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung	23

5.6	Gestaltung	24
5.7	Nachrichtliche Übernahmen	25
5.8	Hinweise	25
5.9	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	27
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	28
6.1.1	Auswirkungen auf die Umwelt, Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	28
6.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	28
6.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	30
6.1.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	30
6.1.5	Sonstige Umweltauswirkungen	30
6.2	Verkehrliche Auswirkungen	31
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	31
8.	Finanzielle Auswirkungen	31
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	31
9.1	Verfahrensübersicht	31
9.2	Rechtsgrundlagen	32
9.3	Fachgutachten	33

## **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 wird 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.

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 m<sup>2</sup> 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 Bebauungsplanverfahrens 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 die 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 liegt ein Bauantrag für die Errichtung der fünf nördlichen Geschosswohnungsbauten vor. Mit dem Bau der nördlichen fünf Gebäude soll unmittelbar nach Erlangung von Planungsrecht 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 Geländeniiveaus 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 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck. Ein barrierefreier Ausbau der Haltestellen (entsprechend den Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes) ist bislang nicht erfolgt.

### **2.2 Natur und Umwelt**

#### Topographie

Die Baugrundstücke liegen in einer Höhe von etwa 2,6 m ü NHN bis 3 m ü NHN. Die Falkenstraße steigt von Süden nach Norden von etwa 4 m ü NHN auf 7,6 m ü NHN an. Der Brü-

ckenweg besitzt in Höhe der Burgtorbrücke eine Höhe von etwa 2,7 m ü NHN und steigt zur Falkenstraße auf 7,6 m ü NHN 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 NHN angegeben ist. Um den Hochwasserschutz zu gewährleisten, soll die Erschließungsstraße aufgehöhht werden und die Höhen der Erdgeschossfußböden sowie die zwischen den Gebäuden liegenden von der Tiefgarage unterbauten Bereiche müssen mindestens 3,5 m betragen.

#### 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 „Orientierende Altlastenuntersuchung“ 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.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 06.10.00 „Falkenstraße/Brückenweg“ und der geplanten Umnutzung der Grundstücke Falkenstraße 41-49 war aufgrund der langjährigen gewerblichen/industriellen Vornutzung des Standortes ein genereller Altlastenverdacht abzuleiten. Um die Unwägbarkeiten für die weitere Planung resultierend aus dem Altlastenverdacht abzuschätzen, war eine Bewertung der Altlastensituation durchzuführen. Daher wurde eine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Nr. 3 BBodSchV

durchgeführt. Im Ergebnis der orientierenden Untersuchung wurde eine relevante Verunreinigung des Grundwassers mit Arsen festgestellt. Zur Ermittlung der Ursache der festgestellten Arsenverunreinigungen und um Aussagen hinsichtlich eines etwaigen Sanierungserfordernisses zu treffen, wurden zur Ermittlung der vertikalen und horizontalen Ausbreitung der Verunreinigungen Detailuntersuchungen nach § 2 Nr. 4 BBodSchV durchgeführt. Der Altlastenverdacht hat sich durch die Untersuchung bestätigt. Die Altlast konnte allerdings nicht eingegrenzt und abschließend beurteilt werden, daher wurde die gesamte Verdachtsfläche im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind weitere Untersuchungen auf den in städtischem Besitz befindlichen Flächen durchzuführen und mögliche erforderliche Maßnahmen zu ergreifen. Spätestens im Rahmen der Bauantragsstellung ist nachzuweisen, dass keine Grenzwerte in Bezug auf eine Wohnbebauung überschritten werden.

### 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 Gebüsche 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 Flughautfledermaus, 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 Flughautfledermaus 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 Falkenstraße 41 – 49, auf denen mittel- bis langfristig ebenfalls Wohngebäuden errichtet werden sollen sowie die Straßenverkehrsflächen sind im Besitz der Hansestadt Lübeck. Erbbaurechtsverträge der Hansestadt Lübeck mit Gewerbetreibenden bestehen überwiegend bis 2016 (aktuell kurzfristig verlängert) und 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. Gertrud.

## **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. Der Siegerentwurf dieses Wettbewerbs wurde überarbeitet und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

### 3.6 Konzept Lübeck 2030

Im 2015 von der Lübecker Bürgerschaft beschlossenen „Konzept Lübeck 2030“ wird das Plangebiet in der Kategorie 1 geführt und empfohlen, eine Wohnbauentwicklung vorzusehen.

## 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 <sup>2</sup>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 8.780 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 6.825 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.870 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.245 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Hafen	ca. 1.300 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten WE	ca. 100
Kurzfristig realisierbar	ca. 68
Mittel – bis langfristig 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 m<sup>2</sup> 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, als 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 spürba-

ren 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 von 19 – 24 m. 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 können. 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. Die Erschließungsstraße (Planstraße) soll auf etwa 3,5 bis 3,7 m ü NHN erhöht werden.

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 Gebäudefassade 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. Um einen niveaugleichen Zugang zu den geplanten Wohngebäuden zu ermöglichen, ist die Erhöhung der Erschließungsstraße vorgesehen.

### 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 3 m und durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.*

Über textliche Festsetzung werden 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 dass 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 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 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 Gewerberschließungsstraße zu einer Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen" im endgültigen Ausbaustandard 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 auch eine Durchfahrtsmöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, die primär als Rad- und Fußweg festgelegt ist.

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.

Die Hansestadt Lübeck überträgt die Erschließungsmaßnahmen gemäß Bebauungsplan durch städtebaulichen Vertrag auf das Baukonsortium. Die geplante Erschließungsstraße wird in zwei Abschnitten realisiert. Der nördliche Teil, der die Flächen erschließt, die sich bereits im Besitz des Baukonsortiums befinden, wird im Zusammenhang mit den Hochbaumaßnahmen zeitnah ausgebaut, während der südliche Teil, solange die Pachtverträge mit den aktuellen Nutzern bestehen, weitestgehend in seinem jetzigen Zustand erhalten bleiben muss, um die Erschließung der noch ansässigen Anlieger sicherzustellen. Der Endausbau der Straße im südlichen Teil entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan soll im Rahmen der Grundstücksveräußerungen bzw. der Realisierung der geplanten Hochbaumaßnahmen erfolgen.

Für den Ausbau der gesamten Erschließungsstraße wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Erschließungsvertrag zwischen dem Baukonsortium als Bauträger und der Hansestadt Lübeck abgeschlossen, der u.a. die Kostenübernahme durch den Bauträger regelt. Der Erschließungsvertrag wird für den gesamten geplanten Straßenausbau auch für den südlichen mittel- bis langfristig zu realisierenden Teil mit dem Baukonsortium abgeschlossen. Dies erfolgt, damit die Erschließungsmaßnahmen, die neben dem Straßenbau auch die Ver- und Entsorgungsleitungen umfassen, durch einen Bauträger nach der vorliegenden Planung realisiert werden. Den Ausbau durch unterschiedliche Bauträger durchführen zu lassen, ist hier nicht angezeigt, da die Ausbaumaßnahmen nicht oder nur mit großem Aufwand komplett von einander abgetrennt werden können. Die noch verpachteten Grundstücksflächen sollen öffentlich ausgeschrieben werden. Das Konsortium hat ein großes Interesse am Erwerb dieser Flächen. Sollte jedoch ein anderer Käufer die Grundstücke erwerben, so ist im Kaufvertrag eine Erstattung der Erschließungskosten zu regeln. Im Erschließungsvertrag findet dieser Sachverhalt Berücksichtigung.

### **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 / Parkplätze

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 Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen erforderlich. Dementsprechend werden folgende Festsetzungen getroffen:

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Kfz-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.*

Öffentliche Parkplätze sind hingegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig und auch vorgesehen.

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.

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl und Qualität bereitzustellen.

### 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.

Im nördlichen Bereich des Erschließungsareals befindet sich ein aktives Mittelspannungskabel der Netz Lübeck GmbH. Aufgrund der geplanten Baugrenzen ist eine Kabelumlegung zwingend notwendig. Die Kosten hierfür sind vom Veranlasser zu tragen.

#### 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. Es ist geplant, eine neue Vorflutleitung im Bereich der südlichen öffentlichen Grünfläche in Richtung Kanalstraße herzustellen. Diese Leitung wird als Düker ausgebildet.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

### Abflusskanal der Wakenitz / Regenwasserausläufe

Im südlichen Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich ein Notüberlauf der Wakenitz in die Kanaltrave. 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 zwar grundsätzlich alle für hafen- und wasserwirtschaftliche Zwecke notwendigen Nutzungen und baulichen Anlagen. Bei dem im Plangebiet festgesetzten Sondergebiet Hafen handelt es sich jedoch lediglich um die im Eigentum der LPA befindlichen Uferböschungen und Kanalmauern. Hafenumschlag kann auf diesen Flächen aufgrund der geringen Flächentiefe nicht stattfinden.

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 Gebäudeflanken 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 Obergeschossen von bis zu 1 dB(A) dar. Durch Loggien o.ä. lassen sich jedoch auch hier Beurteilungspegel unter 49 dB(A) realisieren.

Bei dem Plangebiet handelt es sich somit um einen innerstädtischen Bereich, der straßenzugewandt deutlich durch Straßenverkehrslärm belastet ist. Die Orientierungswerte der DIN

18005 für Allgemeine Wohngebiete wie auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden teilweise deutlich überschritten. In Abwägung folgender Belange soll das Plangebiet dennoch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

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. 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 gefördert werden. Dieses besondere Ziel der Innenentwicklung wird ausdrücklich vom Gesetzgeber begrüßt und ebenfalls gefördert (siehe § 1a Abs. 1 und § 13 a BauGB). Die vorgesehene Konversion von Gewerbeflächen zu urbanen Wohnbauflächen beinhaltet im vorliegenden Fall eine erhöhte Verkehrslärmbelastung aus vorhandenen Straßen, die durch passive Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, gemindert werden soll. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus, da eine Verlagerung der Falkenstraße bzw. seiner Verkehrsströme nicht möglich ist und der Bau einer Lärmschutzwand weder verhältnismäßig noch städtebaulich vertretbar ist. Um eine ausreichende Wohnruhe in den Gebäuden sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan fest:

*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.*

Bezüglich der Außenwohnbereiche wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Schutzziel für den Außenwohnbereich einer Wohnung zumindest in Teilbereichen 59 dB(A) nicht überschreiten darf:

*Sofern eine Wohnung keinen Außenwohnbereich mit einem Außenlärmpegel von maximal 59 dB(A) tags aufweist, ist für einen Außenwohnbereich dieser Wohnung 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 einem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagpegel von maximal 59 dB(A) erreicht wird.*

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

<b>Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109</b>			
		Raumarten	
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen/ Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	Büroräume und ähnliches
	dB(A)	Erforderliches $R'_{w,res}$ <sup>1)</sup> 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

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

Durch die Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche wird zunächst einmal sichergestellt, dass jede Wohnung mindestens einen Außenwohnbereich entsprechend den Schutzziele der 16 BImSchV für allgemeine Wohngebiete aufweist. Dies kann z.B. durch (teil-)verglaste Loggien erreicht werden. Der Beurteilungspegel darf im lärmgeschützten Außenbereich 59 dB(A) tags 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 der Außenwohnbereich eine ausreichende Wohnruhe aufweist. 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 60 dB(A) gegeben sind.

In der Abwägung ist außerdem zu berücksichtigen, dass bereits zwischen den Gebäuden und insbesondere zum Klughafen hin Beurteilungspegel von tags 50 bis 59 dB(A) auftreten und somit nur die allein zur Falkenstraße und zum Brückenweg ausgerichteten Wohnungen von dieser Lärmschutzfestsetzung betroffen sind. Da sich die zukünftigen Bewohner bewusst für ein urbanes Wohnen an der Falkenstraße entscheiden werden, ist es zumutbar und auch mit innerstädtischem Wohnen vertretbar, einen geschützten Außenwohnbereich z.B. in Form von teilverglasten Loggien vorzuschreiben.

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).

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 Hafensbereich 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 südlichen 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 Judo-Schule 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.

Das im Plangebiet festgesetzte Sondergebiet Hafen beinhaltet keine Lärmkonflikte mit der geplanten Wohnbebauung, da es sich lediglich um die im Eigentum der LPA befindlichen Uferböschungen und Kanalmauern handelt und diese planungsrechtlich absichert. Hafenumschlag kann auf diesen Flächen aufgrund der geringen Flächentiefe nicht stattfinden.

### **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 Hafengewirtschaft 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 der 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 ist 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 Hafearchitektur 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

### Kampfmittelbelastung

Nach visueller Auswertung der alliierten Kriegsluftbilder konnten im Plangebiet keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter, Zerstörungen) festgestellt werden.

Munitionsfunde in diesen Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

Bei den Flächen handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsflächen. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein wird auf Grundlage von Kriegsluftbildern durchgeführt, welche von den ehemaligen Alliierten erworben werden. Durch den stetigen Zukauf weiterer Kriegsluftbilder und weitere Fortschritte der Auswertetechniken können ggf. zusätzliche Erkenntnisse zu kampfmittelbelasteten Flächen gewonnen werden. Aus diesem Grund ist die Gültigkeit der vorliegenden Auskunft auf Oktober 2020 befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

### 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.

Bei den Grundstücken Falkenstraße 41 bis 49 ist der oberflächennahe Auffüllungshorizont mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) diffus verunreinigt. Darüber hinaus wurden im Grundwasser Verunreinigungen durch Arsen festgestellt. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind weitere Untersuchungen auf den in städtischem Besitz befindlichen Flächen durchzuführen und mögliche erforderliche Maßnahmen zu ergreifen. Spätestens im Rahmen der Bauantragsstellung ist nachzuweisen, dass keine Grenzwerte in Bezug auf eine Wohnbebauung überschritten werden.

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 8, 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 Stammdurchmesser 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.

#### 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 werden.

#### 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.

### **5.9 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 06.10.00 „Falkenstraße/Brückenweg“ und der geplanten Umnutzung der Grundstücke Falkenstraße 41-49 war aufgrund der langjährigen gewerblichen/industriellen Vornutzung des Standortes ein genereller Altlastenverdacht abzuleiten. Um die Unwägbarkeiten für die weitere Planung resultierend aus dem Altlastenverdacht abzuschätzen, war eine Bewertung der Altlastensituation durchzuführen. Daher wurde eine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Nr. 3 BBodSchV durchgeführt. Im Ergebnis der orientierenden Untersuchung wurde eine relevante Verunreinigung des Grundwassers mit Arsen festgestellt. Zur Ermittlung der Ursache der festgestellten Arsenverunreinigungen und um Aussagen hinsichtlich eines etwaigen Sanierungserfordernisses zu treffen, wurden zur Ermittlung der vertikalen und horizontalen Ausbreitung der Verunreinigungen Detailuntersuchungen nach § 2 Nr. 4 BBodSchV durchgeführt.

Zur Erkundung der Schadstofffahne wurden Grundwassermessstellen errichtet und Grundwasserproben entnommen. Darüber hinaus wurden zur Ermittlung der Schadensquelle Kleinkrammbohrungen abgeteuft und Bodenproben sowie Grundwasserproben entnommen.

Die Analyseergebnisse bestätigten das Vorhandensein einer Arsenverunreinigung im Grundwasser. Im Anstrom auf den Standort wurden leicht erhöhte Arsengehalte, im seitlichen und mittleren Abstrom stark erhöhte Arsengehalte im Grundwasser angetroffen. Im Boden wurden nur geringe Arsengehalte angetroffen und die Analysen ergaben, dass die ermittelten Arsengehalte keine hinreichende Erklärung für die Größenordnung der im Grundwasser vorhandenen Arsengehalte liefern.

Die in der Voruntersuchung festgestellte relevante Verunreinigung des Grundwassers mit Arsen wurde bestätigt. Die Schadstofffahne konnte jedoch nicht hinreichend eingegrenzt werden. Ferner konnte die Schadensquelle nicht eindeutig lokalisiert werden. Für eine abschließende Gefährdungsabschätzung besteht daher weiterer Untersuchungsbedarf.

Der oberflächennahe Auffüllungshorizont ist darüber hinaus mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) diffus verunreinigt.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann festgestellt werden, dass das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 3 nicht ausgeschlossen werden kann. Bei der geplanten Nutzungsänderung könnte sich eine Gefährdung über den Wirkungspfade Boden – Mensch ergeben.

Durch den anzunehmenden Eintrag von Arsen ins Grundwasser über einen Eintrag auf den untersuchten Grundstücken oder über einen Eintrag mit dem Grundwasseranstrom ist eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit im Sinne einer schädlichen Gewässeränderung nach § 3 Pkt. 10 WHG eingetreten. Ob eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser von den untersuchten Grundstücken ausgeht, kann auf Grundlage der vorliegenden Daten nicht abschließend beantwortet werden. Aufgrund der festgestellten Gefährdungssituation werden Detailuntersuchung gemäß § 2 Nr. 4 BBodSchV durchgeführt.

Der Altlastenverdacht hat sich durch die Untersuchung bestätigt. Die Altlast konnte allerdings

nicht eingegrenzt und abschließend beurteilt werden, daher wurde die gesamte Verdachtsfläche im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind weitere Untersuchungen auf den in städtischem Besitz befindlichen Flächen durchzuführen und mögliche erforderliche Maßnahmen zu ergreifen. Spätestens im Rahmen der Bauantragsstellung ist nachzuweisen, dass keine Grenzwerte in Bezug auf eine Wohnbebauung überschritten 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 gehende 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.

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

Da zur Sicherheit des Schiffsverkehrs entlang der Kanal-Trave keine Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochromatisch abstrahlenden Licht sichtbar sein sollen, bezieht sich die Festsetzung lediglich auf private Außenleuchten und nicht auf eventuelle Beleuchtungen entlang des geplanten Uferwanderwegs.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen sind. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu konzipieren, dass im Hochwasserfall keine Schädigungen eintreten können.

Es wird empfohlen, erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten.

Bei Unterschreitung der Höhe von NHN + 3,50 m können folgende bautechnische Maßnahmen erforderlich werden:

- Anforderungen an Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.

### **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 wurden ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Kostentragung zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie ein städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen 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 wurde parallel zum Auslegungsbeschluss vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

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

#### 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 diskutiert. 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 frühzeitigen 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)

Die Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 20.10.2015 bis 27.11.2015 statt. Neben redaktionellen Änderungen wurde die Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm dahingehend geändert, dass das Schutzziel von vorher maximal 65 dB(A) auf 59 dB(A) verschärft wurde. Des Weiteren wurden vorhandene, unterirdische Leitungen als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen und ein Hochwasserrisikogebiet gekennzeichnet.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 21.10. bis 23.11.2015 wurde eine Stellungnahme abgegeben, die im Wesentlichen die geplanten Gebäudehöhen kritisierte und eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse anregte.

## **9.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731 )
- 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
- Detailuntersuchungen gemäß § 2 Nr. 4 BBodSchV für die Grundstücke Falkenstraße 41 bis 49, Mücke GmbH, Bad Schwartau, Februar 2016
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Hamburg, Mai 2014
- Studie zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung des Plangebiets, urbanus GbR, Lübeck, März 2013

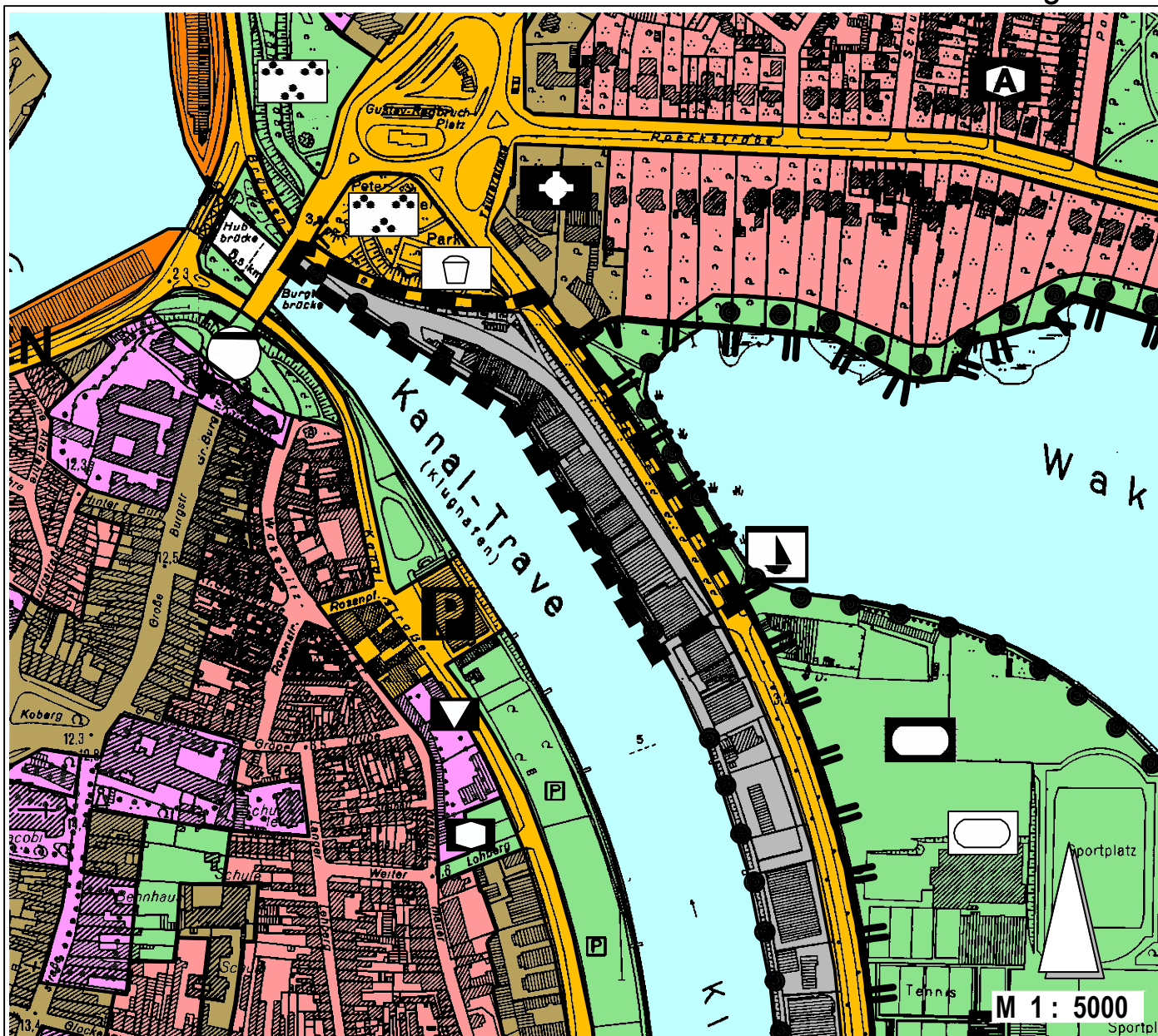
Lübeck, den 08.03 2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 / Frau Ley

in Zusammenarbeit mit dem











Stadtplanungsbüro Evers & Küssner



# AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

für den Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes 06.10.00 - Falkenstraße/Brückenweg

## Zeichenerklärung:

	Gewerbliche Bauflächen §5 Abs.2 Nr. 1 BauGB		Fläche für Straßenverkehr § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Wohnbaufläche §5 Abs.2 Nr. 1 BauGB		Hauptwanderweg
	Gemischte Baufläche §5 Abs.2 Nr. 1 BauGB		Grünfläche §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Sonderbaufläche §5 Abs.2 Nr. 1 BauGB		Wasserfläche §5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf §5 Abs.2 Nr. 2 BauGB		Geltungsbereich der 116. Flächennutzungsplanänderung durch Berichtigung

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Breich Stadtplanung|Bauordnung

