

TOP 4.3 der Tagesordnung des Bauausschusses vom 01.09.2014**Protokoll zur Informationsveranstaltung**

zum

Bebauungsplan 06.10.00 Falkenstraße / Brückenweg

Vfg.

Öffentlichkeitsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 02.07.2014 im Fachbereich Planen und Bauen, Foyer, Mühlendamm 12 in der Zeit von 19:00 bis 20:15 Uhr.

Teilnehmer:	Herr Schröder	Bereich Stadtplanung, Bereichsleitung
	Frau Belchhaus	Bereich Stadtplanung
	Herr Aue	Lübecker Bauverein (WOHNEN AM FALKENDAMM GmbH & Co. KG)
	Herr Dreier	Friedrich Schütt + Sohn Baugesellschaft (WOHNEN AM FALKENDAMM GmbH & Co. KG)
	Herr Küssner	Evers & Küssner Stadtplaner
	Frau Kemper	Evers & Küssner Stadtplaner
	ca. 55 BürgerInnen	

1 BEGRÜßUNG und VORSTELLUNG DER PLANUNG

Die Veranstaltung wird um 19.00 Uhr eröffnet.

Herr Schröder, Bereichsleiter des Bereiches Stadtplanung begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Informationsveranstaltung. Er erläutert den Anlass und die Erforderlichkeit der Planung.

Herr Küssner vom Planungsbüro Evers & Küssner aus Hamburg stellt anschließend die Rahmenbedingungen sowie die städtebauliche Planung anhand einer Präsentation (siehe Anlage) vor.

Herr Schröder eröffnet die Diskussion. Er weist darauf hin, dass es sich um ein frühes Stadium der Planung handelt, und daher einige Detailfragen eventuell noch nicht beantwortet werden können.

2 ANREGUNGEN und FRAGEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Anregungen und Fragen wurden für das Protokoll thematisch sortiert.

Zeitplan

Ein Bürger fragt, wann die Wohnungen bezugsfertig sind. Herr Aue erklärt, dass bei einer angestrebten Baugenehmigung im 3. Quartal 2015 mit einer Bezugstaugfertigkeit Ende 2016 zu rechnen ist.

Ein Bürger möchte wissen, wie der Zeitplan eingehalten werden kann, wenn sich lediglich die Grundstücke für den ersten Bauabschnitt im Besitz der Projektgesellschaft befinden. Herr Küssner bestätigt, dass sich derzeit nur der erste Bauabschnitt mit fünf geplanten Gebäuden im Besitz der Projektgesellschaft befindet. Der Bürger fragt, ob der Käufer der übrigen Grundstücke ein anderes Konzept realisieren kann als auf den Flächen im Norden des Plangebiets. Herr Küssner versichert, dass auch für die südlichen Grundstücke der Bebauungsplan gelten wird und nur in diesem Rahmen gebaut werden darf.

Ein Bürger erkundigt sich, wann Nutzungsinteressenten genauere Planunterlagen einsehen können. Herr Aue verweist auf die eigens für das Projekt eingerichtete Internetseite www.wohnen-am-falkendamm.de. Er erklärt, dass in etwa einem Jahr den Interessenten mehr Unterlagen zur Verfügung gestellt werden können.

Eigentum/Miete

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob es sich um Eigentums- oder Mietwohnungen handelt. Herr Aue antwortet, dass in den fünf Baukörpern, die auf dem Grundstück der Projektgesellschaft entstehen sollen, ausschließlich Eigentumswohnungen vorgesehen sind.

Blickachsen

Ein Bürger regt an, die Fassade des Parkhauses an der Kanalstraße zu begrünen, da der Anblick von der Falkenstraße aus nicht sehr schön ist. Herr Schröder erläutert, dass die Eingrünung von Stellplatzanlagen und Parkhäusern am Altstadtrand ein Anliegen der Stadt ist, das Anliegen wird an die KWL weitergegeben. Auch steht der Bestand des Parkhauses auf lange Sicht im Zusammenhang mit dem Neubau des Parkhauses für das Hansemuseum in Frage, noch ist die Nutzungsdauer des Parkhauses jedoch nicht abgelaufen. Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen.

Grundstücksverkauf

Eine Bürgerin fragt als Initiatorin eines christlichen Wohnprojektes, welche Möglichkeit des Grundstückskaufs im Plangebiet bestehen. Herr Aue verweist zu Fragen der Ausschreibung der städtischen Grundstücke im Süden an den Bereich Liegenschaften der Stadt Lübeck. Zwecks Austausch weiterer Informationen wird die Telefonnummer aufgenommen.

Stellplätze

Eine Bürgerin fragt, ob Besucherparkplätze im Plangebiet vorgesehen sind. Herr Küssner erläutert, dass der Stellplatzschlüssel für die Stellplätze in der Tiefgarage

mit 1,5 Autos pro Wohneinheit höher als üblich ist. Er weist zudem darauf hin, dass parallel zur Falkenstraße Besucherparkplätze errichtet werden.

Anzahl Wohnungen

Eine Bürgerin erkundigt sich, wie viele Wohneinheiten im ersten Bauabschnitt geplant sind. Herr Küssner antwortet, dass voraussichtlich 65 Wohneinheiten entstehen, der Stand der Planung jedoch eine genaue Aussage über die Anzahl an Wohnungen noch nicht zulässt.

Eine Bürgerin erkundigt sich, wie die Anzahl der Wohneinheiten ermittelt wurde. Herr Küssner erläutert, dass zur Ermittlung der Wohneinheiten die Geschossfläche aller Gebäude durch die Durchschnittsfläche einer Wohneinheit geteilt wurde.

Die Bürgerin regt an, aufgrund der exklusiven Lage mehr Wohneinheiten zu realisieren.

Nutzungen

Ein Bürger möchte wissen, ob die Gebäude nur privat nutzbar sind oder auch Gemeinschafts- bzw. Sozialräume vorgesehen sind. Herr Aue erklärt, dass es keine Gemeinschaftsräume geben wird.

Ein Bürger möchte wissen, warum das Plangebiet nicht als reines Wohngebiet sondern als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Die Nutzungsbeschränkungen im reinen Wohngebiet wären deutlich höher und somit würde ein höherwertiges Wohnen gewährleistet. Herr Küssner erklärt, dass durch die Ausweisung des Areals als allgemeines Wohngebiet langfristig betrachtet eine höhere Flexibilität gegeben ist, so dass das Quartier die Möglichkeit hat, sich zu entwickeln.

Erschließung

Ein Bürger äußert Bedenken hinsichtlich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Falkenstraße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens. Herr Küssner verweist auf die Verkehrsuntersuchung, die ergeben hat, dass die jetzige Anbindung an die Falkenstraße den zu erwartenden Verkehr leistungsgerecht abwickeln kann. Er erklärt, dass zur Verkehrsberuhigung im Plangebiet die Unterbrechung der Erschließungsstraße notwendig ist, so dass keine Anbindung an den Brückenweg mehr erfolgt. Lediglich Müllfahrzeuge sollen vom Brückenweg aus die Erschließungsstraße erreichen können.

Eine Bürgerin gibt zu Bedenken, dass durch die Sperrung der Fährstraße und den geplanten Bau des Parkhauses am Burgfeld zusätzliche Verkehre für die Falkenstraße entstehen könnten und hinterfragt die Auswirkungen dieser Vorhaben auf die Unterbrechung der Falkenstraße. Herr Schröder versichert, dass die Verkehrsumverteilungen untersucht werden und verweist auf den nächsten Bauausschuss am 07.07.2014, wo die genannte Parkhausplanung behandelt wird.

Öffentlicher Raum

Ein Bürger erkundigt sich, ob die Zwischenräume zwischen den Gebäuden öffentlich zugänglich sind. Herr Küssner erläutert, dass zwei Bereiche durch die Öffentlichkeit genutzt werden können. Diese Bereiche werden durch Hecken von den privaten

Gärten abgeschirmt. Er weist darauf hin, dass öffentliche Räume und private Gärten sich im Konzept abwechseln.

Ein Bürger hinterfragt die Notwendigkeit dieser öffentlichen Grünflächen und regt an diese aus der Planung entfallen zu lassen. Herr Küssner antwortet, dass die Freiflächen ein Anliegen der Stadt sind, um am Falkendamm auch einen Beitrag für die Öffentlichkeit zu leisten. Er erklärt, dass die Durchlässigkeit in gewissen Bereichen gegeben sein soll, die Privatsphäre der künftigen Anwohner aber geschützt wird. Frau Belchhaus ergänzt, dass der Duktus der sich mit öffentlichen Freiflächen abwechselnden Bebauung im Süden der Falkenstraße Richtung Norden weitergeführt werden soll.

Eine Anwohnerin der Falkenstraße weist darauf hin, dass es an den öffentlichen Freiflächen neben ihrer Wohnung oft zu Problemen mit Jugendlichen kommt, die dort feiern und Lärm machen. Sie regt an, die öffentlichen Freiflächen aus dem Konzept zu streichen. Frau Belchhaus erklärt, dass die Freiflächen insbesondere der Wegeverbindung vom nördlichen Falkendamm zum Wasser dienen.. Sie erläutert, dass öffentliche Freiflächen in dieser kleinen Breite von ca. 20 Meter zwischen den Gebäuden einen eher privatem Charakter vermitteln und nicht anzunehmen ist, dass diese Bereiche zum feiern von Jugendlichen aufgesucht werden. Die geplanten Freiflächen sind aufgrund ihres kleinen Umfangs nicht vergleichbar mit der Falkenwiese am Hüxtertor.

Eine Bürgerin hinterfragt, wieso die Freiflächen, wenn es sich nur um eine Durchwegung handelt, so großflächig gestaltet sind. Frau Belchhaus erläutert, dass als Gegenüber und Kontrast zur dicht bebauten Altstadt eine offenere mit Freiräumen gegliederte Bebauungsstruktur gewollt ist. Herr Schröder ergänzt, dass aufgrund des Sicherheitsgefühls eine gewisse Großzügigkeit der Plätze notwendig ist.

Ein Bürger weist darauf hin, dass urbanes Wohnen mit gewissen öffentlichen Nutzungen verbunden ist.

Ein Bürger merkt an, dass die südliche Freifläche aufgrund der mittig gelegenen Tiefgarageneinfahrt nicht zum Verweilen einlädt und schlägt vor, einen anderen Zwischenraum zu einem besser nutzbaren Bereich zu gestalten. Er bejaht den Wechsel von privaten und öffentlichen Räumen.

Energetische Bauweise

Eine Bürgerin hinterfragt, ob bei den Gebäuden eine energetische Bauweise z.B. die Passivbauweise angewandt wird. Herr Aue informiert, dass als Ziel die ENEV 2016 (Energieeinsparverordnung) als neuester energetischer Standard angestrebt wird.

Sozialer Wohnungsbau

Ein Bürger, Mitglied der Bürgerschaft, äußert Bedenken, dass keine soziale Mischung stattfindet und ausschließlich Wohnungen im hohen Preissegment gebaut werden. Er verweist darauf, dass aktuell 2.400 Wohnungen aus der sozialen Mietpreisbindung gefallen sind und es keinen Ersatz hierfür gibt.

Herr Küssner verweist auf die besondere Lagegunst der Grundstücke, welche im Besitz der Hansestadt Lübeck sind oder waren. Er erklärt, dass es sich um eine

politische Entscheidung handelt, ob die Hansestadt Lübeck es sich leisten kann und möchte, in exponierter Lage sozialen Wohnungsbau zu errichten.

Herr Schröder ergänzt, dass im aktuellen Wohnungsmarktkonzept der Hansestadt Lübeck bestimmte Stadtteile für sozialen Wohnungsbau genannt werden, so dass es einen über das Stadtgebiet verteilt relativ ausgeglichen Wohnungsbestand gibt. Er erklärt, dass es auch eine Wohnungsnachfrage im höherpreisigen Segment gibt. Neue diesbezügliche Angebote entlasten andere Bereiche der Stadt, z.B. die Altstadt, von einer zu hohen Wohnungsnachfrage.

Der Bürger erwidert, dass das Wohnungsmarktkonzept nicht korrekt ist und die großflächige, lockere Bebauung am Falkendamm nicht zur dicht besiedelten Innenstadt passt.

Verständnisfragen/Sonstiges

Ein Bürger informiert sich über die lichte Höhe der Tiefgaragen, welche laut Aussage von Herrn Aue bei 2,20 m liegt.

Eine Bürgerin fragt, ob in den Gebäuden Aufzüge installiert werden. Herr Küssner bejaht dies.

Eine Bürgerin möchte wissen, ob archäologische Befunde zu erwarten sind. Herr Küssner erläutert, dass der Damm erst um ca. 1900 errichtet wurde und somit keine bedeutenden archäologischen Funde zu erwarten sind.

Ein Bürger fragt, ob die Wohneigentümergeinschaften pro Gebäude oder für mehrere Gebäude gebildet werden. Herr Aue antwortet, dass zu diesem Zeitpunkt der Planung darüber noch keine Aussagen getroffen werden können. Interessierte können sich auf eine Liste der Projektgesellschaft vormerken lassen.

Eine Bürgerin informiert sich als Eigentümerin des im Süden an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks neben Baustoffhandel Richter und dem Parkhaus, wie weit der unbeplante Innenbereich reicht. Herr Küssner erklärt, dass im Süden des Plangebiets ein Gewerbegebiet ausgewiesen wurde ansonsten aber kein Bebauungsplan existiert. Die Bürgerin regt an das Grundstück mit in den Planbereich einzubeziehen und zu überplanen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein Bürger fragt, ob das Grundstücksniveau zur Falkenstraße bleibt und ob die Böschung begrünt bestehen bleibt oder eingespundet wird. Herr Küssner erläutert anhand eines Schnitts, dass die Erschließungsstraße parallel zur Falkenstraße um ca. 1 m erhöht wird, die begründete Böschung ansonsten aber bestehen bleibt.

Eine Bürgerin verweist auf die von Jugendlichen genutzten Graffitiflächen an den im Bestand vorhandenen Hallen und erkundigt sich nach einer Ausgleichfläche/Ersatzwand. Die Anregung wird zu Protokoll genommen.

3 SCHLUSS

Herr Schröder bedankt sich für die rege Beteiligung sowie für die gestellten Fragen und Anregungen.

Herr Küssner weist darauf hin, dass schriftliche Stellungnahmen noch bis zum 07.07.2014 eingereicht werden können.

Frau Belchhaus ergänzt, dass die Pläne zur Information noch bis Freitag, den 07.07.2014 im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen aushängen, die Planunterlagen außerdem auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck einzusehen sind.

Die Veranstaltung wird um 20.15 Uhr beendet.

10.07.2014

für die Niederschrift:

gez. Frau Kemper
Evers & Küssner, Hamburg

genehmigt:

gez. Herr Schröder
Bereichsleitung Stadtplanung