



► **Nr. VO/2019/07882**
öffentlich

Lübeck, 09.07.2019

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ulrike Schröder (E-Mail: ulrike.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-6126)

Bebauungsplan 02.09.00 - Gustav-Falke-Straße / Weberkoppel **Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.08.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.09.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Stadtteil St. Jürgen südlich der Gustav-Falke-Straße gelegenen Teil der Siedlung Gärtnergasse und angrenzende Freiflächen (Abgrenzung siehe Anlage 1) wird der Bebauungsplan 02.09.00 – Gustav-Falke-Straße / Weberkoppel - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen festgelegt werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer Erörterungsveranstaltung und eines zweiwöchigen Aushangs durchgeführt werden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

1.201 Haushalt und Steuerung
1.300 Recht
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Zustimmend bzw. keine rechtlichen Bedenken; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

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

Ja
 Nein

Begründung:

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

- neu
- freiwillig
- vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

- Nein
- Ja (Anlage 1)

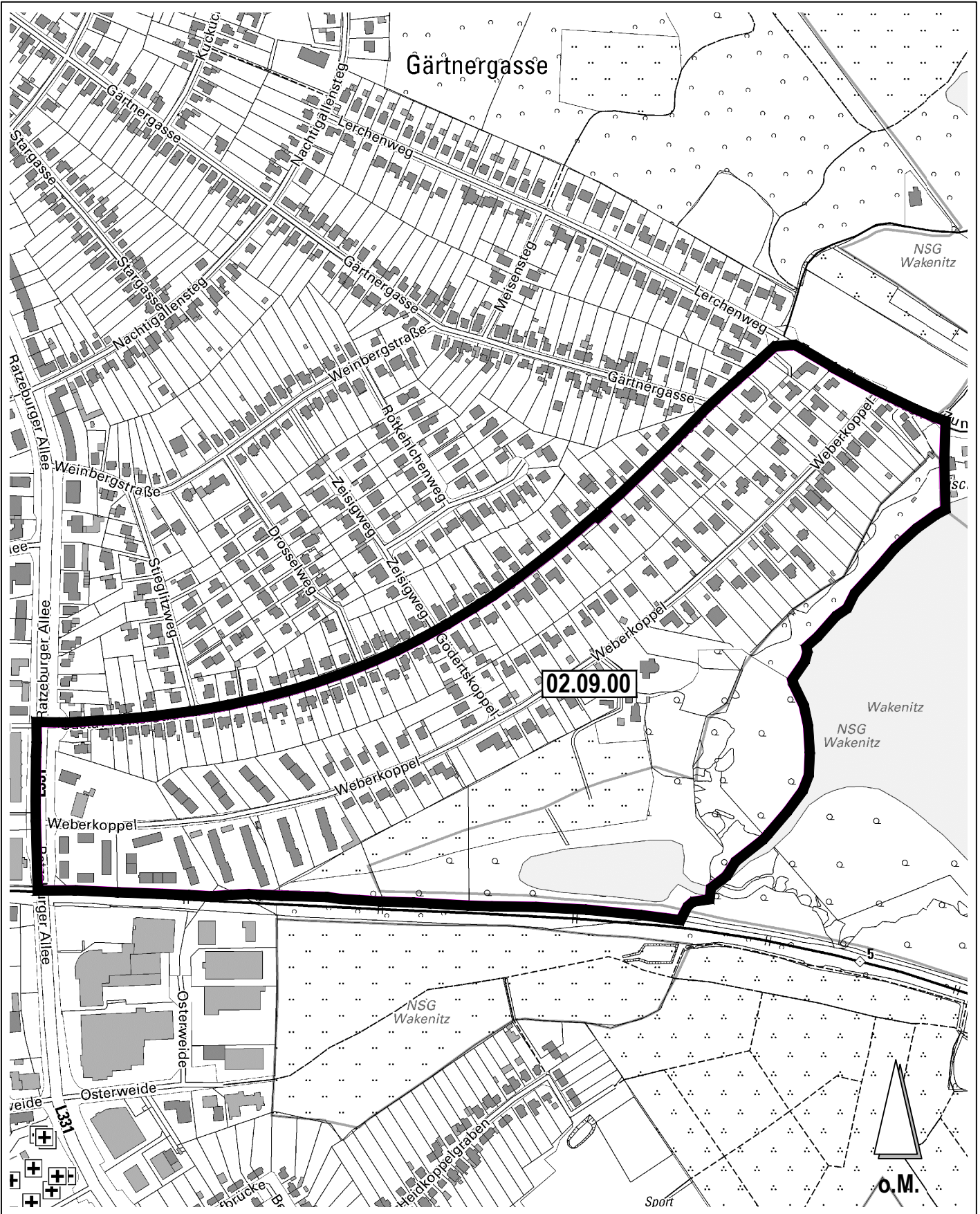
Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 – Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 – Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\02-09-00\02-09-00_Aufstellungsbeschluss.dwg-AUFST-BESCHL-B-PLAN

ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DES BEBAUUNGSPLANES 02.09.00 -
 GUSTAV-FALKESTRASSE / WEBERKOPPEL

 Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 02.09.00 - Gustav-Falke-Straße/ Weberkoppel -

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 27,1 ha liegt im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk St. Jürgen – im Süden der Siedlung Gärtnergasse. Der Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke auf der Südseite der Gustav-Falke-Straße Haus-Nr. 2a – 86, Gödertskoppel 1 – 4, die auf der Nordseite der Weberkoppel gelegenen Grundstücke der Hausnummern 1 - 79 und die Grundstücke auf der Südseite der Weberkoppel, die z. T. direkt an die Wakenitz angrenzen, mit den Haus-Nr. 2 - 80 plus des Grundstücks im Zum 1. Fischerbuden, Haus Nr. 1.

Das weitläufige Einfamilienhausgebiet der Siedlung Gärtnergasse liegt mit nur 2-3 km Entfernung zum Lübecker Rathaus zentral südlich der Altstadt, es grenzt direkt an die Wakenitz bzw. an das Naherholungsgebiet Wakenitz und verfügt somit über eine herausragende Lagegunst im Stadtgebiet.

Das Plangebiet befindet sich im Süden dieser Siedlung und wird begrenzt durch folgende Straßen: im Nordosten von „Zum 1. Fischerbuden“, im Südwesten von den südlichen Grundstücken der Weberkoppel und hier von deren südlichen Grundstücksgrenzen bzw. vom nördlichen Grenzverlauf des Naturschutzgebiets (NSG) Wakenitz, im Westen von der „Ratzeburger Allee“ und im Nordwesten von der „Gustav-Falke-Straße“.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Vor dem Hintergrund des angespannten Lübecker Wohnungsmarkts und insbesondere der großen Nachfrage in St. Jürgen, sollen in der Siedlung Gärtnergasse die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden mit dem Ziel den städtebaulichen Charakter des jeweiligen Wohnquartiers zu bewahren. Die Siedlung Gärtnergasse überwiegend als Einfamilienhausgebiet mit freistehenden Häusern auf großen Grundstücken bebaut, ermöglicht nach dem geltenden Planungsrecht Vergrößerungen der bestehenden Gebäude durch Erweiterungen oder durch Abriss und Neubau. Das führt dazu, dass Vorhaben auf den großen Grundstücken entstehen können, die den vorhandenen Bestand zunehmend verändern. Zudem können auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entwickelt werden, die einen entsprechenden Stellplatzbedarf auslösen. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll die verbindliche Grundlage für einen städtebaulich geordneten Rahmen erstellt werden.

Zugleich soll für den Bereich der Gärtnereiflächen, Weberkoppel 1-7, der städtebauliche Rahmen für eine potentielle Nachnutzung durch Wohnen geschaffen werden.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist möglich, da der Bebauungsplan überwiegend für einen bisher unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB aufgestellt wird und sich der Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben durch den aufzustellenden Bebauungsplans nicht wesentlich gegenüber dem nach § 34 BauGB bestehenden

Zulässigkeitsrahmen verändert und auch für die drei in das Plangebiet einbezogenen Grundstücke mit Baurechten nach § 30 BauGB (siehe 2.3) keine wesentlichen Änderungen vorgesehen sind. Darüber hinaus sind auch die übrigen im § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen erfüllt (keine Planung UVP-pflichtiger Vorhaben, keine Beeinträchtigung von FFH- und europäischen Vogelschutzgebieten sowie keine Störfallbetriebe im Plangebiet und in dessen Umfeld).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auch wenn § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB den Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ermöglicht, sollen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Bereich Gärtnergasse war ursprünglich Sitz von zahlreichen Gärtnereien und hat sich seit den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts als Siedlung entwickelt. Die Siedlungshäuser der 20er und 30er Jahre aus rotem Backstein mit den typischen Tonnendächern prägen bis heute noch in Einzelbereichen das Bild der Siedlung. Die Nutzung als Gärtnerland wurde im Laufe der Jahre nach und nach durch Aufgabe der jeweiligen Gärtnerei beendet, so dass die Siedlung durch die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten der 50er, 70er, 80er und 90er Jahre wuchs. Die Siedlung ist überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern auf bis über 1000 m² großen Grundstücken bebaut. Bis auf die Abweichungen im Einmündungsbereich der Weberkoppel zur Ratzeburger Allee findet sich die Einfamilienhausbebauung auch im Plangebiet zwischen Gustav-Falke-Straße, Weberkoppel und dem Ufer der angrenzenden Wakenitz.

Im Bereich nördlich der Einmündung Weberkoppel zur Ratzeburger Allee befindet sich auf dem Grundstück Hausnummer 1-7 eine Gärtnerei und gegenüber auf den Grundstücken der Hausnummern 2-4 a wurde um die Jahrtausendwende altengerechter Geschoßwohnungsbau errichtet. Auf den Grundstücken Weberkoppel Hausnummer 4 a–12 b schließt sich Geschoßwohnungsbau aus den 60er Jahren an. Diese Zeilenbauweise findet sich ebenfalls im Anschluß an die Gärtnerei auf den Grundstücken der Weberkoppel Hausnummer 9-19 b. Diese Bereiche werden in das Bebauungsplangebiet mit einbezogen, um insbesondere die Flächen der Gärtnerei mit einer die vorhandenen Strukturen ergänzenden Wohnbebauung zu überplanen. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass dies keine Aussicht auf Erfolg hat, besteht die Möglichkeit das Bauleitplanverfahren ohne diese Flächen fortzusetzen. Für die derzeit vorhandenen Nutzungen und Baukörper gilt auch im Falle einer Überplanung der Bestandsschutz.

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes wird durch die Gustav-Falke-Straße, die Weberkoppel, die GödertsKoppel und die Straße Zum 1. Fischerbuden erschlossen.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Buslinien 4 und 6 in der Ratzeburger Allee mit einer Haltestelle im Einmündungsbereich des Mönkhofer Weges und einer direkt im Bereich der Gustav-Falke-Straße sowie dem Bahnhofst. St. Jürgen, ist das Plangebiet mit einer maximalen Entfernung von 900

m bis zur Straße „Zum 1. Fischerbuden“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt damit nicht in allen Bereichen den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck, der für eine gute Erschließung eine maximale Entfernung von 300 m vorgibt.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 02.09.00 befinden sich im privaten Einzeleigentum. Die Uferzonen der Grundstücke Weberkoppel Haus-Nr. 46 -80 liegen im Naturschutzgebiet (NSG) Wakenitz und befinden sich wie die angrenzenden Grünflächen des NSG im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.3 Bisheriges Planungsrecht

Nahezu alle Grundstücke im Plangebiet liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, d.h. hier gilt bisher kein Bebauungsplan.

Lediglich die Grundstücke Gustav-Falke-Str. 2, 2a und 2b liegen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans 02.08.00 – Weinbergstraße / Gustav-Falke-Straße - aus dem Jahr 1971 und sind hierin als allgemeines Wohngebietes nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundstücke sollen aus Gründen der eindeutigen Gebietsabgrenzung in den aufzustellenden Bebauungsplan 02.09.00 integriert werden, sodass die Gustav-Falke-Straße künftig die gemeinsame Geltungsbereichsgrenze beider Bebauungspläne darstellt.

3. Übergeordnete Planungen

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans als Wohnbaufläche bzw. Grünflächen dar. Im Bereich der Uferzone zur Wakenitz stellt dieser einen Wanderweg dar, der den in der Örtlichkeit noch nicht vorhandenen Lückenschluß zwischen dem südlich die Wakenitz begleitenden Wanderweg aus Streknitz in Richtung der Wegeverbindung vom Zum 1. Fischerbuden in Richtung Gärtnergasse bzw. Karl-Roß-Weg/ Ratzeburger Alle bildet.

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)** beschreibt den Stadtteil St. Jürgen, der sich von den östlichen Grenzen der Altstadt über den Hochschulstadtteil bis zu den Dörfern des Lübecker Südens dehnt, mit einem Flächenanteil von 30% der gesamten Stadtfläche und über 41.000 Einwohnern als den größten der Lübecker Stadtteile. Er ist ein stark nachgefragter wachsender Stadtteil mit hohem Entwicklungsdruck, in dem u.a. ein großer Anteil von Kindern und Jugendlichen zu verzeichnen ist bei einer gleichzeitig ausgeglichenen Anzahl von Single- und Familienhaushalten.

Der **Landschaftsplan** weist südlich der Weberkoppel im Bereich der Hausnummern 38–40 einen Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Wakenitz und Falkenhusen aus. Dieses grenzt direkt an das südlich davon liegende o.a. NSG Wakenitz, welches neben den Uferbereichen auch die Wasserflächen der Wakenitz mit einschließt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.09.00 – Gustav-Falke-Straße/ Weberkoppel - in der Siedlung Gärtnergasse sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Aufgrund des derzeit geltenden

§ 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, die jeweils etwas größer als die umgebende Bestandsbebauung sein dürfen, was dazu führt, dass sich ein Prozess in Richtung zunehmend größer werdender Gebäudevolumen abzeichnet. Mit dem qualifizierten Bebauungsplan soll ein verbindlicher Rahmen für zukünftige Vorhaben geschaffen werden, der für den Bereich zwischen Gustav-Falke-Straße und Weberkoppel mit dem Ziel aufgestellt wird, bestehende Bau- und Freiflächenstrukturen zu bewahren und zu steuern.

Verfahren

Der Bebauungsplan 02.09.00 soll in Anlehnung an die geplanten Festsetzungen der angrenzenden Bebauungsplangebiete die städtebauliche Entwicklung dieses Quartiers regeln.

Festgesetzt werden sollen neben der Art der Baugebiete als -WR –Reines Wohngebiet- bzw. WA –Allgemeines Wohngebiet-, die Bauflächen mit Baulinien bzw. –grenzen, die GRZ / GFZ, die konkrete Form der Bauweise gem. § 22 (1+2) BauNVO in Form von Einzel- und Doppelhäusern, die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten, die Geschossigkeit und die max. Höhe. Dabei wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, aber auch ein Erhalt der Gartenflächen überprüft und vorgegeben.

5. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

5.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

5.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Grünordnerischer Fachbeitrag/ Fachbeitrag Naturschutz;
- Gutachten zur Situation der Avifauna und der Fledermäuse
- Ggf. Verkehrsgutachten.

Lübeck, den 08.08.2019

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Schr