

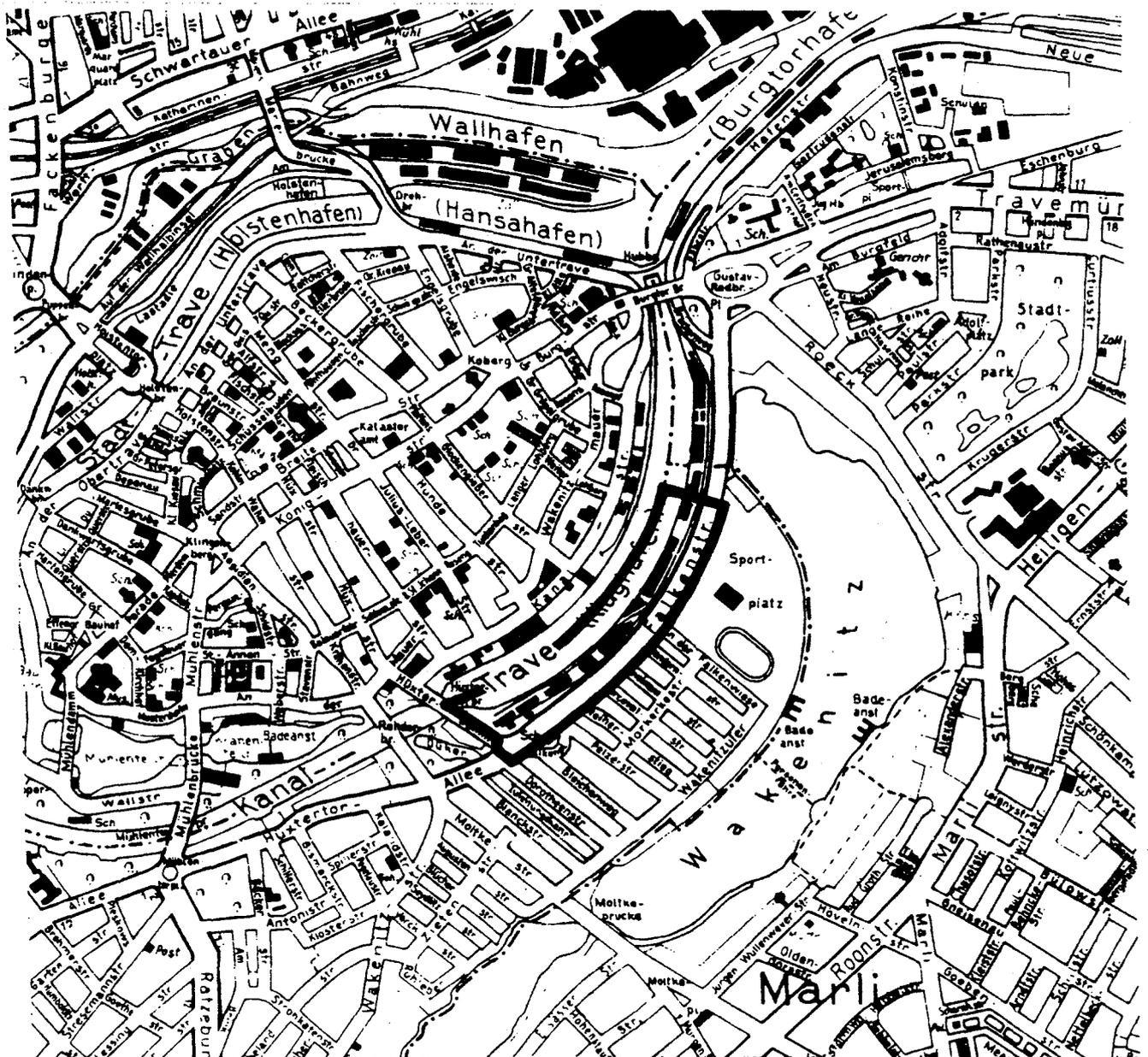
BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 02.15.00 - Falkenstraße Süd
Fassung vom 02.02.1988

Übersichtsplan

Lageplan (M. ca. 1 : 15 000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

| | |
|-----------------------------|------------|
| Bebauungsplangebiet | 10.2707 ha |
| Öffentliche Grünflächen | 2.0084 ha |
| Ver- und Entsorgungsflächen | 0.0203 ha |
| Wasserflächen | 3.8500 ha |
| Verkehrsflächen | 2.2800 ha |
| Kerngebiet | 0.5800 ha |
| Gewerbegebiete | 1.5320 ha |

| | | |
|---------------|-----|-------|
| 1.2 Wohnungen | ca. | 10 WE |
| davon Bestand | | 4 WE |

| | | |
|-------------------------|-----|-----|
| 1.3 Stellplätze/Garagen | | |
| öffentliche Parkplätze | ca. | 150 |

| | | |
|---------------|-----|----|
| 1.4 Einwohner | ca. | 24 |
|---------------|-----|----|

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Lübeck, St. Jürgen Flur 1.

Er umfaßt die Grundstücke Falkenstraße 1-35, Teilflächen der Falkenstraße, die Grünfläche am Hünterdamm und eine Teilfläche des Klughafens bis zur Grenze des öffentlichen Fahrwassers.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Flächen an der Falkenstraße waren ursprünglich für eine Hafennutzung vorgesehen. Die Entwicklung in der Binnenschifffahrt veränderte die Nutzung und Struktur des Gebietes nachhaltig. Es fand eine Strukturveränderung von Umschlag- und Produktionsbetrieben zu flächenextensiven Handels- und Gewerbebetrieben statt. Heute ist das Gebiet durch brachliegende Gewerbeflächen und eine mehr "zufällige" Ansiedlung von Gewerbebetrieben, hauptsächlich aus der Autobranche, geprägt. In Anbetracht der exponierten Lage im Nahbereich der Altstadt und in Anbetracht des vorhandenen Infrastrukturangebotes wird diese Nutzung dem Wert und der Lagegunst der Grundstücke am Altstadtrand nicht gerecht.

für die Baugebiete MK und GE¹ sowie Tankstellen ausgeschlossen. Eine großflächige Tankstellennutzung bzw. Lagernutzung in diesem Bereich steht im Widerspruch zur städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzung und der angestrebten Konzentration der gewerblichen Bauflächen.

5.2 Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes ist über die 4-spurig ausgebaute Falkenstraße gesichert.

Vom Burgtor bis zum Hünterdamm verläuft durchgängig ein befahrbarer Uferwanderweg. Er sichert die Erreichbarkeit des Uferbereiches nicht nur für die Öffentlichkeit, sondern auch für Zwecke des Hafens (Treidelpfad). Für die Falkenstraße und deren Teileinrichtungen fallen keine Erschließungsbeiträge an.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die im Bereich der Straße "An der Falkenwiese" ausgewiesene öffentliche 2-geschossige Parkpalette ist u. a. in Verbindung mit der geplanten Fußgängerbrücke über dem Klughafen zu sehen. Diese Anlage soll u. a. auch den Innenstadtbesuchern zur Verfügung gestellt werden. Die erforderlichen privaten Stellplätze im Bebauungsplangebiet sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Dabei werden aus gestalterischen Gründen Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Durch den weitgehenden Ausschluß von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen soll sichergestellt werden, daß - neben der Ausweisung großflächiger überbaubarer Flächen - punktuelle Sichtbeziehungen von der Falkenstraße auf die Altstadtsilhouette durch die Ausbildung entsprechender Freiflächen gewahrt bleiben bzw. nicht verbaut werden.

5.4 Grünflächen

Zur Verbesserung des Grünflächenangebotes sowohl für die Innenstadt als auch für den dicht bebauten Bezirk Hüntertor, wird die vorhandene Grünfläche am Hünterdamm nach Norden erweitert und eine weitere Grünfläche im Bereich Travelmannstraße / Percevalstraße ausgewiesen. Durch einen öffentlichen Grünflächenstreifen mit integriertem Uferwanderweg entlang des Klughafens ist die öffentliche Zugänglichkeit zum Wasser und der Anschluß an das angrenzende Uferwanderwegenetz gewährleistet.

Von der Straße Falkenwiese in Richtung Innenstadt zur Glockengießerstraße ist eine Fußgängerbrücke geplant. Sie soll den ökologisch stark belasteten, dicht bebauten Innenstadtquartieren das Naherholungsgebiet Falkenwiese/Wakenitz erschließen.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Entwässerungsleitungen sind vorhanden. Das Schmutzwasser fließt dem Zentralklärwerk zu und wird dort behandelt. Dieses erfolgt im Rahmen der bereits erteilten Genehmigung nach § 36 c LWG und der erteilten Erlaubnis nach § 7 WHG.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Das Plangebiet wird durch die 4-spurige Falkenstraße als Innenstadttangente und auf der Westseite durch die 4-spurige Kanalstraße als Innenstadttangente belastet. Die Lärmwerte an den Bebauungslinien liegen bei ca. 70 dB(A) (Falkenstraße) und bei ca. 63 dB(A) (Richtung Kanalstraße). Aus diesem Grund enthält der Text - Teil B - Festsetzungen zum Schallschutz. (s. anliegende Stellungnahme des Umweltamtes).

Der Generalplan "Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein" setzt die Bezugshöhe für das Überschwemmungshochwasser der Ostsee und somit auch für die Kanal-Trave mit 3,87 m über NN fest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Überschwemmungsbereich, der Text Teil B enthält Festsetzungen zum Schutz vor Hochwasser.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) § 82 vom 24.2.1983 (GVOBl. Schleswig-Holstein, Nr. 5, S. 86) enthält dieser Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) des Planes baugestalterische Festsetzungen.

Durch die Festsetzungen soll ein städtebaulicher Gestaltungsrahmen erreicht werden, der der exponierten und innenstadtbezogenen Lage des Plangebietes gerecht wird und die Gestaltung des Straßenraumes "Falkenstraße" berücksichtigt.

Es ist beabsichtigt, diese öffentlich-rechtlichen Rahmenfestsetzungen bei der Vergabe der städtischen Flächen durch privatrechtliche Regelungen zu ergänzen.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Lübeck folgende überschlägig ermittelten Kosten:

| | | |
|--|-------|--------------|
| 1. Rad- und Fußweg an der Falkenstraße | DM | 210.000,-- |
| 2. Parkpalette | DM | 3.200.000,-- |
| 3. Öffentliche Grünflächen | DM | 560.000,-- |
| 4. Fußgängerbrücke | DM | 800.000,-- |
| 5. Verlegung der Trafostation | DM | 85.000,-- |
| | <hr/> | |
| | DM | 4.855.000,-- |

Die überschlägig ermittelten Kosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

Die Finanzierung der Maßnahmen sind im Investitionsprogramm 1986 - 1990 bisher nicht enthalten.

Lübeck, 02.02.1988
61 - Stadtplanungsamt
Gus/Sch/H.



- 5 -

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

Im Vertretung

Im Auftrag

H. Stimmann
Ing. Stimmann

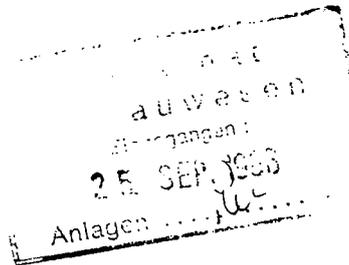
Dr. Ing. Zahn
Dr.-Ing. Zahn

Bebauungsplan 02.15.00 - Falkenstraße Süd -
Anlage zu Punkt 5.6 der Begründung

39 - Umweltamt -
Abt. 4
Umwelt- u. Hygienetechnik

Lübeck, d. 23.9.1986
App.: 12 - 239 40 B8/Bu

An
61 - Stadtplanungsamt -



Betr.: 1. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich des

Stadtteils St. Jürgen/Hüxtertor
2. Bebauungsplan 02.15.00 - Falkenstraße Süd -

Zu den o.a. Entwürfen wird folgende Stellungnahme aus der
Sicht des Immissionsschutzes abgegeben:

1. Gegen die Ausweisung des Mischgebietes bestehen keine Bedenken.
2. Bei der vorgegebenen Ausweisung und der Lage des Gebietes
zwischen Kanalstr. und Falkenstraße sollte die Wohnnutzung
auf das Unumgängliche beschränkt werden.
Die Ausweisung von 10 WE statt der geplanten 20 WE ist ange-
messen und ausreichend.
3. Die Lärmwerte an den Bebauungslinien liegen bei ca. 70 dB(A)
(Falkenstr.) und bei ca. 63 dB(A) (Richtung Kanalstr.).
Dementsprechend sind hier folgende Auflagen zu machen:
 - a) Schlaf- und Wohn- und Aufenthaltsräume müssen vorzugsweise
in Richtung Kanalstr. geplant werden.
 - b) Nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern"
sind die Fensterschallschutzklassen gemäß Tafel 4b und Tafel 5
festzulegen..

Im Auftrag

(*Boje*)
(Boje)