

BEGRÜNDUNG

§ 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan

02.15.01 – Falkenstraße Süd

Fassung vom 01. August 2008



Übersichtsplan

Inhalt

1.	Städtebauliche Vergleichswerte	3
1.1.	Flächenwerte.....	3
1.2.	Wohnungen.....	3
1.3.	Tiefgarage/Untergeschoss	3
1.4.	Einwohner	3
2.	Plangebiet.....	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.1.	Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
3.2.	Bisherige Festsetzungen.....	3
3.3.	Entwicklung aus anderen Planungen.....	3
4.	Planungsgrundsätze	4
4.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
5.	Inhalt der Planung.....	5
5.1.	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	5
5.2.	Erschließung	5
5.3.	Parkplätze, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	6
5.4.	Grünflächen.....	6
5.5.	Ver- und Entsorgungsleitungen	6
5.6.	Umweltschutz.....	6
5.7.	Gestalterische Festsetzungen	7
6.	Kosten und Finanzierung	8
7.	Anlagen 1 – 4.....	9
7.1.	Anlage 1: B-Plan Übersicht.....	9
7.2.	Anlage 2: 87. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	9
7.3.	Anlage 3: Liste d. ausgelegten umweltbezogenen Stellungn. u. Informationen....	11
7.4.	Anlage 4: Text, Teil B.....	11

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	0,5040 ha
Mischgebiete	ca.	0,5040 ha
Gemeinschaftstiefgarage	ca.	0.4383 ha

1.2. Wohnungen

Wohnen	ca.	50 WE
--------	-----	-------

1.3. Tiefgarage/Untergeschoss

Stellplätze	ca.	110
-------------	-----	-----

1.4. Einwohner

Einwohner	1,8 E / WE	ca.	90 E
-----------	------------	-----	------

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02.15.01 – Falkenstraße Süd liegt im Stadtteil St. Jürgen , Gemarkung Lübeck, St. Jürgen, Flur 1. Es umfasst die Grundstücke Falkenstraße 17-25 und die Flurstücke 2/118, 2/119.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Flächen an der Falkenstraße haben mehrere Strukturveränderungen hinter sich. Die Entwicklung in der Binnenschifffahrt machte die Hafennutzung obsolet. Die mehr „zufällige“ Ansiedlung des kraftfahrzeugbezogenen Gewerbes (Reifen-, Motorrad- und Autohandel) ist im Plangebiet mittlerweile aufgegeben worden. Sie wurde auch der Lagegunst im Nahbereich der Altstadt und des vorhandenen Infrastrukturangebotes nicht gerecht.

3.2. Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 02.15.00-Falkenstraße Süd. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 sah eine 1 bis 2 – geschossige Gewerbegebietsentwicklung vor. Die jetzigen Festsetzungen einer bis zu 3 – geschossigen Mischgebietsbebauung treten an die Stelle der bisherigen.

3.3. Entwicklung aus anderen Planungen

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der am 31.08. / 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10. in Kraft trat sowie seine Änderungen stellen den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden als 87. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage).

4. Planungsgrundsätze

4.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufgabe und Verlagerung der gewerblichen Nutzungen bietet sich die Chance, die südlich des Geltungsbereiches eingeleitete Entwicklung fortzuführen und auch diesen Bereich entsprechend seiner Bedeutung und seiner attraktiven Lage neu zu ordnen und aufzuwerten. Auch die Nähe der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur spricht für diesen Standort.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um der gewünschten Nutzungswandlung Rechnung zu tragen und die Rechtsgrundlage für die beabsichtigte städtebauliche und funktionale Neuordnung zu schaffen. Damit wird ein erster Standort aus dem im Jahr 2005 von der Hansestadt Lübeck beschlossenen Gesamtkonzept „Wohnen am Wasser“ realisiert.

Ziel ist es, in attraktiver Lage direkt an der Kanaltrave gegenüber der Lübecker Altstadt eine stark gefragte Wohnbebauung am Wasser mit ergänzendem, nicht störenden Gewerbe zu realisieren.

Ziele sind insbesondere:

- hohe städtebauliche und bauliche Qualität
- Freihaltung der Sichtbeziehungen aus den Querstraßen der Gründerzeitbebauung
- ablesbare Silhouette der gründerzeitlichen Vorstadtbebauung von der Altstadt
- max. 3-geschossige Bebauung
- ca. 70% Wohnnutzung in Miet- und Eigentumswohnungen
- ca. 30% Gewerbeanteil
- Beschränkung der Verkaufsfläche für die Einzelhandelsbetriebe
- Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage/Untergeschoss
- offene Stellplatzanlagen sind ausgeschlossen

Die Verkaufsfläche des Einzelhandels wird im Text, Teil B, beschränkt, da der zulässige Flächenverbrauch für Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet (Mi) von 1200 m² der Lagegunst des Grundstückes nicht gerecht würde.

Der Bebauungsplan ermöglicht unmittelbar bevorstehende Investitionen, bereitet die Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen vor und dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Insbesondere unterstützt dieser Standort den beachtlichen Trend „Zurück in die Stadt“. Aus den vorgenannten Gründen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt, kann die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die Eingriffsbilanzierung entfallen und ist die zusammenfassende Erklärung entbehrlich. Durch die Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen innerhalb eines bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in §1a Abs.2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und

schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die technische und soziale Infrastruktur erfährt eine höhere Auslastung und wird dadurch wirtschaftlicher.

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die künftige bauliche Entwicklung bzw. Neuordnung ist eine Neubebauung vorgesehen. Im Wesentlichen soll der preisgekrönte Entwurf des 2007 durchgeführten konkurrierenden Gutachterverfahrens realisiert werden. Das Gebiet wird als Mischgebiet festgesetzt, um ein Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen.

Es wird ein relativ hohes Maß an städtebaulicher Dichte ermöglicht, um der zentralen Lage in der Stadt und den Ansprüchen an ressourcensparendem Bauen gerecht zu werden.

Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Störung der angrenzenden Wohnnutzung auch nicht ausnahmsweise zulässig, da sie mit den Planungszielen nicht vereinbar sind. Insbesondere die durch Tankstellen hervorgerufenen zusätzlichen verkehrlichen Belastung auch in den Abend- und Nachtstunden sollen verhindert werden. Spielhallen und Tankstellen beeinträchtigt grundsätzlich den Gebietscharakter. Deshalb sind im Text, Teil B, diese Nutzungen ausgeschlossen, da sie den Planungszielen widersprechen.

Damit der Entwurf des Preisträgers mit seinen städtebaulichen Qualitäten realisiert werden kann, ist die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) erforderlich. Die Überschreitungen werden durch die Freihaltung von Sichtachsen, den Uferwanderweg, die südlich anschließende öffentliche Grünanlage und die unmittelbare Nähe des Naherholungsgebietes an der Wakenitz ausgeglichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch Nachnutzung nicht erkennbar.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht berührt und sonstige Belange stehen der Planung nicht entgegen

5.2. Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes ist durch die 4-spurig ausgebaute, mit Geh- und Radwegen versehene Falkenstraße gesichert. Sie garantiert auch den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Vom Burgtor bis zum Hünterdamm verläuft durchgängig ein Uferwanderweg, der die Erreichbarkeit des Ufers nicht nur für die Öffentlichkeit, sondern auch für Zwecke des Hafens (Treidelpfad) sichert. Über die Klughafenbrücke ist die Altstadt für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Weg erreichbar.

Die Haltestellen des ÖPNV verteilen sich in der Falkenstraße und genügen den Erschließungsstandards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP). Entfernung : nahezu vor der Haustür.

5.3. Parkplätze, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Öffentliche Parkplätze befinden sich in der Falkenstraße. Darüber hinaus verfügt das Parkhaus nördlich der Klughafenbrücke mit einer Stellplatzanzahl von 324 Stück noch über ungenutzte Kapazitäten.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in einer Tiefgarage/Untergeschoss unterzubringen. Garagen und offene Stellplatzanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen werden aus städtebaulich/gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen soll sicherstellen, dass - neben der Ausweisung großflächiger überbaubarer Flächen - punktuelle Sichtbeziehungen Falkenstraße/Altstadt und Altstadt/Gründerzeitbebauung durch die Ausbildung entsprechender Freiflächen gewahrt bleiben, bzw. nicht verbaut werden. Der Ausschluss ist auch als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) notwendig.

5.4. Grünflächen

Durch einen öffentlichen Grünflächenstreifen mit integriertem Uferwanderweg entlang des Klughafens ist die öffentliche Zugänglichkeit zum Wasser und der Anschluss an das angrenzende Uferwanderwegenetz gewährleistet.

Die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche dient auch als Ausgleich für die Überschreitung der Geschosßflächenzahl.

5.5. Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Falkenstraße verlegt.

Die schmutzwassertechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt zur Falkenstraße. Das unbelastete Regenwasser kann in den Klughafen eingeleitet werden. Der Regenwasserauslauf (Leitungsrecht) in Verlängerung der Attendornstraße wird vor Baubeginn in die Verlängerung der Tragemannstraße verlegt.

5.6. Umweltschutz

5.6.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich umfangreiche Altlasten. Für die Grundstücke Falkenstraße 17-25 wurde 1993 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt und 2005 aktualisiert. Dabei wurde eine erhebliche Boden- und Grundwasserkontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen und hohe PAK- und Benzo-(a)-pyren-Gehalte festgestellt. Eine aktuelle Gefährdung für Mensch oder Grundwasser ist derzeit nicht zu befürchten.

Im Zuge Abbrucharbeiten sind begleitende Altlastenuntersuchungen in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Die Erdbauarbeiten sind von einem erfahrenen Fachgutachter zu begleiten.

Zu Details der Sanierung wird auf die Empfehlungen in den vorliegenden Gutachten verwiesen.

5.6.2 Hochwasserschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Ostsee. Das Ausbreitungshochwasser kann zu einer max.

Überflutungshöhe von 3,87 m über NN führen. Deshalb enthält der Text, Teil B, Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen.

5.6.3 Verkehrslärm

Das Gebiet wird durch die 4 - spurige Falkenstraße im Osten erschlossen. Im Westen verläuft in 160 m Entfernung die vor Jahrzehnten 4 – spurig ausgebaute Kanalstraße. Beide Straßen nehmen erheblichen Durchgangsverkehr auf. Die städtebauliche Situation ist daher durch Verkehrslärm stark vorbelastet.

In die gutachterliche Betrachtung ist auch die Einwirkung von Musikgeräuschen des Veranstaltungsschiffes am gegenüberliegenden Ufer eingegangen.

Nach Auskunft des Bereiches Gewerbeangelegenheiten der Hansestadt Lübeck ist allerdings der Verursacher in der Verantwortung Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es lediglich ergänzende Informationen zur DIN 18005 enthält und keine genormten Festlegungen. Insbesondere sind die schalltechnischen Orientierungswerte nicht als Grenzwerte definiert. Die Werte können in Einzelfällen unter - oder überschritten werden. maßgeblich sind jeweils die Umstände des Einzelfalles (siehe unter Pkt. 4). Nach der im März fertiggestellten gutachterlichen Lärmuntersuchung werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an den von der Falkenstraße vollständig abgewandten westlichen Gebäudeseiten sowie an den Gebäudeseiten der Innenhöfe eingehalten. An den verbleibenden Gebäudeseiten werden Orientierungswerte um 9 dB(A) bis 12 dB(A) überschritten;

Damit liegen sie allerdings unterhalb der vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) angenommenen Werte für die Grenze einer Gesundheitsgefährdung.

Auch wenn nach der DIN 18005-1 die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht als verbindlich, sondern nur wünschenswert eingestuft wird, sind sie doch ein gewichtiger Belang, der in der Abwägung entsprechend zu würdigen ist. Die Überschreitung verlangt Maßnahmen, die eine ungestörte Nachtruhe der Bewohner ermöglichen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden hierfür aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand oder – wall) aus, sodass nur durch bautechnische Mittel ein passiver Schallschutz zu erzielen ist (siehe Text, Teil B, Festsetzung Nr. 4).

Die Freiflächen werden als Gemeinschafts – und Abstandsflächen ausgebildet. Entgegen der klassischen Wohnbebauung mit entsprechenden Gartenflächen tritt die Nutzungsintensität dieser Flächen deutlich zurück, sodass der Freiflächenschutz in diesem Bereich auf einen geschützten Außenwohnbereich je Wohnung begrenzt werden kann.

Die vom BVerwG derzeit für zumutbar gehaltenen Innenschallpegel von ca. 40 dB(A) tags und 30 dB(A) werden durch angemessenen Lärmschutz gewährleistet.

Der Schallschutzgutachter sieht bei regelwerkkonformem Betrieb der nordöstl. angrenzenden Sportanlagen nicht die Gefahr von Richtwertüberschreitungen im Plangebiet.

Das nördlich angrenzende Parkhaus wurde bei der Lärmimmissionsuntersuchung berücksichtigt. Weiter nördlich gelegene Gewerbebetriebe haben aufgrund des Abstandes keine relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet.

Das Ambiente und die Attraktivität dieses Wohnstandortes wird bestimmt durch die unmittelbare Nähe zur Altstadt und dem Naherholungsgebiet an der Wakenitz, sowie die Ausrichtung auf die Altstadtsilhouette und das Freihalten von Sichtbeziehungen auf das Weltkulturerbe Lübecker Altstadt.

Unter Abwägung aller Belange kann mit den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ein angemessener Schutz der beabsichtigten Mischgebietsnutzung an diesem attraktiven Ort direkt am Wasser und vis – á – vis der Altstadt erreicht werden.

5.7. Gestalterische Festsetzungen

Die besondere städtebauliche Situation im Uferbereich der Kanaltrave zwischen der historischen, von der UNESCO zum Welterbe erklärten Lübecker Altstadtinsel und dem

um die Jahrhundertwende entstandenen Wohngebiet zwischen Falkenstraße und Wakenitz erfordert besondere qualitative Anforderungen an die städtebauliche und bauliche Qualität einer Bebauung in diesem Bereich. Da die Bauten nicht unerheblich gegenüber der Altstadt/Klughafen, Klughafenbrücke, Falkenstraße, Treidelpfad und südlich angrenzenden Grünfläche öffentlich wirksam werden sind die gestalterischen Festsetzungen erforderlich.

Die Grundlage der Gestaltungsfestsetzungen bildet der preisgekrönte Entwurf des konkurrierenden Gutachterverfahrens "Falkenstraße - Wohnen und Arbeiten am Klughafen".

Die vorgenannte Tatbestand gibt auch die Gründe für die Festsetzungen zu den Werbeanlagen im Text, Teil B, her.

6. Kosten und Finanzierung

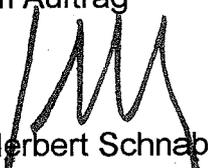
Die Kosten für die Verlegung des Regenwasserauslaufs werden in den Haushalt der Entsorgungsbetriebe eingestellt.

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung keine Kosten.



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

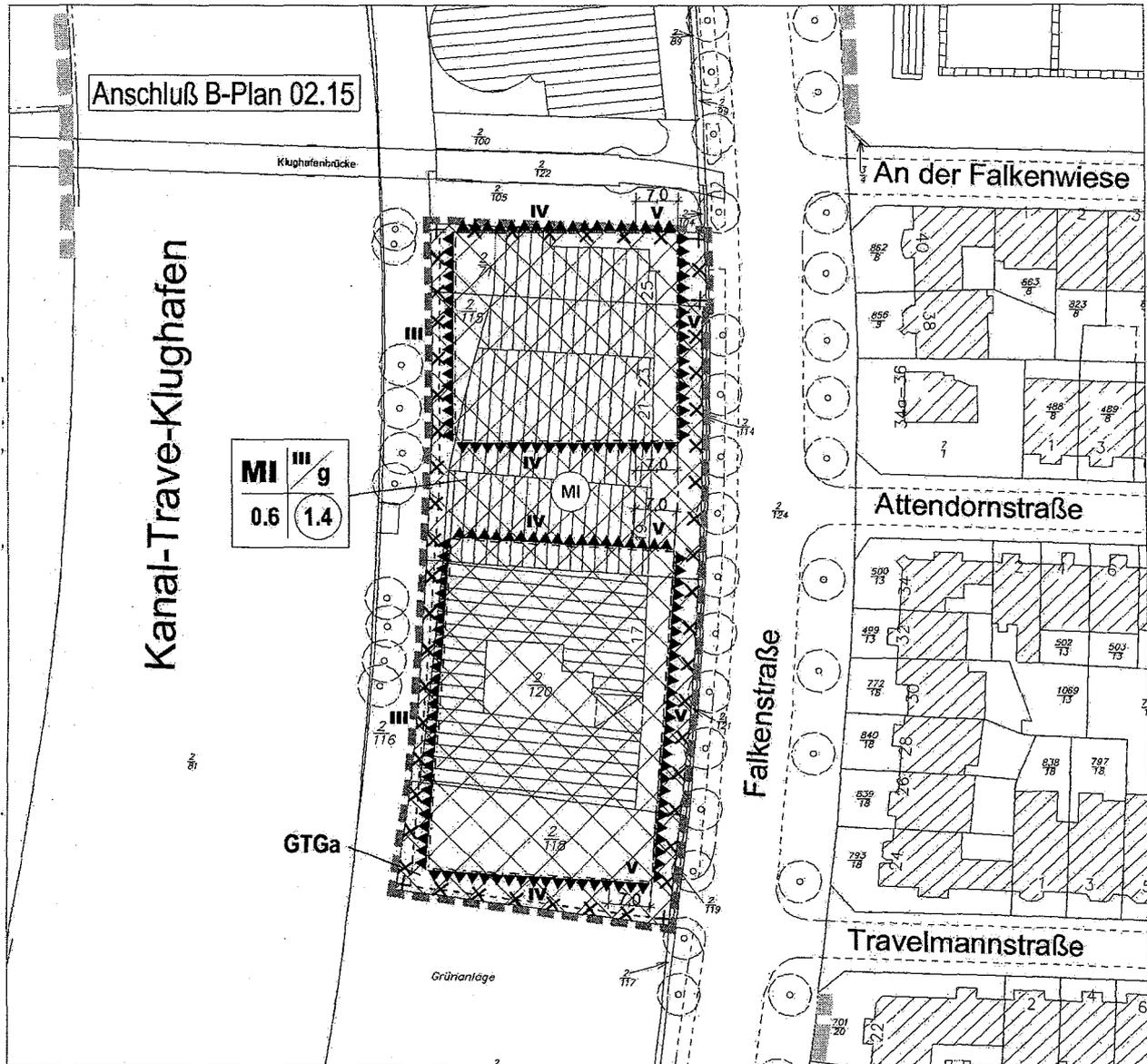

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel

Lübeck, 01. August 2008
5.610.3 – Stadtplanung
BaF/hdg

Anlage 1

02.15.01 - Falkenstraße Süd



ZEICHENERKLÄRUNG



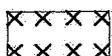
Mischgebiete



Lärmpegelbereiche (LPM) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)



Baugrenze



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftstiefgaragen

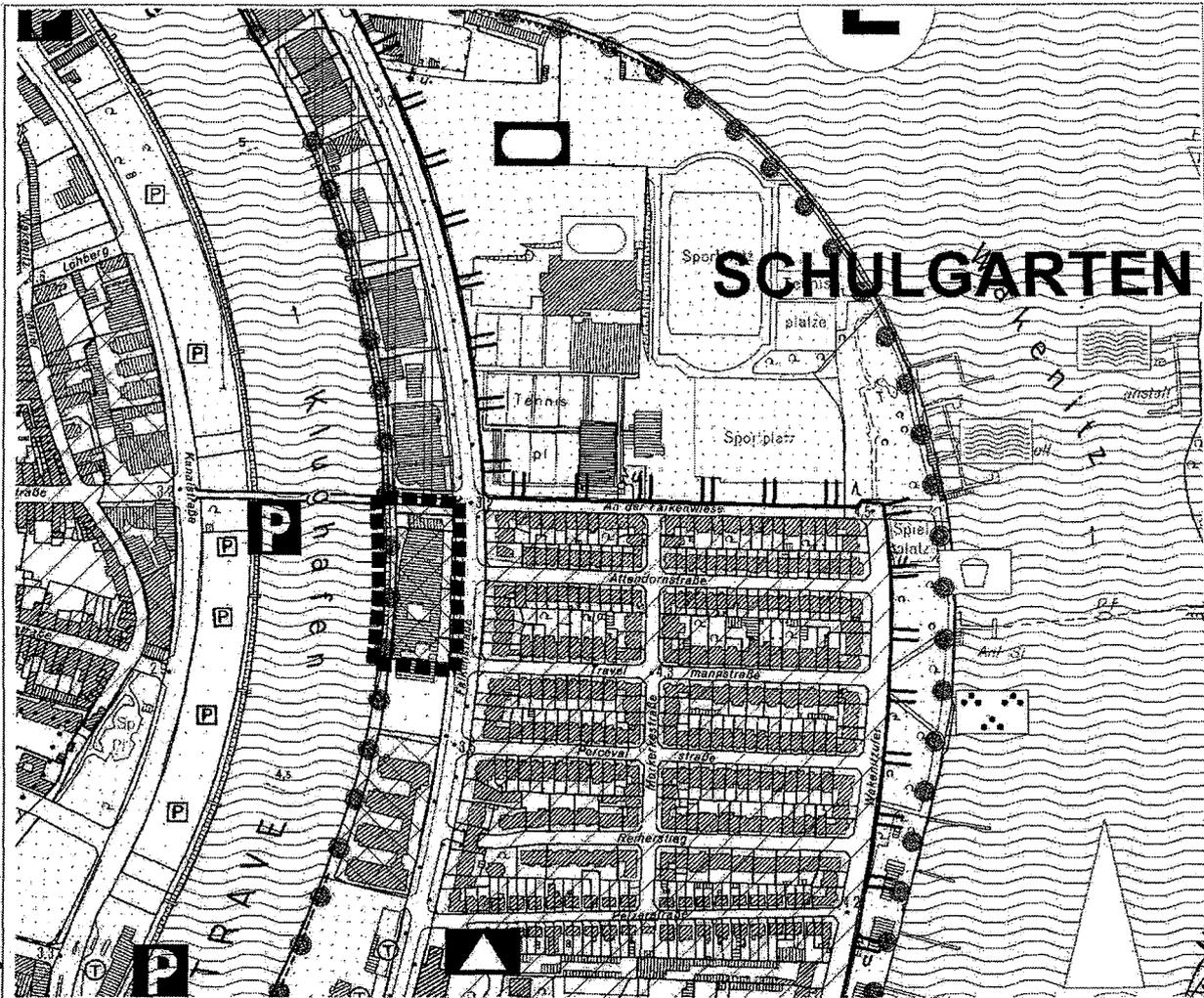


Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



ca. M. 1 : 1000

Anlage 2



M.ca.1 : 5000

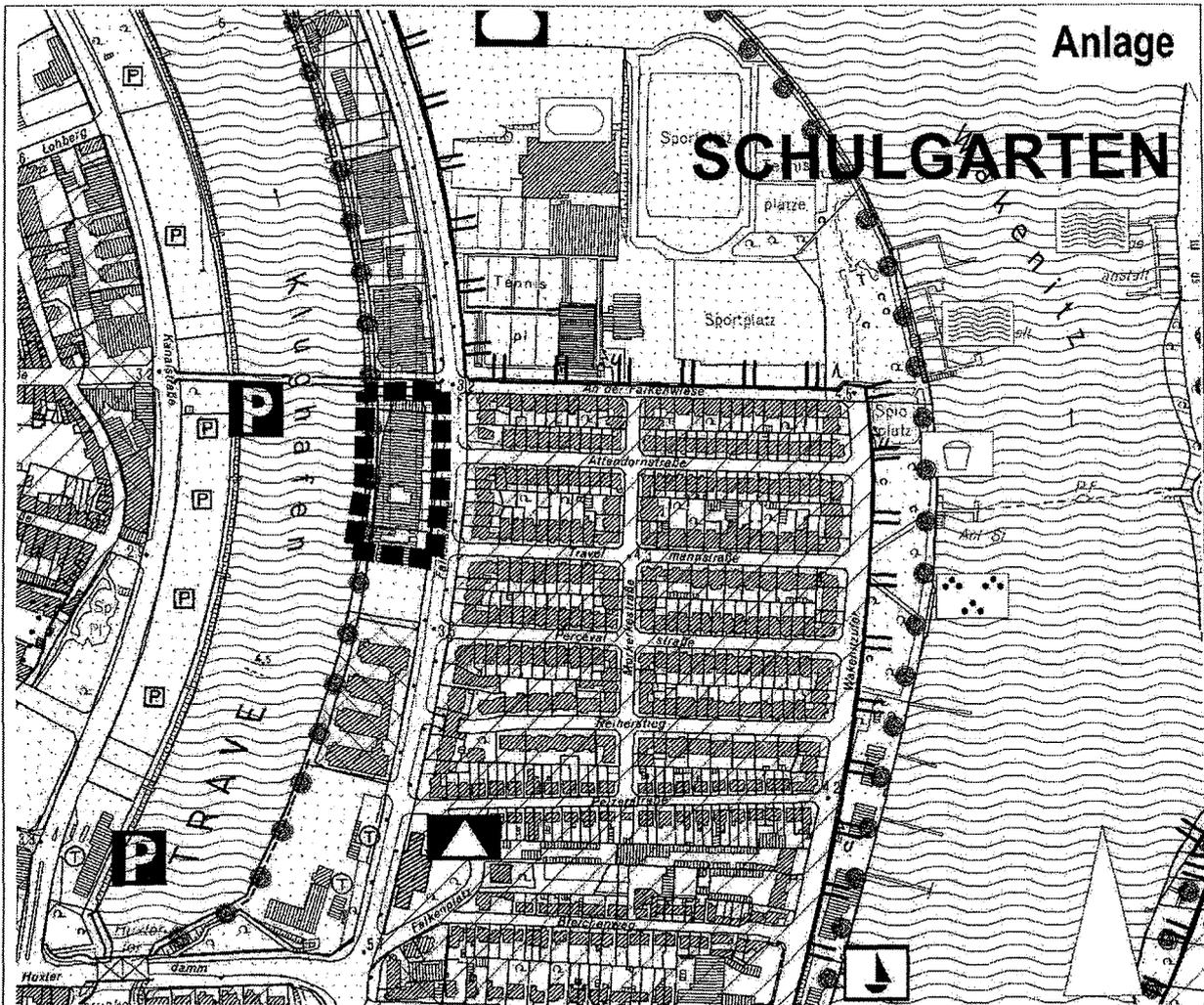
87. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK DURCH BERICHTIGUNG

Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB für den Bereich des
Bebauungsplan 02.15.01 - Falkenstraße Süd

Zeichenerklärung:

-  Wohnbaufläche
-  Bereich der Berichtigung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung



M. ca. 1 : 5000

AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

für den Bereich
Falkenstraße Süd

Zeichenerklärung:

-  Gewerbliche Bauflächen
-  Grünfläche
-  Bereich Berichtigung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung

20.12.2007 HDG / Sto