Hansestadt LÜBECK

T A G E S O R D N U N G
44. Sitzung des Hauptausschusses

Termin: **Dienstag, 26.04.2016, 16:30 Uhr**

Ort: **Große Börse, Rathaus, 23539 Lübeck**

Öffentlicher Teil:

1.	**Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung**	
2.	**Genehmigung der Niederschrift der Sondersitzung vom 07.04.2016**	
	Anlage wird nachgereicht	
3.	**Anfragen / Antworten / Mitteilungen**	
3.1.	Anfrage BM Lindenau: Personalsituation bei der Hansestadt Lübeck – hier: Überlastungsanzeigen	**VO/2015/03194**
	Zurückgestellt am 09.02.16	
3.1.1.	Antwort zur Anfrage von BM Lindenau: Personalsituation bei der Hansestadt Lübeck - hier: Überlastungsanzeigen	**VO/2016/03307**
	Zurückgestellt am 09.02.16	
3.1.2.	Antwort zur Nachfrage von BM Lindenau: Personalsituation bei der Hansestadt Lübeck - hier: Überlastungsanzeigen	**VO/2016/03538**
3.2.	Anfrage BM/AM Thomas Rathcke bezgl. VO/2015/03069 (Erhöhung der Bauunterhaltungsmittel und Anpassung des Stellenplans/Haushaltsbegleitbeschluss aus der BÜ-Sitzung vom 26.11.2015)	**VO/2016/03447**
	Zurückgestellt am 15.03.16	
3.2.1.	Antwort auf FDP Anfrage des BM/AM Thomas Rathcke bezgl. VO/2015/03069 (Erhöhung der Bauunterhaltungsmittel und Anpassung des Stellenplans/ Haushaltsbegeleitbeschluss aus der BÜ-Sitzung vom 26.11.2015)	**VO/2016/03553**
3.3.	Anfrage CDU - BM Zander: Erstaufnahmeeinrichtung Kronsforder Landstrasse	**VO/2016/03485**
	Zurückgestellt am 15.03.16	

3.3.1.	Antwort auf Anfrage des BM Zander zur Erstaufnahmeeinrichtung Kronsforder Landstraße Nr. VO/2016/03485	**VO/2016/03548**
3.4.	Anfrage CDU - BM Christopher Lötsch: Schuppen F	**VO/2016/03508**
	Zurückgestellt am 15.03.16 - Die Beantwortung erfolgt im nichtöffentlichen Teil.	
3.5.	Antwort des FB 2 betr. Geltungsbereich der Bäderregelung im Stadtgebiet der HL (Anfrage von AM Lüttke vom 15.03.16)	
3.6.	Antwort des FB 4 betr. Nachbesetzung freier Stellen im Aufgabenbereich SchulsekretärInnen (Anfrage von AM Röttger und AM Zander vom 23.02.16)	
3.7.	CDU - BM Rottloff: Entwicklung einer gemeinsamen Schuldscheinplatzierung der Städte Kiel, Flensburg, Neumünster und Lübeck	**VO/2016/03592**
3.8.	CDU - Zander: Besetzung des Gebäudes des Grünflächenamtes durch die Alternative Tagungstätte e.V.	**VO/2016/03610**
3.9.	CDU - Rottloff: Hausbanken der Hansestadt Lübeck	**VO/2016/03611**
3.10.	Anfrage des BM Oliver Dedow bzgl. Bauabnahmen bei städtischen Gebäuden	**VO/2016/03634**
3.11.	Anfrage Lindenau: Papierlose Gremienarbeit	**VO/2016/03653**
4.	**Berichte**	
4.1.	Reduzierung von Mitgliedschaften in Verbänden und Vereinigungen (Konto 5429001) Haushaltsbegleitbeschluss zur Vorlage VO/2015/03069 –Top 10.25	**VO/2016/03337**
4.2.	MitarbeiterInnengespräche bei der Hansestadt Lübeck	**VO/2016/03511**
4.3.	Bericht "Beschäftigtenbefragung zum Migrationshintergrund"	**VO/2016/03536**
4.4.	Beteiligungssteuerung über eine Beteiligungsholding	**VO/2016/03526**
4.5.	Neustrukturierung von Schulsozialarbeit an Grundschulen	**VO/2016/03360**
4.6.	PIH-Konzept Entwicklung Nördliche Wallhalbinsel zu VO/2016/03382/ Zeitplan	**VO/2016/03535**
5.	**Beschlussvorlagen**	
5.1.	Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Hansestadt Lübeck vom 19.06.2003 in der Fassung der 10. Änderungssatzung vom 23.06.2015 und Änderung der Zuständigkeitsordnung	**VO/2016/03499**

5.2.	Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung	**VO/2015/03216**
	Zurückgestellt am 15.03.16	
5.2.1.	Antrag AM Jan Lindenau: Änderungsantrag zur VO/2015/03216 -Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung	**VO/2016/03459**
	Zurückgestellt am 15.03.16	
5.3.	Nachtragshaushaltspläne 2016 für die Stiftungen Kriegsopferdank und Vereinigte Testamente	**VO/2016/03476**
5.4.	Rücknahme einer Teilfläche der Kleingartenanlage Lauerhof	**VO/2016/03494**
5.5.	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zum abwehrenden Brandschutz und der Technischen Hilfe mit der Stadt Bad Schwartau	**VO/2016/03387**
	Zurückgestellt am 15.03.16	
5.6.	Jahresabschluss der Entsorgungsbetriebe Lübeck für das Jahr 2014	**VO/2016/03489**
5.7.	Anschlussförderung für das Klimaschutzmanagement	**VO/2016/03530**
5.8.	Annahme einer Spende der Possehl-Stiftung über 1.210.000,00 € zugunsten des Lübecker Bildungsfonds	**VO/2016/03432**
5.9.	Annahme einer Sachspende im Wert von 198.746,84 € für die Schule an der Wakenitz	**VO/2016/03534**
5.10.	Vorlage zur Projektentwicklung und zum Realisierungs-konzept Sportzentrum Falkenwiese - Beschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2013 (VO/2014/00930)	
	Anlage wird nachgereicht	
5.11.	1. Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt (5.610)	**VO/2016/03425**
5.12.	Werbeanlagensatzung für die Altstadtbereiche Lübeck und Lübeck-Travemünde (5.610)	**VO/2015/03018**
5.13.	Sanierung Koberg (5.660)	**VO/2016/03519**
5.14.	Aufhebung eines im Finanzplan/Investitionstätigkeiten im Haushaltsjahr 2016 bestehen Sperrvermerkes für die Sanierung Fahrbahn Koberg (5.660)	**VO/2016/03520**
5.15.	Spendenannahme einer Geldspende der Possehl-Stiftung in Höhe von 150.000,00 EUR für die Sanierung des Portalkranes Nr. 52 auf der Nördlichen Wallhalbinsel, Behnkai (5.691)	**VO/2016/03522**

5.16.	Aufhebung eines im Finanzplan/ Investitionstätigkeiten im Haushaltsjahr 2015 bestehenden Sperrvermerkes für die Sanierung des Daches der Emanuel-Geibel-Schule	**VO/2016/03525**
5.17.	Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst - Satzungsbeschluss und zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplanes, abschließender Beschluss (5.610)	**VO/2016/03486**
5.18.	Aufhebung des Sperrvermerks über die Mittel für die Sanierung der MuK nach vorgelegter EW-Bau	**VO/2016/03554**
5.19.	Bebauungsplan 06.10.00 - Brückenweg / Falkenstraße - Satzungsbeschluss	
	Anlage wird nachgereicht	
6.	**Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft**	
7.	**Anträge von Ausschussmitgliedern**	
7.1.	Antrag der AM Michelle Akyurt, AM Silke Mählenhoff, AM Ragnar Lüttke, AM Andreas Zander: Bau kommunaler Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete	**VO/2016/03544**
8.	**Verschiedenes**	
9.	**Ende des öffentlichen Teils**	

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch die Mitglieder des Hauptausschusses voraussichtlich nichtöffentlich beraten:

Nichtöffentlicher Teil:

10.	**Genehmigung der Niederschrift der Sondersitzung vom 07.04.2016**	
	Anlage wird nachgereicht	
11.	**Anfragen / Antworten / Mitteilungen**	
11.1.	Antwort betr. Nördliche Wallhalbinsel, Schuppen F	**VO/2016/03549**
12.	**Berichte**	
12.1.	Vereinbarung mit der »Europäisches Hansemuseum Lübeck gemeinnützige GmbH« (EHMgGmbH) betreffend Personal Burgkloster	**VO/2015/02939**
	Zurückgestellt am 15.03.16	
12.2.	Vergabemitteilungen über bereits erteilte Aufträge im Wert ab 10.000,-- EUR netto	**VO/2016/03451**
	Zurückgestellt am 15.03.16	

12.3.	Vergabemitteilungen über bereits erteilte Aufträge mit Architekten, Ingenieuren und Sachverständigen im Wert ab 5.000,- EUR netto	**VO/2016/03488**
12.4.	Vergabemitteilungen über bereits erteilte Aufträge im Wert ab 10.000,-- EUR netto	**VO/2016/03491**
12.5.	Vergabemitteilungen über bereits erteilte Aufträge im Wert ab 10.000,-- EUR netto	**VO/2016/03531**
12.6.	Vergabemitteilungen über bereits erteilte Aufträge an Architekten, Ingenieure und Sachverständige im Wert ab 5.000,- EUR netto	**VO/2016/03532**
13.	Beschlussvorlagen	
13.1.	Kunstrasenplatz Sportanlage Rugwisch/Travemünde - Antrag des TSV Travemünde auf Bezuschussung aus investiven Sportfördermitteln -	**VO/2016/03372**
13.2.	Fortführung der Baumaßnahme Priwall Waterfront, Teilbereich 1, Wasserbau (5.691)	**VO/2016/03493**
14.	**Verschiedenes**	

Öffentlicher Teil:

15.	**Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse**	

Hansestadt LÜBECK

N A C H T R A G S T A G E S O R D N U N G

44. Sitzung des Hauptausschusses

Sitzungstermin: **Dienstag, 26.04.2016, 16:30 Uhr**

Sitzungsort: **Große Börse, Rathaus, 23539 Lübeck**

Öffentlicher Teil:

5.7.1.	Anschlussförderung für das Klimaschutzmanagement - Ergänzungsblatt	**VO/2016/03659**
5.10.	Vorlage zur Projektentwicklung und zum Realisierungskonzept Sportzentrum Falkenwiese - Beschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2013 (VO/2014/00930)	**VO/2016/03521**
	Die Vorlage liegt nun vor und wird nachgereicht	
5.19.	Bebauungsplan 06.10.00 – Brückenweg/ Falkenstraße - Satzungsbeschluss (5.610)	**VO/2016/03456**
	Die Vorlage liegt nun vor und wird nachgereicht	

► Nr. VO/2015/03194
öffentlich

Lübeck, 19.11.2015

Anfrage

Bearbeitung: Christine Vitzthum (E-Mail: vitzthum@spdfraktion-luebeck.de Telefon: 122-1036)

BM Lindenau: Personalsituation bei der Hansestadt Lübeck – hier: Überlastungsanzeigen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.11.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

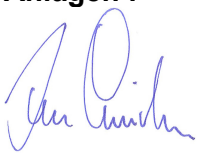
Anfrage:

Wie viele Überlastungsanzeigen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind im Jahr 2013 und 2014 bei der Hansestadt Lübeck eingegangen?

Es wird um eine Darstellung nach Bereichen gebeten.

Begründung:

Anlagen :



Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03307
öffentlich

Lübeck, 06.01.2016

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

Bearbeitung: Thomas Manke (E-Mail: thomas.manke@luebeck.de Telefon: 122 - 1510)

Antwort zur Anfrage von BM Lindenau: Personalsituation bei der Hansestadt Lübeck - hier: Überlastungsanzeigen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.01.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage von BM Lindenau:

Wie viele Überlastungsanzeigen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind im Jahr 2013 und 2014 bei der Hansestadt Lübeck eingegangen?

Es wird um eine Darstellung nach Bereichen gebeten.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	Fachbereiche 1–5
Ergebnis:	s. Antwort

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ] Ja [x] Nein
Begründung:	
Die Maßnahme ist:	[x] neu [x] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[x] Nein [ ] Ja (Anlage 1)

Antwort:
Bei der Hansestadt Lübeck sind in den Jahren 2013/2014 Meldungen zu Arbeitsrückständen gemäß Ziffer 4.2.3 AGA I (der Begriff „Überlastungsanzeigen“ im formalen Sinne wird nicht verwendet) wie folgt eingegangen:

FB/Bereich	2013	2014
FB 1:		
1.220 - Steuern (jetzt 1.201)	4	3
1.210 - Buchhaltung und Finanzen	-	1
FB 2:		
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften	6	4
2.500 - Soziale Sicherung	4	5
2.530 - Gesundheitsamt	1	2
FB 3:		
3.327 - Verkehrsangelegenheiten	13	1
3.370 - Feuerwehr	3	4
3.390 - Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	1	3
FB 4:		
4.403 - VHS Lübeck	3	2
4.491 - Archäologie und Denkmalpflege	1	1
4.510 - Familienhilfen	1	1
4.511 - Städtische Kindertageseinrichtungen	-	3
FB 5:		
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung	-	5
5.651 - GMHL	9	6
5.660 - Stadtgrün und Verkehr	14	19
5.691 - LPA	5	7

Anlagen :
. / .

Bürgermeister Bernd Saxe

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03538
öffentlich

Lübeck, 22.03.2016

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Stefan Klotz (E-Mail: stefan.klotz@luebeck.de Telefon: 122-6600)

Antwort zur Nachfrage von BM Lindenau: Personalsituation bei der Hansestadt Lübeck - hier: Überlastungsanzeigen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.04.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Anlass:
Nachfrage und Bitte von Herrn BM Lindenau im Hauptausschuss am 09.02.2016 unter dem TOP 3.1.1, dass eine ergänzende Mitteilung gegeben wird, ob und welche Maßnahmen zur Reduzierung des Krankenstandes bzw. der Arbeitsbelastung im Bereich 5.660 eingeleitet wurden.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

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

[ ] Ja
[X] Nein
Die Antwort der Nachfrage hat keine Auswirkung von Kindern und Jugendlichen.

Die Maßnahme ist:

[X] neu
[X] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

[X] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)

Antwort:

Der Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr versucht seit jeher im Rahmen seiner Möglichkeiten auf Arbeitsbe- und überlastungen zu reagieren. Insbesondere findet regelmäßig eine nach Prioritätensetzung der einzelnen Projekte und Pflichtaufgaben abteilungsübergreifende Aufgabenumverteilung statt, soweit dies aufgrund spezieller Qualifikationen überhaupt möglich ist. Ebenso wurden und werden mit MitarbeiterInnen projektbezogen Mehrarbeiten vereinbart, um wichtige Projekte (planerisch) voranzutreiben und (baulich) durchführen zu können.

Darüber hinaus konnten in Einzelfällen mit teilzeitbeschäftigen MitarbeiterInnen Vereinbarungen getroffen werden, ihre Wochenarbeitszeit für einen befristeten Zeitraum zu erhöhen. Der Bereich arbeitet deswegen auch mit dem Instrument der Telearbeit.

Insgesamt hat der Bereich aufgrund der demografischen Entwicklung und einem damit einhergehenden relativ hohen Altersdurchschnitt der MitarbeiterInnen einige Herausforderungen zu meistern. Insbesondere die MitarbeiterInnen, die aufgrund jahrelanger körperlicher Arbeit bei jedem Wetter im Freien tätig sind, stoßen an ihre Leistungsgrenzen, so dass vermehrt langfristige Krankheitsausfälle zu verzeichnen sind.

Der schlechte Allgemeinzustand der Lübecker Infrastruktur ist zudem eine Herausforderung für die Aufgabenerledigung, daneben gab und gibt es Großprojekte „on top“ zu bearbeiten und zu betreuen, wie z.B. Nordtangentenstreckezug/ Eric-Warburg-Brücke, Umgestaltung der Obertrave, „Mitten in Lübeck“, Priwall-Waterfront, Umbau Brolingplatz, Neubau der K13/ OU Stenrade, Nationales Projekt „An der Untertrave“ mit Neugestaltung des Drehbrückenvorplatz.

Dem entgegen stehen zum Teil langwierige Wiederbesetzungsverfahren bei freien Stellen, da in den technischen Berufsfeldern die Attraktivität des öffentlichen Dienstes nachlässt und zum Teil keine ausreichend qualifizierten Bewerber zur Verfügung stehen.

Es ist offensichtlich, dass trotz der aufgezeigten Bemühungen des Bereiches der Arbeitsüberlastung aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen nur bedingt entgegengewirkt werden kann.

Anlagen :
entfällt

Senator F. - P. Boden

► **Nr. VO/2016/03447**
öffentlich

Lübeck, 19.02.2016

Anfrage

Bearbeitung: Astrid Völker (E-Mail: astrid.voelker@luebeck.de Telefon: 122-1051)

FDP: Anfrage des BM/AM Thomas Rathcke bezgl. VO/2015/03069 (Erhöhung der Bauunterhaltungsmittel und Anpassung des Stellenplans/Haushaltsbegleitbeschluss aus der BÜ-Sitzung vom 26.11.2015)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

1. Welche konkreten Projekte sollen mit den 5 Mio. Euro Mehrbudget im Bereich Bauunterhaltungsmittel, die primär für die Schulgebäudesanierung eingesetzt werden sollen, in 2016 umgesetzt werden?

2. Wird das zusätzliche Budget von 5 Mio Euro in 2016 ausgegeben werden können?

3. Sind die Ausschreibungen für die zusätzlichen Stellen (beschlossen: 6 Techniker und 2 Ingenieure) im Gebäudemanagement bereits erfolgt?

4. Welche organisatorischen Maßnahmen sind für die zusätzlich bewilligten 5 Mio Euro Bauunterhaltungsmittel, die primär für die Schulgebäudesanierung eingesetzt werden sollen, bereits in Vorbereitung? (Neue Stellen? Projekte?)

5. Wird die Projektliste bereichsübergreifend (FB 4 + 5) erarbeitet werden?

Begründung:
Erfolgt mündlich

Anlagen :

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03553
öffentlich

Lübeck, 05.04.2016

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Anke Mirow (E-Mail: anke.mirow@luebeck.de Telefon: 122 - 6520)

Antwort auf FDP Anfrage des BM/AM Thomas Rathcke bezgl. VO/2015/03069 (Erhöhung der Bauunterhaltungsmittel und Anpassung des Stellenplans/ Haushaltsbegeleitbeschluss aus der BÜ-Sitzung vom 26.11.2015)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.04.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

1. Welche konkreten Projekte sollen mit den 5 Mio. Euro Mehrbudget im Bereich Bauunterhaltungsmittel, die primär für die Schulgebäudesanierung eingesetzt werden sollen, in 2016 umgesetzt werden?

2. Wird das zusätzliche Budget von 5 Mio. Euro in 2016 ausgegeben werden können?

3. Sind die Ausschreibungen für die zusätzlichen Stellen (beschlossen: 6 Techniker und 2 Ingenieure) im Gebäudemanagement bereits erfolgt?

4. Welche organisatorischen Maßnahmen sind für die zusätzlichen bewilligten 5 Mio. Euro Bauunterhaltungsmittel, die primär für die Schulgebäudesanierung eingesetzt werden sollen bereits in Vorbereitung? (Neue Stellen? Projekte?)

5. Wird die Projektliste bereichsübergreifend (FB 4 + 5) erarbeitet werden?

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: keine
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein
Begründung:

Die Maßnahme ist:
[X] neu
[ ] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:
[X] Nein

☐ Ja (Anlage 1)

Antwort:

Zu Nr. 1

Aus dem BU-Haushalt 2016 sollen folgende Projekte und Maßnahmen an Schulgebäudesanierung umgesetzt werden:

Maßnahmen 2016 / Schulgebäudesanierung	**Personal**	**Ansatz**
lfd. Bauunterhaltung an Schulen (anteilige Aufstockung)	N.N.	1.500.000,00 €
lfd. BU an Sportstätten (anteilige Aufstockung)	N.N.	440.000,00 €
Gotthard Kühl Schule, Sporthalle Sanierung Fassade	vorh.	115.000,00 €
Willy Brand Schule, Dachsanierung	vorh.	150.000,00 €
Schule Niendorf, Erweiterungsbau Zuschuss	vorh.	30.000,00 €
BSZ Kerschensteiner Str. Brandschutzkonzept	N.N.	60.000,00 €
E-Check Maßnahmen an Schulen	N.N.	250.000,00 €
gesetzl. Rücklage Verkehrssicherung an Schulen	vorh.	50.000,00 €
Hochschulstadtteil Folgemaßnahmen Fassadenplatten	N.N.	50.000,00 €
Senator Emil Possehl Sporthalle, Dach / Brandschutz	N.N.	50.000,00 €
Prenski Schule, Fenstersanierung	N.N.	250.000,00 €
Pestalozzi Schule, Sanierung	vorh.	200.000,00 €
WC-Sanierungsprogramm an Schulen (3. BA)	vorh.	385.000,00 €
Dorothea Schlözer Schule, Wasserschaden	vorh.	30.000,00 €
Gebäudebestandsaufnahmen an Schulen	vorh.	50.000,00 €
Gotthard Kühl Schule, Dachsanierung	vorh.	200.000,00 €
Hansehalle, Hallenboden	N.N.	465.000,00 €
Johanneum Hauptdach und Refektorium	vorh.	1.330.000,00 €
Julius Leber Schule, Dachsanierung	N.N.	50.000,00 €
Katharineum Dachsanierung, Schimmelpilz	vorh.	500.000,00 €
Matthias Leithoff Schule, Planung Grundinstandsetzung	N.N.	50.000,00 €
Schule am Meer, Trinkwassersanierung	N.N.	150.000,00 €
St. Jürgen GGS, Mönkhofer Weg, Fassadensanierung	N.N.	100.000,00 €
Trave Schulzentrum, Planung Dachsanierung	N.N.	20.000,00 €
Bugenhagenschule, Entwässerungsmaßnahme	vorh.	180.000,00 €
Johanneum Trennsysteme, Entwässerungsmaßnahme	vorh.	30.000,00 €
Schule am Stadtpark Entwässerungsmaßnahmen	vorh.	30.000,00 €
Trave Schulzentrum, Sanierung RLT Anlage	vorh.	980.000,00 €
		7.695.000,00 €

Von den in 2016 insgesamt zur Verfügung gestellten Bauunterhaltungsmitteln in Höhe von 12 Mio. Euro sind anteilig für Schulbaumaßnahmen rd. 7,7 Mio. Euro veranschlagt. In dieser Summe sind u.a. konkrete Schulbauprojekte in Höhe von 5 Mio. Mehrbudget beinhaltet, welche jedoch nicht im Einzelnen, da es sich um einen übergreifenden Gesamtansatz handelt, zugeordnet sind.

Zusätzlich zu den BU-Mitteln werden im Rahmen des WC-Sanierungsprogramms Fördermittel i.H.v. rd. 340.000,- Euro eingesetzt.

Zu Nr. 2

Die in der o.a. Tabelle aufgeführten Maßnahmen können alle bearbeitet und umgesetzt werden, wenn das gem. Haushaltsbegleitbeschluss VO Nr. 3234 zusätzliche vorgesehen Personal eingestellt wurde und beim GMHL tätig ist.

Die mit „N.N.“ in der Tabelle gekennzeichneten Maßnahmen der zusätzlich zur Verfügung gestellten Mittel in Höhe von 5,0 Mio. EUR können vom vorhandenen Personal lediglich vorbereitet werden. Eine tatsächliche Umsetzung der Maßnahmen ist jedoch erst nach Dienstantritt des zusätzlichen Personals von 6 Technikern und 2 Ingenieuren beim GMHL möglich.

Die mit „vorh.“ in der Tabelle gekennzeichneten Maßnahmen werden mit dem bereits beim GMHL tätigen Personal umgesetzt.

Zur Nr. 3
Ja, die Stellenausschreibungen liegen nach erfolgter Genehmigung des Haushalts der HL vor, und sind durch die Bereichsleitung des GMHL am 06.04.2016 unterschrieben worden.

Zu Nr. 4
Organisatorische Maßnahmen wurden in Form von vorbereitenden Maßnahmenplanungen und Mitarbeiterzuordnungen vorgenommen. Auch die Stellenausschreibungen wurden beim GMHL bereits vorbereitet.

Zur Nr. 5
Bei den Maßnahmen der Bauunterhaltung handelt es sich vorrangig um Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung. Die Bewertung der Notwendigkeit und Priorisierung dieser Maßnahmen wird aufgrund baukonstruktiver und hausanlagentechnischer Eigenschaften vorgenommen. Da die hierfür erforderliche Fachkunde im Fachbereich 5 / GMHL vorhanden ist, erfolgt die Bewertung vorrangig dort; in Abhängig der Maßnahme auch unter Hinzuziehung externer Fachingenieure.

Neben den Vorbesprechungen zu den Haushaltsberatungen finden regelmäßig Gesprächstermine zwischen den FB4 und FB5 statt, um die Projekte und Maßnahmen abzustimmen (insbesondere zwischen GMHL und Schule/Sport). Dies umfasst sowohl die Maßnahmen des investiven, als auch des konsumtiven Haushalts.

Die Gebäudenutzer und beteiligten Bereiche werden vor und während der Maßnahmen vom GMHL intensiv eingebunden und informiert.

Anlagen :
keine

Senator F. - P. Boden

► Nr. VO/2016/03485
öffentlich

Lübeck, 29.02.2016

Anfrage

Bearbeitung: Marco Bröcker (E-Mail: broecker@cdu-fraktion-luebeck.de Telefon: 122-1060)

CDU - BM Zander: Erstaufnahmeeinrichtung Kronsforder Landstraße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
15.03.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Anfrage:
Wie sind die aktuellen Pläne des Landes zur EAE in der Kronsforder Landstrasse?
Welche Gespräche hat es mit der Stadtverwaltung wann zu dem Thema gegeben?

Begründung:

Anlagen :

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03548
öffentlich

Lübeck, 04.04.2016

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Anne-Katrin Lorenzen (E-Mail: anne-katrin.lorenzen@luebeck.de Telefon: 122-6132)

Antwort auf Anfrage des BM Zander zur Erstaufnahmeeinrichtung Kronsforder Landstraße Nr. VO/2016/03485

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.04.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Anfrage des BM Andreas Zander zur Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) Kronsforder Landstraße in der Sitzung des Hauptausschusses am 15.03.2016

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	2.500: keine Ergänzungen
Ergebnis:	zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[X]	Nein
Begründung:		Die Belange von Kindern und Jugendlichen sind nicht unmittelbar berührt.

Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[X]	freiwillig
	[ ]	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:	[X]	Nein
	[ ]	Ja (Anlage 1)

Antwort:
Zu Frage 1: Wie sind die aktuellen Pläne des Landes zur EAE in der Kronsforder Landstraße?

Es liegen der Verwaltung keine aktuellen Pläne vor. Das Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH) hat die Stadtplanung zu einer Projektentwicklungsgruppensitzung (PEG EAE) am 14.04.16 eingeladen, wo nähere Infos erwartet werden.

Zu Frage 2: Welche Gespräche hat es mit der Stadtverwaltung wann zu dem Thema gegeben?

03.07.2015: beim Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten (MIB) mit Staatssekretärin Frau Söller-Winkler, Herrn Bürgermeister Saxe, Herrn Rojahn (1.300) und Herrn Schröder, (5.610): Erörterung möglicher Standorte EAE als Alternative zum Bornkamp, unter anderem Kronsforder Landstraße.

07.09.2015: beim MIB, mit Vertretern des MIB, des Finanzministeriums, des GMSH, Bürgermeister Saxe, Bausenator Boden, Frau Voskuhl (1.300) und Herrn Schröder (5.610); Erörterung möglicher Standortentwicklung (Ankauf Gärtnereiflächen Kronsforder Landstraße für eine EAE entspr. Bornkamp mit ca. 600 Plätzen)

06.10.2015, Audimax: öffentliche Informationsveranstaltung des MIB mit Staatssekretärin Frau Söller-Winkler zu den Absichten des Landes, eine EAE im Bereich Kronsforder Landstraße mit bis zu 850 Plätzen zu errichten.

18.01.2016, Sitzung des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck: Vorstellung der aktuellen Überlegungen für eine "dauerhafte" EAE Kronsforder Landstraße durch Herrn Dr. Vollmeyer und Herrn Goede , MIB. (Realisierung einer "großen EAE" für 1.500 - 2.000 Plätze im Rahmen einer Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes 09.16.00 Kronsforder Landstraße – Vorrader Straße - Rothebek)

14.04.2016: Einladung zur PEG EAE beim GMSH in Kiel; Teilnahme von Vertretern des Bereiches 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Schröder und Frau Lorenzen.

Anlagen :

Senator F. - P. Boden

► Nr. VO/2016/03508
öffentlich

Lübeck, 10.03.2016

Anfrage

Bearbeitung: Marco Bröcker (E-Mail: broecker@cdu-fraktion-luebeck.de Telefon: 122-1060)

CDU - BM Christopher Lötsch: Schuppen F

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
15.03.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Anfrage:
Welche Mietverträge sind zurzeit für die Nutzung des Schuppens F abgeschlossen?
Wie Hoch sind die Miteinnahmen aus dem Schuppen F?
Welche Laufzeiten haben die aktuellen Mietverträge?
Ist bei Abschluss der bestehenden Mietverträge der Vorbehalt eingebunden, dass das Mietverhältnis spätestens dann endet, wenn und sobald das betreffende Gebäude nach Ende der Anhandgabezeit an neue Eigentümer veräußert werden wird?
Welche Investitionen hat die Stadt selbst oder über eine städtische Gesellschaft für die aktuelle Nutzung aufgewandt?
Welche baulichen Veränderungen wurden im Inneren oder an der Außenhülle vorgenommen?
Welche baulichen Veränderungen sind aktuell geplant?
Wie hoch ist die Investitionssumme?

Begründung:
Erfolgt mündlich.

Anlagen :

► **Nr. VO/2016/03592**
öffentlich

Lübeck, 06.04.2016

Anfrage

Bearbeitung: Marco Bröcker (E-Mail: broecker@cdu-fraktion-luebeck.de Telefon: 122-1060)

CDU - BM Rottloff: Entwicklung einer gemeinsamen Schuldscheinplatzierung der Städte Kiel, Flensburg, Neumünster und Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Anfrage:
Wie ist aktuell die Entwicklung einer gemeinsamen Schuldscheinplatzierung der Städte Kiel, Flensburg, Neumünster und Lübeck, die im Frühjahr 2014 von Bürgermeister Saxe initiiert wurde?

Begründung:

Anlagen :

► Nr. VO/2016/03610
öffentlich

Lübeck, 07.04.2016

Anfrage

Bearbeitung: Marco Bröcker (E-Mail: broecker@cdu-fraktion-luebeck.de Telefon: 122-1060)

CDU - Zander: Besetzung des Gebäudes des Grünflächenamtes durch die Alternative Tagungstätte e.V.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Anfrage:
Existiert inzwischen ein schriftlicher Mietvertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der „Alternative Tagunsstätte e.V.“ wie vom Bürgermeister am 23.11.2015 auf die Anfrage von BM Andreas Zander angekündigt?

Welche Maßnahmen sind seit dem 23.11.2015 vom Bürgermeister ergriffen worden, damit ein solcher Mietvertrag zustande kommt?

Sieht der Bürgermeister den eigentlichen Mietgrund (Betreuung von Transitflüchtlingen laut VO/2015/03161) für das Gebäude des Grünflächenamtes durch die Alternative Tagungsstätte e.V. noch als gegeben an?

Laut Presseberichten vom 1.4. wird im Gebäude des Grünflächenamtes jetzt ein „Solizentrum“ betrieben. Ist diese Nutzungsänderung mit der Stadt abgesprochen?

Gibt es vergleichbare Angebote durch andere Träger, die mit Unterstützung der Stadt, von Stiftungen oder durch andere öffentliche Mittel für die Integration von Flüchtlingen innerhalb Lübecks vorgehalten werden? Welche Angebote sind das? Wer ist im Einzelnen der Träger dieser Angebote?

Ist aus Sicht des Bürgermeisters ein Mietende zum 30.4.2016 noch realistisch?

Nach Aussage des Innensenators kommt keine relevante Anzahl an Transitflüchtlingen mehr durch die Hansestadt Lübeck. Wird der Bürgermeister die Rückgabe des Gebäudes an die Hansestadt Lübeck zum 30.4.2016 einfordern?

Wer trägt die Rückbaukosten für die am Gebäude des Grünflächenamtes vorgenommenen Veränderungen?

Begründung:

Anlagen :

► Nr. VO/2016/03611
öffentlich

Lübeck, 07.04.2016

Anfrage

Bearbeitung: Marco Bröcker (E-Mail: broecker@cdu-fraktion-luebeck.de Telefon: 122-1060)

CDU - Rottloff: Hausbanken der Hansestadt Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Anfrage:
Welche Bankhäuser sind / waren seit 2013 Hausbanken der Hansestadt Lübeck?

Welche Wechsel der Häuser haben seit 2013 stattgefunden und wenn ja aus welchen Gründen?

Welche Summen bestehen bei welchen Banken?

Was sind die Bewertungskriterien bei der Auswahl einer Hausbank?

Bitte um eine schriftliche Antwort.

Begründung:

Anlagen :

► **Nr. VO/2016/03634**
öffentlich

Lübeck, 12.04.2016

Anfrage

Bearbeitung: Anica Egidi (E-Mail: Anica.Egidi@luebeck.de Telefon: 122-2386)

Anfrage des BM Oliver Dedow bzgl. Bauabnahmen bei städtischen Gebäuden

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
Bei wie vielen Gebäuden wurde (ähnlich wie bei der MUK) seitens der Stadt auf eine Bauabnahme verzichtet und welche Gebäude sind das?

Wir bitten um schriftliche Beantwortung

Begründung:

Anlagen :

► Nr. VO/2016/03653
öffentlich

Lübeck, 14.04.2016

Anfrage

Bearbeitung: Christine Vitzthum (E-Mail: vitzthum@spdfraktion-luebeck.de Telefon: 122-1036)

Anfrage Lindenau: Papierlose Gremienarbeit

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Anfrage:
Ist der Beschluss der Bürgerschaft mit der Vorlagennummer VO/2015/02498 „Einstellung der Herstellung von Papierexemplaren für die Bürgerschafts- und Ausschussarbeit“ umgesetzt, dass zum 01.01.2016 für alle Tagungsstätten von Bürgerschaft und Ausschüssen W-Lan-Zugänge zur Benutzung für das Ehrenamt bereitstehen?

Ist sichergestellt, dass das angeforderte Konzept bis Juni 2016 den Gremien zugeht?

Begründung:

Anlagen :

► Nr. VO/2016/03675
öffentlich

Lübeck, 21.04.2016

Anfrage

Bearbeitung: Christine Vitzthum (E-Mail: vitzthum@spdfraktion-luebeck.de Telefon: 122-1036)

Lindenau: Anfrage Hauptausschuss am 26.04.2016 Aktenlager / Wissensspeicher – Planungsstand

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Anfrage:

1. Trifft es zu, dass im Senat am 13.04.2016 eine Mietzusage der Hansestadt Lübeck ggü. dem Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck (KWL) für die Anmietung eines Aktenlagers gegeben wurde?

2. Wenn ja, auf welcher Grundlage hat der Bürgermeister/Senat diese Zusage gegeben?
1. Ist die Zuständigkeitsordnung § 1 Absatz 1.1.5 eingehalten (weniger als 50.000 Euro Jahresmiete)?

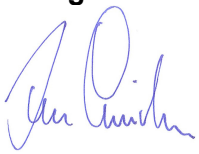
2. Ist sichergestellt, dass die KWL keine Verpflichtungen eingeht, bevor der Hauptausschuss über einen rechtsverbindlichen Mietvertrag entschieden hat?

3. Entstehen der Hansestadt Lübeck im Falle einer möglichen Anmietung weitere Kosten durch die beabsichtigte Aktenlagerung? Wenn ja, in welcher Höhe?

4. Was konkret möchte die Hansestadt Lübeck / der Senat im beabsichtigten Aktenlager einlagern?

Begründung:

Anlagen :



Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03337
öffentlich

Lübeck, 19.01.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

Bearbeitung: Linda Schütt (E-Mail: linda.schuett@luebeck.de Telefon: 122-1501)

Reduzierung von Mitgliedschaften in Verbänden und Vereinigungen (Konto 5429001)

Haushaltsbegleitbeschluss zur Vorlage VO/2015/03069 –Top 10.25

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
In der Bürgerschaft vom 26.11.2015 wurde der Bürgermeister beauftragt, dem Hauptausschuss bis März 2016 zu berichten:

- In wieweit die Haushaltsansätze für Beiträge der Hansestadt Lübeck an Verbände und Vereinigungen gem. Haushaltsplan 2015 tatsächlich aufgewendet wurden bzw. wie mögliche Haushaltsreste verwendet wurden
- Welche Regelungen/Richtlinien/Dienstanweisungen es für den Beitritt der Hansestadt Lübeck bzw. der Verwaltungsbereiche in Verbände und Vereinigungen gibt.
- Welche Mitgliedschaften der Hansestadt Lübeck bzw. deren Verwaltungsbereiche tatsächlich hinter den im Vorbericht genannten Haushaltspositionen stehen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	
Ergebnis:	Fachbereiche 1-5: Die Angaben zu den oben stehenden Fragen wurden in den Bericht eingearbeitet. Bereich 1.300 – Recht: Keine rechtlichen Bedenken
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung:	[ ] Ja [X] Nein
Die Maßnahme ist:	[ ] neu [X] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[X] Nein [ ] Ja (Anlage 1)

Bericht:
Zu Frage 1: *In wieweit wurden die Haushaltsansätze für Beiträge der Hansestadt Lübeck an Verbände und Vereinigungen gem. Haushaltsplan 2015 tatsächlich aufgewendet bzw. wie mögliche Haushaltsreste verwendet?*

Antwort:
Gemäß Vorbericht waren für das Haushaltsjahr 2015 insgesamt 365.200 EUR für Beiträge an Verbände und Vereinigungen geplant. Anlässlich der Berichtserstellung wurden die Fachbereiche um Prüfung und ggf. Aktualisierung der Tabelle gebeten. Der aktualisierte Bestand der Planwerte betrug demnach 413.275 EUR. Diesem stand ein tatsächlicher Aufwand in Höhe von 411.614 EUR gegenüber. Eine anderweitige Mittelverwendung möglicher Haushaltsreste lag nicht vor.

Die Aktualisierung der Tabelle wird für den Vorbericht zum Haushalt 2017 berücksichtigt.

Die Aufwendungen für die einzelnen Verbände und Vereinigungen sind in der Anlage 1 aufgeführt.

Zu Frage 2: *Welche Regelungen/Richtlinien/Dienstanweisungen gibt es für den Beitritt der Hansestadt Lübeck bzw. der Verwaltungsbereiche in Verbände und Vereinigungen?*

Für Mitgliedschaften der Hansestadt Lübeck in privatrechtlichen Verbänden und Vereinigungen gelten die von der Bürgermeisterkanzlei in Zusammenarbeit mit dem Bereich Recht erstellten Anwendungshinweise vom 23.04.2007 (siehe Anlage 2). Diese entsprechen auch nach aktualisierter Prüfung den gesetzlichen Grundlagen, einschließlich der im Kommunalwirtschaftsrecht beabsichtigten Reformen und sind demnach weiterhin gültig.

Zu Frage 3: *Welche Mitgliedschaften der Hansestadt Lübeck bzw. deren Verwaltungsbereiche stehen tatsächlich hinter den im Vorbericht genannten Haushaltspositionen?*

Die Mitgliedschaften entsprechen den im Vorbericht genannten Haushaltspositionen. In der aktualisierten Auflistung (Anlage 1) sind viele der Mitgliedschaften näher erläutert.

Anlagen :
Anlage 1: Übersicht

Anlage 2: Anwendungshinweise

Bürgermeister Bernd Saxe

Anlage 1 zu VO/2016/03337

Verbände und Vereinigungen, an die die Hansestadt Lübeck Beiträge entrichtet

FB	Ber.	Empfänger	Hh-Plan 2015	Tatsächl. Aufwand 2015	Bemerkung
Fachbereich 1 - Bürgermeister					
111001 Verwaltungsleitung					
1	000	Metropolregion Hamburg	7.000	7.000	Bürgerschaftsbeschluss vom 24.11.2011: Gemeinsame Plattform für Abstimmung und Kooperation der staatlichen, kommunalen und anderweitigen Aufgabenträger der Region über die bestehenden Verwaltungsgrenzen hinweg. Beitrag zur Ausstattung der Geschäftsstelle
1	000	Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise	28.000	28.000	Bürgerschaftsbeschluss vom 24.11.2011: Vertretung der kommunalen Interessen des Hamburger Randgebietes gegeüber den Landesregierungen Hamburg und S-H. Beitrag zur Unterhaltung der Geschäftsstelle (Endabrechnung liegt noch nicht vor.)
111004 Geschäftsführung für die Verwaltungsführung					
1	101	Deutscher Städtetag	74.400	74.514	Senatsbeschluss vom 08.07.1947: Interessenvertretung der Städte gegenüber Bund, Länder, EU und zahlreichen Organisationen
1	101	Städtetag Schleswig-Holstein	136.000	135.431	Senatsbeschluss vom 06.05.1946: Interessenvertretung der Städte in S-H gegenüber Landtag, Landesregierung u. anderen Organisationen
121001 Statistik und Wahlen					
1	102	Verband der Deutschen Städtestatistiker	200	60	Berufsverband, Statistikstelle, 1 Mitgliedschaft
111008 Zentrale Personalarbeit					
1	110	Verein zur Unterhaltung der S.-H. Verw.-Schule u. Verw.-Fachhochschule	75.000	69.488	Verein zur Unterhaltung der Schleswig-Holsteinischen Gemeindeverwaltungsschule e.V. (Schulverein) Der Schulverein ist Träger der Verwaltungsakademie Bordesholm und Mitträger des Ausbildungszentrums für Verwaltung. Zweck ist die Förderung von Aus- und Fortbildung.
1	110	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (KGSt)	11.100	11.045	Hauptprodukte der KGSt sind die schriftlich herausgegebenen gutachtlichen Empfehlungen, die vielfältigen Möglichkeiten zum interkommunalen Erfahrungsaustausch, Seminare und Fachkonferenzen und die Kennzahlenarbeit in Vergleichsringen.
1	110	Kommunaler Arbeitgeberverband Schleswig-Holstein (KAV)	22.900	22.572	Zweck des Verbandes ist die Wahrung der gemeinsamen Interessen der Verbandsmitglieder als Arbeitgeber zwischen ihnen und ihren Arbeitnehmern sowie den Personal-/Betriebsräten und den Gewerkschaften.
111011 Frauenemanzipatorische Gleichstellungsarbeit					
1	160	Bundes-/Landesarbeitsgemeinschaft der Gleichstellungsstellen	400	400	Informations- und Kommunikationsdienstleistungen
111034 Gesamtpersonalrat					
1	181	Arbeitsgemeinschaft der Personalräte der Stadt- und Kreisverwaltungen in Schleswig-Holstein	200	130	Zusammenschluss von Personal- und Gesamtpersonalräten kommunaler Gebietskörperschaften in Schleswig-Holstein. Die gesetzliche Grundlage ergibt sich hierfür aus § 83 Abs. 3 des Mitbestimmungsgesetzes Schleswig-Holstein.
111012 Haushalt und Steuerung					
1	201	Fachverband der Kämmerer	100	15	übergemeindliche Einrichtung zur Information und Fortbildung der kommunalen Kämmerer
111016 Buchhaltung und Finanzen					
1	210	Fachverband der Kommunalkassenverwalter	100	50	Informations- und Erfahrungsaustausch sowie Schulungen und Fachtagungen zu Themen des kommunalen Kassenwesens bzw. der kommunalen doppischen Finanzbuchhaltung; Teilnahme an interkommunalen Vergleichen für Benchmarking und Best-Practice-Ansätze; Information, Empfehlungen und Stellungsnahmen bei Gesetzesänderungen und Grundsatzfragen; etc.
111017 Rechtsangelegenheiten					
1	300	Verband deutscher Schiedsleute	100	63	
		Summe FB 1	**355.500**	**348.768**	
Fachbereich 2 - Wirtschaft und Soziales					
575002 Hamburg Marketing GmbH					
2	020	Hamburg Marketing GmbH	10.000	10.000	Verwaltungsabkommen vom 08.09.2016: Entwicklung u. Steuerung der Marke Hamburg. Vezahnung von Aktivitäten zur Darstellung der positiven Standortfaktoren der Metropole Hamburg. Beitrag zum Betriebs- u. Projektkostenbudget
571001 Wirtschaftsförderung					
2	280	Förderverein Güterverkehrszentrum	2.500	2.500	seit 29.11.2012 log-regio; gemeinnützige Zwecke der Förderung und Weiterentwicklung des Logistikstandortes Lübeck.

Verbände und Vereinigungen, an die die Hansestadt Lübeck Beiträge entrichtet

FB	Ber.	Empfänger	Hh-Plan 2015	Tatsächl. Aufwand 2015	Bemerkung
2	280	Föreningen Europakorridoren	1.200	1.116	Zweck des Vereins ist Entstehung eines modernen Eisenbahnsystems von Schweden / Deutschland, den sog. Europakorridoren, Achse Hamburg/ Lübeck/ Kopenhagen/ Stockholm
311001 Grundversorgung und Hilfen SGB XII					
2	500	Verband der Rechtsauskunftsstellen	100	100	Beschluss des Senats der HL vom 24.03.1947, Mitgliedsbeitrag gem. Vereinssatzung. Der Verband will satzungsgemäß alle der Gesamtheit der Rechtsauskunftstellen dienenden Aufgaben erfüllen, insbesondere die bei der Errichtung und dem Betrieb von Rechtsauskunftsstellen gemachten Erfahrungen sammeln und das anfallende Material den Mitgliedern zugänglich machen.
2	500	Deutscher Verein f. öffentl. u. priv. Fürsorge Frankfurt	800	930	Preisnachlässe für Fortbildungen und Publikationen/Literatur
2	500	Fa. con-sens, Hamburg	4.700	4.082	Auftrag vom 19.03.2015: Landesweites Projekt "Benchmarking der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderung für die Kreise und kreisfreien Städte des Landes SH", wegen des kontinuierlichen Anstiegs der Fälle/Kosten in diesem Bereich.
2	500	Verband Deutscher Rentenversicherungsträger	600	631	Aufgrund Sozialhilfedatenabgleichsverordnung (SozhiDAV): Überprüfung von Leistungsempfängern im Rahmen des automatisierten Datenabgleichs.
2	500	Bundesnetzwerk BBE (Bürgerschaftliches Engagement)	200	200	Über längere Zeit bis zum Ausscheiden eines Mitarbeiters im Jahre 2013 aktive Beteiligung an einer AG des BBE. Seitdem nur noch passives Mitglied. Durch den E-Mail-Verteiler für Mitglieder erhalten wir wichtige Informationen und Inputs für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes "Leben und Wohnen im Alter" (ehrenamtliches Engagement älterer Menschen)
2	500	BAG Wohnungsanpassung e.V.	0	180	Beitrittserklärung vom 18.12.2013: Übergreifende, wertschöpfende Informationen für den gesamten Bereich Soziale Sicherung im Rahmen der Umsetzung des Gesamtkonzeptes "Leben und Wohnen im Alter"
414001 Gesundheitsamt					
2	530	Schlesw.-Holst. Landesausschuss für Krebsbekämpfung e.V., Kiel	100	60	Senats- bzw. BS-Beschluss vom 12.11.1969. Es handelt sich nur noch um einen symbolischen Beitrag, der in den letzten Jahren bereits drastisch gekürzt wurde. Eine Mitgliedschaft ist aber nicht zwingend erforderlich.
2	530	Schlesw.-Holst.-TB-Vereinigung e.V., Lübeck	100	10	u.a. Senatsentscheidung vom 21.09.1966, Vereinigung zur Bekämpfung der Tuberkulose. Das GA zahlt hier den Minimalbetrag für die Zusammenarbeit der TB-Fürsorge großer Nutzen, wegen Austausch und Fortbildungsangeboten.
2	530	Zentrum für Reisemedizin **(bis 2015)**	300	311	**Kündigung zum 31.12.15** (seit Okt. 2015 werden keine reisemed. Impfungen mehr durchgeführt)
2	530	MRSAplus Netzwerk Lübeck (ab 2016)	0	0	Bürgerschaftsbeschluss 26.11.2015: ab 2016 (Ansatz: EUR 100,-; tatsächliche Kosten derzeit EUR 30,-). Der öffentliche Gesundheitsdienst hat die Aufgabe, entsprechende regionale Netzwerke zu koordinieren, daher hat die HL eine besondere Rolle in der AG gehabt. Der bisherigen Arbeit eine rechtliche Grundlage zu geben, verringere sogar das Haftungsrisiko der Stadt und entlastete sie von finanziellen Belastungen.
		Summe FB 2	**20.600**	**20.119**	
Fachbereich 3 - Umwelt, Sicherheit und Ordnung					
111021 Leitung, Controlling, Dienste FB 3					
3	030	Weißer Ring e.V.	300	300	
122006 Standesamt					
3	340	Landesverband der Standesbeamten Schlesw.-Holst. E.V.	600	520	Der Verband nimmt Aus- und Fortbildung sowie Beratung und fachliche Unterstützung in Fragen des Personenstands-, Staatsangehörigkeits- und Namensrechts für seine Mitglieder war.
126001 Gefahrenabwehr					
3	370	Landesfeuerwehrverband	1.500	1.662	Der LFV begleitet und unterstützt zusammen mit den Kreis- und Stadtfeuerwehrverbänden und den Leitern der Berufsfeuerwehren die Arbeiten aller Feuerwehren in S-H und ist Ansprechpartner für alle feuerwehrrelevanten Fragen.

Verbände und Vereinigungen, an die die Hansestadt Lübeck Beiträge entrichtet

FB	Ber.	Empfänger	Hh-Plan 2015	Tatsächl. Aufwand 2015	Bemerkung
3	370	Deutscher Feuerwehrverband Deutsche Feuerwehr-Sportförderation	170	165	Die DFS ist ein Bindeglied zwischen den Arbeitsgemeinschaften der Feuerwehren und den Landesverbänden zu den Sportbeauftragten der Feuerwehren. Die DFS unterstützt ihre Mitglieder bei Ausrichtung von Feuerwehr-Sportveranstaltungen.
3	370	KGSt - IKO-Netz	2.890	2.142	Die Teilnahme am KGSt-Vergleichsring ermöglicht der Feuerwehr die Leistungsfähigkeit im Handeln ständig zu messen und ggf. zu verbessern.
3	370	AG der Leiter der Berufsfeuerwehren	30	25	Die AGBF ist ein Zusammenschluss aller Berufsfeuerwehren und eine sich tragende Vereinigung im Deutschen Städtetag. Die AGBF hat die Aufgabe Erfahrungaustausch zu pflegen, auf eine Koordination in wichtigen Fragen der Feuerwehren hinzuwirken sowie Grundsätze und Empfehlungen im Feuerwehrwesen, des Rettungsdienstes, des Katastrophenschutzes und der Gefahrenabwehr zu entwickeln.
3	370	Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes (VFDB)	110	110	Die VFDB ist eine unabhängige Lobby zur Verbesserung der Sicherheit im Umgang mit Gefahren des täglichen Lebens und der Industriegesellschaft. Die VFDB erarbeitet u.a. Lösungen für vielfältige Sicherheitsprobleme, unterstützt dazu die Forschungsvorhaben und bildet aus.
3	370	Interschutz	0	150	Die MItgliedschaft ermöglicht einen Zugang zu Informationen von Firmenadressen und Kontaktdaten wie Telefon, E-Mail, Homepage sowie Branchen, Produkte und Leistungen.
521001 Baulicher Brandschutz					
3	370	Arbeitsgemeinschaft der Brandschutzingenieure	200	100	Die Arbeitsgemeinschaft der Brandschutzingenieure ist ein Zusammenschluss der Vertreter der Brandschutzdienststellen der Kreise und kreisfreien Städte in S-H. In der Arbeitsgemeinscheft werden Grundsätze zu möglichen einheitlichen Verfahrensweisen bei der Beurteilung von Problemen des vorbeugenden Brandschutzes erarbeitet.
122004 Gesundheits-, Umwelt- und Verbraucherschutz					
3	390	Bund der Ingenieure für Wasser- u. Abfallwirtschaft u. Kulturbau (BWK)	200	150	Bund bietet den Mitgliedern u.a. auf Lehrgängen, Tagungen und Seminaren Möglichkeiten zur beruflichen Weiterbildung an.
554001 Naturschutz- und Landschaftspflege					
3	390	Bündnis "Kommunen für biologische Vielfalt	1.200	1.200	Beitritt 2011. Das Bündnis ist ein Zusammenschluss von im Naturschutz engagierten Kommunen. Ziel des Bündnisses ist der Schutz und die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt.
561001 Umweltschutzmaßnahmen					
3	390	Klimabündnis e.V.	1.300	1.450	Mitgliedschaft seit 1992. Mit ihrem Beitritt zum Klimabündnis haben sich 1.700 Mitgliedskommunen verpflichtet, ihre Treibhausgas-emissionen vor Ort zu reduzieren.
555001 Land- und Forstwirtschaft					
3	820	Kuratorium für Waldarbeit und Forsttechnik	145	153	KWF nimmt überregionale technisch-wissenschaftliche Aufgaben für die deutsche Fortstwirtschaft wahr. Dazu zählen u.a. Verbesserung der Forsttechnik und der Arbeitsbedingungen im Wald, Entscheidungshilfen bei Prüfung und Erprobung neuer Forsttechniken, Lösungsvorschläge zu aktuellen forsttechnischen Fragestellungen.
3	820	Nordwestdeutscher Forstverein	25	30	Ziele des Vereins sind Förderung der Aufgaben und Funktionen des Waldes, der fachlichen Fortbildung der Mitglieder, insbesondere auch des forstlichen Nachwuchses, sowie eine aktive Zusammenarbeit mit Einrichtungen, die mit Fragen der fortstlichen Wirtschaft und Wissenschaft befasst sind.
3	820	Forest stuardship council Deutschland	930	930	Die Mitgliedschaft ist erforderlich für die Vermarktung des Holzes.
3	820	Naturland e.V.	700	736	Die Mitgliedschaft ist erforderlich für die Vermarktung des Holzes.
		Summe FB 3	**10.300**	**9.824**	
Fachbereich 4 - Kultur					
281001 Kulturangebote					
4	040	Landeskulturverband Schleswig-Holstein e.V.	150	150	Setzt sich spartenübergreifend für freiwillige Kulturinitiativen ein, fördert kulturellen Ideen- und Gedankenaustausch.
4	040	Academia Baltica	100	100	
281002 Nordische Filmtage					
4	040	AG Kino – Gilde deutscher Filmkunsttheater	250	250	Kooperation, wichtig zur Vorbereitung und Durchführung der NFL
4	040	ECFA – European Children's Film Association	200	200	Kooperation, wichtig zur Vorbereitung und Durchführung der NFL

Verbände und Vereinigungen, an die die Hansestadt Lübeck Beiträge entrichtet

FB	Ber.	Empfänger	Hh-Plan 2015	Tatsächl. Aufwand 2015	Bemerkung
251001 Die Lübecker Museen					
4	047	Deutscher Verein für Kunstwissenschaften	315	80	Mitgliedschaft erforderlich. Verein initiiert und fördert Forschungen und Publikationen zur Kunst im deutschsprachigen Raum.
4	047	Deutscher Museumsbund	220	110	Mitgliedschaft ist erforderlich, da der Deutsche Museumsbund auch die Interessen der Museen bei den politischen Gremien in Berlin vertritt. Die ist gerade für einen Museumsbund wie den Lübecker, der eine Reihe von national bedeutsamen Häusern betreibt, von großer Bedeutung. Die Mitgliedschaft ist aus diesen Gründen für die meisten deutschen Museen ein "Muss". Dies sehen auch die Lübecker Museen so.
4	047	Museumsverband Schlesw.-Holst. e.V.	120	180	Der Museumsverband Schleswig-Holstein und Hamburg e.V. hat sich die Förderung der Museen, der Kulturpflege und der kulturellen Bildung zur Aufgabe gesetzt. Er dient ferner der Fortbildung und dem Erfahrungsaustausch seiner Mitglieder in museumstechnischer und wissenschaftlicher Hinsicht sowie der sachgerechten Nutzung der Museumssammlungen für wissenschaftliche Forschung. Der Verein vertritt die gemeinsamen Interessen der Museen und Sammlungen in Schleswig-Holstein und Hamburg.
4	047	NoRe - Museumsverbund der Nord- und Ostsee Region	0	100	Mitgliedschaft ist für das Museum für Natur und Umwelt erforderlich. Der Verein NORe verfolgt den Zweck Wissenschaft und Forschung, Bildung und Erziehung zu fördern. NORe ist ein Zusammenschluss der Naturkundemuseen und Naturwissenschaftlichen Sammlungen der Nord- u. Ostsee Region, welche komplementäre Forschungs-kompetenzen und Sammlungsdaten besitzen.
4	47	Niederdeutsche Ges. für Kulturgeschichte e.V.	15	0	Mitgliedschaft ist **gekündigt**.
4	047	Museumsverband Schlesw.-Holst. e.V.	120		Mitgliedschaft ist **beendet**.
4	047	Deutscher Museumsbund	110		Mitgliedschaft ist **beendet**.
211001 Grundschulen					
4	401	Deutsches Jugendherbergswerk	800	481	für Nutzung der Jugendherbergen auf Klassenfahrten der Schulen
217001 Gymnasien					
4	401	Jugendherbergsverband	400	139	
218201 Gemeinschaftsschulen					
4	401	Jugendherbergsverband	800	402	
221001 Förderzentren					
4	401	Jugendherbergsverband	200	119	
233001 Berufsschulen					
4	401	Jugendherbergsverband	200	104	
242001 Schneiderei BALI/JAW					
4	401	JAW-Verbund auf Landesebene	500	15.348	Im Dezember 2014 hatte das BALI/JAW seine Mitgliedschaft im JAW-Verbund Schleswig-Holstein gekündigt, um den jährlichen Mitgliedsbeitrag, zum damaligen Zeitpunkt von ca. 15.000 Euro jährlich, einzusparen und in den Konsolidierungsfonds einzubringen. In verschiedenen Telefonaten im Januar 2015 brachte das Ministerium für Schule und Berufsbildung zum Ausdruck, dass in diesem Fall mit einer Rückzahlungsforderung der Investitionsmittel durch die Investitionsbank zu rechnen sei. Diese beliefen sich zum damaligen Zeitpunkt für den Standort der Schneiderei BALI/JAW Im Brandenbaumer Feld 27 - bis 29 auf ca. 400.000 Euro. Daraufhin hat der Bereich Schule und Sport seine Kündigung zurück gezogen. Nach jüngsten Auskünften der Investitionsbank (veränderte Zweckbindungsfristen) hat sich die Investitionsförderung auf ca. 290.000 Euro reduziert (s. unten). Ebenso hat sich im Jahr 2016 der jährliche Mitgliedsbeitrag für den JAW-Verbund auf ca. 10.000 Euro vermindert. Der Bereich Schule und Sport zieht aus der Mitgliedschaft im JAW-Verbund weiterhin für die Schneiderei BALI/JAW ein geringes Maß an Vorteilen (u.a. Personalqualifizierung, Kooperationspartner für Maßnahmen anderer JAW-Einrichtungen) und prüft weiterhin die Relation zwischen jährlichem Mitgliedsbeitrag und Rückzahlungsforderungen.

Verbände und Vereinigungen, an die die Hansestadt Lübeck Beiträge entrichtet

FB	Ber.	Empfänger	Hh-Plan 2015	Tatsächl. Aufwand 2015	Bemerkung
243001 Allgemeine Schulträgeraufgaben					
4	401	Sail Training Association	100	100	Passathafen
4	401	Deutsche Olympia-Gesellschaft	100	102	Passathafen
4	401	Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sportämter, Köln	100	55	
424003 Bark Passat / Passathafen					
4	401	AG der Sportboothäfen OH-Lübeck (vormals Projekt Baltic Sailing)	7.500	100	Auflösung der AG in 2015 und Verbrauch sämtlicher Rücklagen. Neugründung bereits erfolgt. In 2016 fallen erneut Beiträge an.
271001 VHS Lübeck					
4	403	Landesverband der Volkshochschulen Schleswig-Holstein e.V.	1.000	1.000	Gründung im Jahre 1948 als Zusammenschluss aller Volkshochschulen in S-H. Der Landesverband vertritt seine Mitglieder in bildungspolitischen Fragen auf Landes- und Bundesebene. Er ist Impulsgeber und Initiator für die Entwicklung und Förderung der Weiterbildung und ihrer Strukturen in Schleswig-Holstein. Er ist darüber hinaus Kooperationspartner für die Politik und die Verwaltung des Landes und der Kommunen, für andere Verbände, Institutionen und Träger. Die Geschäftsstelle des Verbandes berät und unterstützt die Mitgliedseinrichtungen und andere Weiterbildungseinrichtungen und ist Fortbildungsinstitut und Prüfungszentrale. Mitgliedschaft ist erforderlich für die landes- und bundesweite Vertretung und Bezuschussung aus Landesmitteln. Bei Austritt würden uns Landeszuschüsse in Höhe von ca. 65 TEUR jährlich verloren gehen.
111025 Archiv					
4	515	Verband deutscher Archivarinnen und Archivare e.V. (VdA)	150	150	Es handelt sich um den Interessensverband zur Vertretung der deutschen Archive auf Bundes- und Landesebene. Das Archiv ist von landes- oder bundesgesetzgeberischen Vorgaben direkt betroffen und benötigt die überlokale Vertretung. Auch fachlich profitiert das Archiv von dem Bundesverband (fachlicher Austausch, kostenloser Bezug einer Fach-Zeitschrift, ermäßigte Teilnahme an den Jahrestagungen der deutschen Archivare und Archivarinnen)
4	515	Verband Schleswig-Holsteinischer Kommunalarchivarinnen und -archivare e.V. (VKA)	40	40	
272001 Stadtbibliothek					
4	416	Neue Bachgesellschaft	50	50	Publikationen für den Bestand der Stadtbibliothek sind im Beitrag enthalten
4	416	Gesellschaft für Schlesw.-Holst. Geschichte, Kiel	30	30	
4	416	Gesellschaft Musikforschung, Kassel	60	60	
4	416	Goethe-Gesellschaft, Weimar	60	60	
4	416	Theodor-Storm-Gesellschaft, Husum	30	30	
4	416	Verein für Schlesw.-Holst. Kirchengeschichte, Kiel	30	30	
4	416	Genealogische Gesellschaft, Hamburg	30	30	
4	416	Ass. internat. d'bibliotheques musicals Freiburg Breisgau	65	68	
4	416	Thomas-Mann-Gesellschaft, Zürich	30	30	
4	416	Heimatverband Eutin	25	25	
4	416	Thomas-Mann-Gesellschaft, Lübeck	30	30	
4	416	Deutscher Bibliotheksverband	1.160	1.127	Interessenverband deutscher Bibliotheken, bibliothekspolitische Arbeit, Öffentlichkeitsarbeit, regionalübergreifende Bibliotheksarbeit, Vernetzung etc. Aushandlung deutschlandweiter Verträge mit VG Wort usw. sowie von Lizenzverträgen und Beteiligung an Gesetzgebungsverfahren (BiblG). Verband ist Ansprechpartner für Bundes- und Landespolitik, zudem Angebot von Weiter- und Fortbildung sowie Beratung. 2.100 Mitglieder in Deutschland, darunter jede Bibliothek ab Gemeindeniveau, bundesweit einheitliche Statistik.
523001 Archäologie und Denkmalpflege					
4	491	Mittel-u.Ostdeutsch.Verband für Altertumsforschung	60	60	Netzwerk aller Mussen und Denkmalschutzbehörden
4	491	Nordwestdeutscher Verband für Altertumsforschung	25	25	
4	491	Verband der Landesarchäologen in der Bundesrepublik Deutschland e.V.	600	150	Vereinigung der Oberen Denkmalschutzbehörden

Verbände und Vereinigungen, an die die Hansestadt Lübeck Beiträge entrichtet

FB	Ber.	Empfänger	Hh-Plan 2015	Tatsächl. Aufwand 2015	Bemerkung
341001 Unterhaltsvorschuss					
4	510	Deutsches Institut für Jugendhilfe und Familienrechte e.V. (DIJuF), Heidelberg	2.600	3.209	Mitglieder des DIJuF sind die kommunalen Träger der öffentlichen Jugendhilfe für ihre Jugendämter. Das DIJuF bietet seinen Mitgliedern u. a. folgende Serviceleistungen: kostenfreie Beratung zu allen im Jugendamt auftauchenden Rechtsfragen, Beratung und Unterstützung der Jugendämter bei gerichtlichen Verfahren, Unterstützung der Jugendämter bei der Geltendmachung und Durchsetzung von Unterhaltsansprüchen Minderjähriger gegenüber im Ausland lebenden Elternteilen, Qualifizierung der Fachkräfte in den Jugendämtern durch ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm, Information und Dokumentation aktueller Themen und Rechtsfragen über die juristische Mitgliederzeitschrift DAS JUGENDAMT (JAmt) sowie weiterer Publikationen.
363002 Jugendhilfe					
4	510	Deutsche Vereinigung für Jugendgerichte und Jugendgerichtshilfen e.V. (DVJJ)	100	70	Mitgliedschaft beinhaltet: Zeitschrift für Jugendkriminalrecht und Jugendhilfe, vergünstigte Teilnahmegebühr beim Deutschen Jugendgerichtstag und div. Fachtagen/Fortbildungen
363002 Jugendhilfe, 366001 Jugendfreizeiteinrichtungen					
4	513	Deutsches Kinderhilfswerk e.V.Ant. Aufwand Mitgliedschaft Jugendherbergswerk AGJF Baden-Württemberg (GEMA)	3.000	3.000	Deutsches Kinderhilfswerk e.V. Deutsches Jugendherbergswerk LAG für Jungen AGJF GEMA Bundesverband Jugend und Film Lizenzverträge
		Summe FB 4	**21.475**	**27.395**	
Fachbereich 5 - Planen und Bauen					
511003 Stadtplanung und Entwicklung					
5	610	Arbeitsgemeinschaft historischer Städte	2.600	2.500	bestehende AG seit 1973, unterschriebene Vereinbarung vom 19.03.2013: Bearbeitung grundlegender Fragestellungen der Stadtentwicklung, Entwicklung gemeinsamer Positionen, Erfahrungsaustausch, gegenseitige Unterstüzung bei Problemlösungen).
541001 Gemeindestraßen					
5	660	Forschungsgesellschaft für Straßenwesen	300	169	Forschung und Weiterentwicklung der technischen Erkenntnisse im gesamten Straßen- und Verkehrswesen durch das Zusammenwirken von Wissenschaft, Wirtschaft und Verwaltung.
553001 Friedhofs- und Bestattungswesen					
5	660	Arbeitsgemeinschaft Friedhof u. Denkmal	500	123	Die Arbeitsgemeinschaft Friedhof und Denkmal e.V. verfolgt das Ziel über den angemessenen Umgang mit Sterben, Tod und Trauer zu informieren, Motor von Neuerungen und spiegelt den Wandel in der Bestattungskultur wieder.
5	660	Verb. d. Friedhofsverwalter Deutschlands	0	142	Bewahrung, Förderung und Weiterentwicklung der gewachsenen Friedhofs- und Bestattungskultur - Beratung und Unterstützung der Mitglieder bei der ökonomischen und ökologischen Bewirtschaftung der Friedhöfe.
122002 Hafen- und Seemannsamt					
5	691	Deutsche Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger e.V.	145	0	Mitgliedschaft wurde **gekündigt**.
5	691	Deutsche Seemannsmission in Lübeck	180	180	Zweck des Vereins ist die Unterstützung insbesondere ausländischer Seeleute, die den Lübecker Hafen anlaufen. Die Unterstützung erstreckt sich auf Unterkunft, Verpflegung und Hilfe bei der Erledigung alltäglicher Angelegenheiten sowie der Kontaktaufnehme zu ihren Familien. Die HL ist einfaches Mitglied, weitere Zahlungen oder Leistungen an den Verein erfolgen nicht.
5	691	Verband der Hafenkapitäne	175	270	Die deutschen Hafenkapitäne sind Mitglieder des "Verbandes deutscher Hafenkapitäne", welcher eine sog. Sektion der "Vereinigung europäischer Hafenkapitäne" ist. Zweck der Vereinigung ist die Entwicklung und Pflege der Zusammenarbeit und Vernetzung sowie Informationsbereitstellung.
552001 Wasser und Hafen					
5	691	Verein zur Förderung des Elbstromgebietes	1.500	500	Der Verein hat sich mittlerweile umbenannt in "Elbe Allianz e. V." Die Hansestadt Lübeck ist bestrebt, über den Verein den Ausbau des Elbe-Lübeck-Kanals in das "Gesamtkonzept Elbe" und in den Bundesverkehrswegeplan aufnehmen zu lassen.

Verbände und Vereinigungen, an die die Hansestadt Lübeck Beiträge entrichtet

FB	Ber.	Empfänger	Hh-Plan 2015	Tatsächl. Aufwand 2015	Bemerkung
5	691	Deutscher Verband für Schweißen		250	Anbieter von Schweißfachzeitschriften, für deren Erhalt eine Mitgliedschaft verbindlich ist.
5	691	Baltic Ports Organization		1.275	Beitritt erfolgte 2015. Zweck des Vereins: Vernetzung und Informationsaustausch zwischen den Ostsee-Anrainerstaaten hinsichtlich übergreifender Entwicklungen sowie gelegentliche gemeinsame Bearbeitung von Projekten. Keine Verfolgung öffentlicher Zwecke durch Einflussnahme auf die Geschäftstätigkeit des Vereins, Entscheidung über Mitgliedschaft somit keine vorbehaltene Aufgabe der Bürgerschaft.
5	691	Baltic Sailing		100	Beschluss der Bürgerschaft vom 04.03.2008 Kooperation und Marketing der Sportboothäfen an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste
		Summe FB 5	**5.400**	**5.509**	
		Gesamtsumme	**413.275**	**411.614**	

1 - Bürgermeister
1.101 - Bürgermeisterkanzlei

Zeichen: Du

Lübeck, den 23.04.2007
Auskunft: Hans-Werner Duwe
Tel.: 1025; Fax: 1090
e-mail: Hans-Werner.Duwe@luebe

Vfg.

1. Fachbereichscontrolling
   FB 1
   FB 2
   FB 3
   FB 4
   FB 5

Mitgliedschaft der Hansestadt Lübeck in Vereinen und Verbänden

In der Vergangenheit wurde eine Entscheidungszuständigkeit hinsichtlich der Mitgliedschaft der Hansestadt Lübeck in Vereinen und Verbänden stets bei der Bürgerschaft gesehen. Das war angesichts der zum Teil sehr niedrigen Mitgliedsbeiträge unverständlich und unwirtschaftlich.

In Abstimmung mit dem Bereich Recht möchten wir Ihnen aus gegebener Veranlassung dazu folgende Anwendungshinweise geben:

Hinsichtlich der Mitgliedschaften in Vereinen und Verbänden ist eine Entscheidungszuständigkeit der Bürgerschaft (Entscheidungsvorbehalt nach § 28 Nr. 18 GO) nur in den Fällen der §§ 102 und 105 GO gegeben. Hat die Beteiligung die Verfolgung öffentlicher Zwecke zum Ziel durch Einflussnahme auf die Geschäftstätigkeit der Beteiligung, ist die Prüfung nach § 102 oder § 105 GO vorzunehmen und die Bürgerschaft ist zuständig, unabhängig von der Höhe der Beteiligung oder des jeweiligen Mitgliedsbeitrages.

Sofern die Mitgliedschaft der Stadt in einem Verein oder Verband dagegen ausschließlich das Ziel verfolgt, Leistungen aus der Beteiligung zu beziehen (z.B. Zeitschriften,Informationen, Beratungen, Unterstützungshandlungen, exklusive Waren oder sonstige Dienstleistungen o.ä.), handelt es sich in Wirklichkeit um ein Erwerbsgeschäft und nicht darum , mit der Beteiligung öffentliche Ziele zu verfolgen durch Einflussnahme auf die Geschäftstätigkeit der Beteiligung.
Hierbei handelt es sich in der Regel um Geschäfte der laufenden Verwaltung, für die eine Entscheidungszuständigkeit der Bürgerschaft nicht gegeben ist.

In der Sache ist die Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung zu prüfen. Von besonderer Bedeutung ist auch hier die Frage, ob und wenn ja, in welchem Umfang sich aus der Mitgliedschaft/Beteiligung eine Haftungh der HL ergibt. Diese muss nach § 102 Abs. 1 GO begrenzt sein und in einem angemessenen Verhältnis zur Beteiligung stehen.

Wir bitten um Kenntnisnahme und Weitergabe der Information an die Bereiche. In Zweifelsfällen empfehlen wir eine Abstimmung mit dem Bereich Recht.

Im Auftrag

...

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03511
öffentlich

Lübeck, 10.03.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
1.110 - Personal- und Organisationsservice

Bearbeitung: Gisela Heinrich (E-Mail: gisela.heinrich@luebeck.de Telefon: 122-1120)

MitarbeiterInnengespräche bei der Hansestadt Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.04.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Die Richtlinie „MitarbeiterInnengespräche bei der Hansestadt Lübeck“ wurde vom Bürgermeister am 15.03.2016 in Kraft gesetzt.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Fachbereiche 1-5 – zustimmend
Zentrales Controlling – zustimmend
Frauenbüro – zustimmend
Gesamtpersonalrat – zustimmend
Gesamtschwerbehindertenvertretung - zustimmend
Bereich Recht – keine rechtlichen Bedenken

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

- [ ] Ja
- [x] Nein

Die Maßnahme ist:

- [x] neu
- [x] freiwillig
- [ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- [x] Nein
- [ ] Ja (Anlage 1)

Bericht:
Neben Qualifizierungsmaßnahmen für Führungskräfte enthält das Konzept „Führungskräfteentwicklung bei der Hansestadt Lübeck“ auch den Auftrag zur Einführung von Führungsinstrumenten. An zentraler Stelle steht dabei das JahresmitarbeiterInnengespräch.

Die hierfür erarbeitete und abgestimmte Richtlinie wird in der Anlage zur Kenntnis gegeben.

Anlagen :
Richtlinie „MitarbeiterInnengespräche bei der Hansestadt Lübeck“

Bürgermeister Bernd Saxe

Hansestadt LÜBECK

MitarbeiterInnengespräche bei der Hansestadt Lübeck

Richtlinie

Februar 2016

Fachbereich 1 Bürgermeister
1.110 - Personal- und Organisationsservice

Mit dem „Konzept zur Führungskräfteentwicklung bei der Hansestadt Lübeck“ (2013) wird die Verwaltung der Hansestadt Lübeck unter anderem beauftragt, künftig ein jährliches Mitarbeitergespräch durchzuführen:

„Zur konkreten Unterstützung von Zusammenarbeit und Motivation und insgesamt zur Stärkung einer lebendigen Führungskultur sind Führungsinstrumente zu entwickeln und einzuführen. Die Förderung von Vertrauen und Wertschätzung als motivationsfördernde Faktoren spielen dabei eine ebenso große Rolle wie die Sicherung von Aufgabenklarheit und Unterstützung geeigneter Arbeitstechniken als effizienzsteigernde Gesichtspunkte. Das Konzept stellt hier insbesondere ab auf die ***Einführung eines verpflichtenden jährlichen Mitarbeiter-Vorgesetzten-Gespräches*** *wie es sich bereits in vielen Verwaltungen und Betrieben bewährt hat.“*

Im Weiteren werden dort auch bereits Zielsetzung sowie Eckpunkte zum Vorgehen dargelegt, die nun zu konkretisieren und für die praktische Nutzung aufzubereiten sind.

„Zielsetzung:

- *Verständigung über die zu bewältigenden Aufgaben und bestehenden Probleme und Fragen,*
- *gemeinsame Suche nach geeigneten Wegen und Lösungen,*
- *Verbesserung der Zusammenarbeit durch Aufmerksamkeits- und Vertrauenskultur,*
- *Beförderung von Wissen über Stärken und Schwächen,*
- *Verbesserung der Wertschätzung als produktiver Faktor für Motivation, Zusammenarbeit und Leistungsstärke,*
- *Bindung guter MitarbeiterInnen,*
- *produktiver Umgang mit Fehlern (Fehlerkultur),*
- *Konkretisierung der Personalentwicklungsbedarfe.“*

Durch die Einbeziehung der konkreten, personenbezogenen Bedarfe zur Personalentwicklung/Qualifizierung wird mit dem MitarbeiterInnengespräch zugleich der Umsetzung des § 5 TVÖD Rechnung getragen, wonach Anspruch auf ein regelmäßiges Qualifizierungsgespräch mit der jeweiligen Führungskraft besteht.

Wozu ein jährliches MitarbeiterInnengespräch?

… wo wir doch jeden Tag miteinander reden

Mitarbeitergespräche gehören inzwischen zu den wichtigsten und anerkanntesten Führungsinstrumenten. Durch den individuellen Zuschnitt des Austauschs unter vier Augen werden die Gespräche erfahrungsgemäß als in hohem Maße vertrauensbildend, wertschätzend und motivierend empfunden, und es wird eine positive Wirkung für die Identifizierung mit der Aufgabe und der Arbeitsumgebung festgestellt. Das direkte Gespräch schafft Raum für Feedback und folgt dem Grundsatz „miteinander reden statt übereinander“. Es besteht die Chance, den Führungsprozess auf eine beiderseits verlässliche Grundlage zu stellen. Zugleich ist das MitarbeiterInnengespräch ein wichtiges Steuerungsinstrument für die zielgerichtete Personalentwicklung entsprechend des vorhandenen Bedarfs. Auch in vielen Verwaltungen gehört das MitarbeiterInnengespräch mittlerweile zum Standard der Führungsaufgaben.

Die Annäherung an die vorhandene hohe Erwartungshaltung erfordert allerdings auch einige Voraussetzungen, die sich nicht alleine dadurch herstellen, dass ein neues Instrument implementiert wird. Insbesondere wird der Erfolg der MitarbeiterInnengespräche auch bei der Hansestadt Lübeck davon abhängig sein, dass Führungskräfte und MitarbeiterInnen den Mut und die Offenheit aufbringen, sich über die vorhandenen Anforderungen und Erwartungen zu verständigen und sowohl positive als auch kritische Entwicklungen konstruktiv und lösungsorientiert zu betrachten. Es wird also in der Praxis darum gehen müssen, das Vorgehen von allen Seiten mit Leben zu füllen und den bestmöglichen Nutzen des Gesprächs zu erkennen und zu realisieren.

Im Unterschied zu den im laufenden Arbeitsprozess geführten, in aller Regel aufgaben- und/oder anlassbezogenen Gesprächen geht es beim jährlichen MitarbeiterInnengespräch um einen intensiveren, strukturierten Austausch zwischen dem/der Vorgesetzten und der einzelnen Mitarbeiterin bzw. dem einzelnen Mitarbeiter. Das MitarbeiterInnengspräch ersetzt insofern auch keinesfalls die notwendigen Gespräche im Tagesgeschäft, den fachlichen Austausch, aktuelle Auftragsbesprechungen oder aktuell notwendige Problemklärungen und Teamgespräche. Es ist auch kein Beurteilungsgespräch oder unmittelbares Zielvereinbarungsgespräch und es verfolgt nicht den Zweck einer Sanktionierung.

Den Führungskräften kommt in diesem Prozess eine entscheidende Rolle zu. Sie bringen Zeit für Fragen, Lösungen und Entwicklungsperspektiven ein, die „zwischen Tür und Angel“ oder im Rahmen einer Dienstbesprechung nicht zielführend besprochen werden können. Sie sind es auch, die den Rahmen des Gesprächs setzen, die Gesprächsführung übernehmen und die Auswirkungen des Gesprächs im Auge behalten. Insofern ist es auch notwendig, die Initialisierung des MitarbeiterInnengesprächs durch eine Fortbildungseinheit zu unterstützen.

Bisher gibt es bei der Hansestadt Lübeck keine Absprachen oder Vorgaben zum Führen von MitarbeiterInnengesprächen. Einige Bereiche haben dennoch bereits in Eigenregie damit begonnen. Um die Vorteile des MitarbeiterInnengesprächs gesamtstädtisch zu nutzen und um allen die Chance zum offenen Gespräch zu geben, wird nun ein verbindliches jährliches Gespräch zwischen den Vorgesetzten und ihren MitarbeiterInnen eingeführt. Die Konditionen und gesamtstädtischen Absprachen werden in der vorliegenden Richtlinie abgesteckt.

Ergänzend wird für die Praxisanwendung zugleich ein Informationsblatt als Handout für alle Beteiligten zur Verfügung gestellt, dem die Grundsätze und Absprachen des gemeinsamen Vorgehens bei der Hansestadt Lübeck zu entnehmen sind. (S. Anlage 1)

Die konzeptionelle Ausarbeitung des Vorgehens bei der Hansestadt Lübeck basiert im Sinne einer guten Praxis-Theorie-Verzahnung sowohl auf fachlich-inhaltlichen Erkenntnissen und Erfahrungen anderer Städte als auch auf Rückmeldungen aus einer vorgezogenen praktischen Erprobung des MitarbeiterInnengesprächs in einigen Bereichen. Zum Testen wurde vom Personal- und Organisationsservice ein „Prototyp“ des MitarbeiterInnengesprächs ausgearbeitet und nach eigener mehrjähriger Erprobung weiteren vier Bereichen als Orientierungsrahmen überlassen.

Was zeichnet die MitarbeiterInnengespräche bei der Hansestadt Lübeck aus?

In den Bereichen werden die jährlichen MitarbeiterInnengespräche von den jeweiligen Vorgesetzten eigenständig und frühzeitig geplant und zeitlich vereinbart. Folgende Prinzipien sind einzuhalten:

- Die Durchführung eines jährlichen MitarbeiterInnengesprächs ist für die Vorgesetzten wie für die MitarbeiterInnen verbindlich
- Jede Führungskraft spricht mit allen ihr direkt unterstellten MitarbeiterInnen
- Die Gespräche finden einmal jährlich als vier-Augen-Gespräch statt
- Es wird ein Zeitrahmen von einer Stunde vorgesehen
- Für positive Rahmenbedingungen ohne Störung sorgt der/die Vorgesetzte
- Vertraulichkeit über Inhalt und Ergebnis des Gesprächs wird gewährleistet
- Bei Bedarf kann ein Mitarbeitergespräch zeitlich verbunden werden mit dem Zielvereinbarungsgespräch zur Leistungsorientierten Bezahlung (LOB), verläuft aber inhaltlich getrennt.
- Das Gespräch folgt dem Grundsatz des Forderns und Förderns, des Unterstützens und Weiterentwickelns
- Die MitarbeiterInnen kommen zu Wort!

- Der/die Vorgesetzte gibt dem Mitarbeiter/der Mitarbeiterin ein Feedback. Optional wird den Bereichen empfohlen, auch ein Führungsfeedback zu vereinbaren und zu nutzen (s.u.)

Für die Gesprächsführung wird den Führungskräften ein Leitfaden als Gerüst und Orientierung zur Verfügung gestellt (S. Anlage 2). In der Praxis werden diese Gesprächsschwerpunkte sich überlagern und überschneiden. Es sollten jedoch alle Aspekte angesprochen werden. Das Gespräch erfordert entsprechende Vorbereitung von den Vorgesetzten und von den MitarbeiterInnen.

Thematische Schwerpunkte des Gesprächs sind:

- Arbeitsinhalte und Arbeitszufriedenheit – z.B. Klarheit über Ziele, Prioritäten, Qualität von Informationsfluss und Kommunikation, ev. fachliche Über-/Unterforderung, Freude an der Arbeit, ev. Stolpersteine, leistungsbefördernde und leistungsbehindernde Erfahrungen und Gegebenheiten, Teamsituation, Verbesserungsvorschläge
- Selbsteinschätzung und fachliche sowie persönliche Entwicklungsbedarfe und Entwicklungsmöglichkeiten – z.B. Schwächen und Stärken, Kompetenzen und ungenutzte Fähigkeiten, berufliche Ziele, Interesse an anderen Einsatzgebieten, Entwicklungsbedarf und Qualifizierungsmöglichkeiten
- Feedback des/der Vorgesetzten – z.B. Rückmeldungen zur Selbsteinschätzung, Ansprechen problematischer Verhaltensweisen oder besonderer Beobachtungen, Bestärkung positiver Entwicklung, Bewertung der Zusammenarbeit, Beispiele
- Feedback des Mitarbeiters/der Mitarbeiterin – z.B. Ansprechen von schwierigen Situationen, Ungerechtigkeitsempfinden, Rückmeldungen zum persönlichen Umgang.

Inhaltliche Eckpunkte und Ergebnisse des Gesprächs werden von den Vorgesetzten handschriftlich festgehalten. Ein schematisiertes Aufzeichnungsblatt wird als Dokumentationsbogen zur Verfügung gestellt. (S. Anlage 3) Um die Vertraulichkeit zu erhalten verbleibt die Mitschrift – auch im Falle des Wechsels der Führungskraft - zwischen den beiden GesprächspartnerInnen und wird nicht weiter gegeben. Das bedeutet zugleich auch, dass die Dokumentation nicht in der Personalakte abgelegt wird. An die Bereichsleitung weitergegeben werden die Absprachen über Personalentwicklungsbedarfe und Qualifizierungsvorschläge, da die Entscheidung und Verantwortung hierüber bei der Bereichsleitung liegt. Ein Bogen zur Weitergabe der Qualifizierungsbedarfe steht in der Anlage 4 zur Verfügung. Sofern aus dem MitarbeiterInnengespräch heraus Bedarf besteht, weitere Personen einzubinden, ist dies zwischen den Gesprächspartnern abzusprechen.

Im Falle eines Wechsels der Vorgesetzten wird es darauf ankommen, dass in der neuen Konstellation ein Vertrauensverhältnis erst wieder neu aufgebaut wird. Auf frühere Gesprächsinhalte z.B. auch in den Mitschriften kann zurückgegriffen werden, wenn der Mitarbeiter bzw. die Mitarbeiterin diese von sich aus ins Gespräch einbringt.

Sofern in Ausnahmefällen größere Unstimmigkeiten im Gespräch auftreten, kann ein Gespräch mit der nächsthöheren Führungskraft angeboten werden.

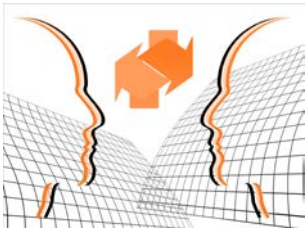
Beide GesprächspartnerInnen tragen Verantwortung dafür, dass die besprochenen Ergebnisse im Laufe des nächsten Jahres „aktiv“ bleiben. An die Gesprächsergebnisse sollte beim nächsten jährlichen MitarbeiterInnengespräch angeknüpft werden. Zwischengespräche sind bei Bedarf selbstverständlich möglich.

Führungsfeedback – optionale Nutzung

Das „Konzept zur Führungskräfteentwicklung bei der Hansestadt Lübeck“ (2013) fordert zur Nutzung des Führungsfeedbacks auf. Die Koppelung mit dem MitarbeiterInnengespräch wird dort bereits als optionale Möglichkeit enthalten und wird hier aufgegriffen. Im Führungsfeed-

Anlage 1

Informationen zum MitarbeiterInnengespräch bei der Hansestadt Lübeck



Was verstehen wir unter einem MitarbeiterInnengespräch?

Das MitarbeiterInnengespräch (MAG) ist ein Gespräch zwischen Führungskraft und MitarbeiterIn, das die Möglichkeit eröffnet, die alltäglichen Details von gemeinsamer Arbeit, Arbeitsumfeld und Weiterentwicklung gegenseitig in einem Gesamtbild auszutauschen und zu bewerten.

MitarbeiterInnengespräche ersetzen nicht die notwendigen Gespräche aus aktuellen Anlässen, wie dem fachlichen Austausch, dem Informationsaustausch, dem Konflikt- oder dem Beurteilungsgespräch. Das MitarbeiterInnengespräch findet einmal im Jahr statt. Als Gesprächsdauer wird eine Stunde vorgesehen

Das MitarbeiterInnengespräch ist für alle Führungskräfte und MitarbeiterInnen verbindlich. Es kann mit dem Zielvereinbarungsgespräch zeitlich verbunden werden.

Was wollen wir mit unserem Gespräch erreichen?

Wir wollen …

… das Vertrauen und unsere gegenseitige Wertschätzung ausbauen,
… Erwartungen kommunizieren: Reden miteinander statt über einander,
… die MitarbeiterInnen mit ihren Anliegen zu Wort kommen lassen,
… der Führungsrolle und Führungsverantwortung nachkommen
… unsere wechselseitige Kritikfähigkeit verbessern,
… für jede/n MitarbeiterIn die passgenau Förderung finden,
… Entwicklungen erkennbar machen,
… uns wechselseitig besser kennenlernen und
… eine Rückmeldung zum Führungsverhalten ermöglichen, als Chance zur eignen Weiterentwicklung.

Wer spricht mit wem?

Jede Führungskraft führt ein MitarbeiterInnengespräch mit ihren direkt unterstellten MitarbeiterInnen. D.h. beispielsweise

… die TeamleiterInnen sprechen mit den Teammitgliedern,
… die Sachgebietsleitungen sprechen mit den Sachbearbeitern, die dem Sachgebiet zugehören
… die AbteilungsleiterInnen sprechen mit den TeamleiterInnen bzw. SachgebietsleiterInnen und den MitarbeiterInnen, die keinem Team angehören
… die BereichsleiterIn spricht mit den AbteilungsleiterInnen und den nicht in einer Abteilung organisierten TeamleiterInnen bzw. SachgebiesleiterInnen.

Welche Themen werden besprochen?

Das MitarbeiterInnengespräch ist in folgende Themenkomplexe gegliedert:

- Arbeitsinhalte/ -ziele und Arbeitsleistung
- allgemeine Arbeitszufriedenheit
- Entwicklungsmöglichkeiten/-angebote
- Selbsteinschätzung der Mitarbeiterin/ des Mitarbeiters
- Rückmeldung der Mitarbeiterin/ des Mitarbeiters an die Führungskraft

Wie vertraulich ist das Gespräch und was wird dokumentiert?

Das MitarbeiterInnengespräch ist vertraulich. Eine schriftliche Erinnerungs-Notiz zu den Gesprächen wird von der Führungskraft erstellt und der Mitarbeiterin, dem Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.

Über die Förder- und Qualifizierungsabsprachen wird auch jeweils die Bereichsleitung umgehend informiert, damit eine Planung erfolgen kann.

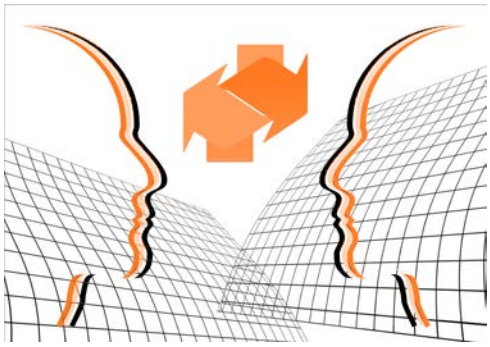
Was passiert bei Unstimmigkeiten?

Bei Unstimmigkeiten kann ein Folgegespräch zwischen MitarbeiterIn und Führungskraft vereinbart werden. Alternativ kann der MitarbeiterIn angeboten werden, das Gespräch mit der nächsthöheren Führungsebene zu suchen.

Die Bereichsleitung wird jeweils über die Anzahl der geführten und ggf. nicht geführten MitarbeiterInnengespräche informiert.

Anlage 2

Gesprächsleitfaden MitarbeiterInnengespräch bei der Hansestadt Lübeck



für Führungskräfte

Themenkomplex 1. - Arbeitsinhalte/ -ziele und Arbeitsleistung

- Sind die Arbeitsinhalte, Ziele und Prioritäten klar vermittelt? Wo wird ggf. mehr Klarheit benötigt?
- Gibt es im Arbeitsumfeld, in der Zusammenarbeit im Team etwas zu verbessern? Welche Ursachen hat das? Wer und wie kann Abhilfe geschaffen werden?
- Besteht das Gefühl von Über- oder Unterforderung?
- Was macht Ihnen an der Arbeit Spaß?
- Was ist besonders gut gelungen?
- Ich habe Sie hinsichtlich Arbeitsleistung, Einsatz und Rolle im betreffenden Zeitraum wie folgt wahrgenommen.

Themenkomplex 2. - allgemeine Arbeitszufriedenheit

- Womit sind Sie im derzeitigen Aufgabengebiet, unter den derzeitigen Arbeitsbedingungen zufrieden? Womit nicht?
- Ist die Unterstützung ausreichend?
- Ist die Information und Kommunikation ausreichend?
- Gibt es Verbesserungsvorschläge, Ideen?
- Welche Wünsche bestehen an KollegInnen und Vorgesetzte?

Themenkomplex 3. - Entwicklungsmöglichkeiten/-angebote

- Wo wollen Sie in 5 Jahren stehen? Haben Sie ein berufliches Ziel?
- Gibt es Interesse an anderen Aufgaben/ Einsatzgebieten? Welche sind das?
- Würden Sie mehr Verantwortung übernehmen wollen?
- Welche Fortbildungen oder andere Angebote können Ihre Entwicklung fördern?
- Ich sehe bei Ihnen folgende Entwicklungs- und Fördermöglichkeiten.

Themenkomplex 4. - Selbsteinschätzung der MitarbeiterIn

- Wo sehen Sie Ihre Kompetenzen und Stärken, aber auch Schwächen? (fachlich, kommunikativ)
- Welche Fähigkeiten werden zur Zeit nicht genutzt?
- Finden Sie, dass Ihre Fähigkeiten optimal Anwendung finden?

Themenkomplex 5. – Rückmeldung/Feedback Führungskraft an MitarbeiterIn

(sofern nicht bereits im Laufe des bisherigen Gesprächs Feedback gegeben wurde)

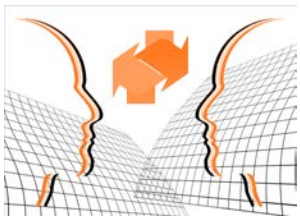
Die Rückmeldung sollte vor dem Gespräch vorbereitet werden zu relevanten Fragen:

- Wie nehme ich den Mitarbeiter/die Mitarbeiterin wahr in Bezug auf Zusammenarbeit mit anderen, Leistungsstärken und –defizite, Motivation …
- Wo sehe ich Entwicklungsbedarf und Entwicklungspotenziale?
- Welche Schritte zur Weiterentwicklung rate ich an?
- Ggf. wie habe ich ihn/sie in Konflikten wahrgenommen?

Themenkomplex 5. – Rückmeldung/Feedback MitarbeiterIn an Führungskraft

- Was schätzen Sie an unserer Zusammenarbeit, was vermissen Sie?
- Erinnern Sie sich zurück ins vergangene Jahr:
  Welche Situationen und Vorfälle in unserer Zusammenarbeit haben Sie positiv empfunden?
  - Welche Schwierigkeiten sind aufgetaucht? Haben Sie sich beispielsweise geärgert? Haben Sie sich ungerecht behandelt gefühlt?
  - Können Sie jeweils Beispiele dafür benennen?
  - Welche Gründe sehen Sie?

Anlage 3



Dokumentation MitarbeiterInnengespräch

Datum des heutigen Gespräches

Datum des letzten Gespräches

Name der MitarbeiterIn

Name der Führungskraft

Beide Gesprächspartner verpflichten sich, diese Dokumentation vertraulich zu behandeln. Ist für die Weiterverfolgung von Gesprächsinhalten die Einbeziehung weiterer Personen erforderlich, sind hierfür Absprachen zu treffen.

Jeder Gesprächspartner erhält ein Exemplar der Dokumentation.

Die Dokumentation ist für andere unzugänglich aufzubewahren, da sie zur Vorbereitung des nächsten MitarbeiterInnengespräches und zur Evaluation benötigt wird.

1. Arbeitsinhalte/ -ziele und Arbeitsleistung

2. allgemeine Arbeitszufriedenheit

3. Entwicklungsmöglichkeiten/-angebote

4. Selbsteinschätzung der MitarbeiterIn

5. Feedback der Führungskraft an MitarbeiterIn

6. Rückmeldung MitarbeiterIn an die Führungskraft

Anlage 4

MitarbeiterInnengespräch bei der Hansestadt Lübeck

Qualifizierungsbedarfe

An die Bereichsleitung

Im Rahmen des MitarbeiterInnengespräches wurde folgender Qualifizierungs- bzw. Fortbildungsbedarf festgestellt:

MitarbeiterIn:	
Führungskraft:	
Organisationseinheit:	

Welche Kompetenzen sollen im bevorstehenden Jahr insbesondere erweitert werden? Welcher konkrete thematische Schwerpunkt soll Inhalt der Qualifizierung sein?

☐ Fachliche Kompetenz ☐ EDV ☐ Allgemeine Sachkompetenz

☐ Sozialkompetenz ☐ Methodenkompetenz ☐ Persönlichkeitskompetenz

Thematische Schwerpunkte:

1. ……..

2. ……..

Datum, Unterschrift Führungskraft

Datum, Unterschrift Mitarbeiter/in

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03536
öffentlich

Lübeck, 22.03.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
1.110 - Personal- und Organisationsservice

Bearbeitung: Brigitta Rehwoldt (E-Mail: brigitta.rehwoldt@luebeck.de Telefon: 122-1112)

Bericht "Beschäftigtenbefragung zum Migrationshintergrund"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.04.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Bürgerschaftsbeschluss vom 18.09.2014

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:		GPR - Kenntnisnahme
Ergebnis:		
Personalrat		Zur
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	[ ]	Ja
gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[x]	Nein
Begründung:		Belange von Kindern und Jugendlichen sind durch diese Vorlage nicht unmittelbar betroffen
Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[x]	freiwillig
	[ ]	vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[x]	Nein
	[ ]	Ja (Anlage 1)

Bericht:
Mit Bürgerschaftsbeschluss am 18.09.2014 wird der Bürgermeister gebeten, eine freiwillige anonyme schriftliche Befragung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung der Hansestadt Lübeck durchzuführen, um zu ermitteln, wie viele der Beschäftigten einen Migrationshintergrund haben.

Da wegen Wechsel des EDV-Personalmanagementsystems die Daten für einen Personalbericht 2014 nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung standen, wurde vom beauftragten Personal- und Organisationsservice zugesagt, einen gesonderten Bericht vorzulegen.

Anlagen :
Bericht „Beschäftigtenbefragung Migrationshintergrund“

Bürgermeister Bernd Saxe

Bericht

Mit Bürgerschaftsbeschluss am 18.09.2014 wird der Bürgermeister gebeten, eine freiwillige und anonyme schriftliche Befragung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung der Hansestadt Lübeck durchzuführen, um zu ermitteln, wie viele der Beschäftigten einen Migrationshintergrund haben.

Als Befragungskriterien gibt die Bürgerschaft vor: *„Gefragt wird nach einem Migrationshintergrund (ggf. Angabe des Landes), der Art des Beschäftigungsverhältnisses (Angestellte/r, Beamtin/Beamter, Ausbildung), einer Führungs- bzw. Vorgesetztenfunktion und nach dem Geschlecht. Die Umfrage wird mit dem Personalrat abgestimmt. Das Ergebnis der Befragung ist mit dem nächsten Personalbericht der Hansestadt Lübeck der Bürgerschaft entgegenzubringen.“*

Da wegen Wechsel des EDV-Personalmanagementsystems die Daten für einen Personalbericht 2014 nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung standen, wurde vom beauftragten Personal- und Organisationsservice zugesagt, einen gesonderten Bericht vorzulegen.

Der Bürgerschaftsauftrag enthält ebenfalls bereits einen Hinweis auf die Definition des Migrationshintergrundes nach dem Mikrozensus. Danach zählen *„alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschlands Zugewanderten sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil“.*

Auf dieser Definition basieren die weiteren Aussagen.

Beschäftigtenbefragung zur Erhebung des Migrationshintergrundes der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hansestadt Lübeck 2015

Durchführung der Erhebung:

Im August 2015 hat der Personal- und Organisationsservice sich mit einem Fragebogen samt Begleitschreiben (Anlage 1) des Bürgermeisters an alle aktiven Beschäftigten der Verwaltung der Hansestadt Lübeck gewandt, einschließlich der Entsorgungsbetriebe Lübeck, der Kurbetriebe Travemünde und der SeniorInneneinrichtungen. Die Fragebögen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Lübecker Schwimmbäder wurden gesammelt an die Geschäftsführung versandt und von dieser verteilt. Beschäftigte im Mutterschutz, in Elternzeit bzw. in der aktiven Altersteilzeit, Beurlaubte, Praktikanten, Bundesfreiwilligen-dienstler und AbsolventInnen des Freiwilligen Sozialen Jahres wurden bei der Umfrage nicht berücksichtigt.

Der Fragebogen wurde zuvor mit dem Gesamtpersonalrat und dem Frauenbüro abgestimmt und wurde als persönliches Schreiben postalisch an die Dienstadressen versandt. Zur Einbeziehung des erforderlichen statistischen Fachwissens wurde von Beginn an die Zusammenarbeit mit der Kommunalen Statistikstelle im Bereich Logistik, Statistik und Wahlen hergestellt.

Der doppelseitige Fragebogen wird in der Anlage 2 zur Kenntnis gegeben. Er umfasst 8 Fragen mit denen grundsätzlich Aussagen zum Migrationshintergrund verschiedener Beschäftigtengruppen gemacht werden können. Dadurch sind Darstellungen zum Herkunftsland zur Art des Beschäftigungsverhältnisses, zu einer Führungs- und Vorgesetztenfunktion möglich sowie auch zum Geschlecht, zur organisatorischen Zugehörigkeit (Kernverwaltung oder Betriebe), zu verschiedenen Tätigkeitsbereichen

(Allgemeine Verwaltung, Sozial- und Gesundheitsberufe, gewerblich-technische Berufe) und zum höchsten Ausbildungs- und Studienabschluss.

Rücklauf:

Die dreiwöchige Rücklauffrist endete am 18.09.2015.

Von den insgesamt 4.449 versandten Fragebögen wurden 1.695 beantwortet und an den POS zurückgeschickt. Die Rücklaufquote beträgt damit 38,1%. Die Bögen waren teilweise komplett ausgefüllt, teilweise wurden nur einige Fragen beantwortet.

Da die Angaben der 1.695 Rückläufe exemplarisch für alle 4.449 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung der Hansestadt Lübeck stehen, wurde die Stichprobe der realen Beschäftigungsstruktur aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gegenübergestellt, um sicherzustellen, dass sie einem repräsentativen Querschnitt aller Beschäftigten (Grundgesamtheit) entspricht. Mit einer Beteiligungsrate von 38,1 % kann die Befragung grundsätzlich als repräsentativ bezeichnet werden. Bei einer Grundgesamtheit von 4.449 Befragten ist die untersuchte Stichprobe von 1.695 Fragebögen größer als nach wissenschaftlichen Berechnungen erforderlich.

In Bezug auf die einzelnen Fragestellungen ist die Berechnung der Rücklaufquote und damit die Einschätzung der Repräsentativität allerdings nur dort möglich, wo die Bezugsgrößen bekannt sind. Daten über alle Beschäftigten liegen vor für die Zuordnung der Beschäftigten mit Migrationshintergrund

- zu verschiedenen Beschäftigungsverhältnissen (Frage 3)
- zur organisatorischen Zugehörigkeit Kernverwaltung oder Betriebe (Frage 5)
- zum Tätigkeitsbereich (Frage 6)
- zum Geschlecht (Frage 7)

Daten zum Ausbildungs- bzw. Studienabschluss sowie auch zur Führung liegen hingegen nicht für alle MitarbeiterInnen vor (Fragen 4 und 8). Insofern kann für diese beiden Fragestellungen keine Aussage zur Rücklaufquote und zur Repräsentativität erfolgen.

Im Folgenden einige Eckpunkte zum Rücklauf zu den einzelnen Fragestellungen:

Hinsichtlich des Beschäftigungsverhältnisses wurden die Verhältnisse gut abgebildet. Es ergeben sich nur geringe Abweichungen zur Grundgesamtheit. Beamtinnen und Beamte haben den Fragebogen etwas häufiger beantwortet als Tarifbeschäftigte (47% zu 35%). Die Beteiligung der Auszubildenden weicht im Verhältnis am stärksten vom tatsächlichen Anteil ab.
Betrachtet man die Angaben zur organisatorischen Zugehörigkeit, war die Rücklaufquote in der Kernverwaltung mit 39% etwas höher als in den Betrieben mit 28%.
Die Betrachtung der Rücklaufquoten nach Tätigkeitsbereichen zeigt ein höchst unterschiedliches Bild. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Allgemeinen Verwaltung haben mit 66% überproportional häufig geantwortet, in den Sozial- und Gesundheitsberufen waren es 39%, am niedrigsten war der Rücklauf aus den gewerblich-technischen Berufen mit rd. 12%.
Der Geschlechtervergleich zeigt, dass sich die Frauen mit 44% deutlich stärker an der Umfrage beteiligt haben als die Männer mit 29%.

Ergebnisse der Befragung:

Alle Auswertungen basieren auf der Annahme, dass Beschäftige mit Migrationshintergrund gleichermaßen geantwortet haben wie Beschäftigte ohne Migrationshintergrund. Die Richtigkeit der folgenden Aussagen beruht da, wo Daten zur Grundgesamtheit vorliegen auf einem Wahrscheinlichkeitsgrad von 95,5%.

- Das Ergebnis der Befragung ergibt, dass 8,7% aller MitarbeiterInnen, die an der Befragung teilgenommen haben, einen Migrationshintergrund angeben.

- Die fünf meistgenannten Herkunftsländer sind: Polen, Russland, Türkei, Kasachstan, und Bulgarien.

- Die Beschäftigten mit Migrationshintergrund sind mehrheitlich Tarifbeschäftigte. Es ist davon auszugehen, dass ca. 10% der Tarifbeschäftigten, ca. 4% der Beamtinnen und Beamten und ca. 11% der Auszubildenden einen Migrationshintergrund haben. Die geringe Zahl der Beamtinnen und Beamten mit Migrationshintergrund ist im Zusammenhang damit zu sehen, dass vom Gesetzgeber erst 1993 die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, EU-Angehörige, die nicht im Besitz einer deutschen Staatsangehörigkeit sind, in ein Beamtenverhältnis zu berufen.

- Bei den Führungskräften bzw. Beschäftigten mir Vorgesetztenfunktion geben ca. 8% an, einen Migrationshintergrund zu haben.

- Der Anteil der Beschäftigten mit Migrationshintergrund ist mit ca. 12% in den Betrieben höher als der Anteil von ca. 8% der Beschäftigten bei der Kernverwaltung. Insbesondere in den Sozial- und Gesundheitsberufen (ca. 14%) arbeiten viele Beschäftigte mit Migrationshintergrund, in der Allgemeinen Verwaltung und den gewerblich-technischen Berufen sind es jeweils ca. 7%. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Rücklauf der Fragebögen aus den gewerblich-technischen Berufen sehr niedrig war und sich sehr stark vom realen Anteil der Beschäftigten abhob. Es kann folglich von einem real wahrscheinlich höheren Anteil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Migrationshintergrund in diesem Tätigkeitsbereich ausgegangen werden.

- Der Anteil der weiblichen Beschäftigten, die einen Migrationshintergrund angeben, ist mit ca. 9% geringfügig höher als der Anteil der männlichen Beschäftigten mit ca. 7%.

- Hinsichtlich des Bildungsstandes gibt es auffällige Unterschiede. Ca. 17% der Beschäftigten mit Migrationshintergrund haben keine Berufsausbildung. Ca. 12% verfügen über eine abgeschlossene Berufsausbildung. Ca. 9% haben einen Fachschulabschluss, ca. 7% haben einen akademischen Abschluss.

Fazit:

Im Bericht der Landesregierung „Für eine moderne, vielfältige Verwaltung in Schleswig-Holstein“ wurde der faktisch vorhandene Anteil an Beschäftigten mit Migrationshintergrund im gesamten öffentlichen Dienst in Schleswig-Holstein (Landesverwaltung, Kommunen und andere) mit 6,4% angegeben (Verweis auf das Integrationsmonitoring der Länder 2011).

Das im Februar 2012 von der Bürgerschaft beschlossene „Kommunale Integrationskonzept für die Hansestadt Lübeck“ widmet sich ebenfalls dem Ziel der verstärkten interkulturellen Öffnung der Verwaltung. Die Zielformulierung dieses Konzeptes: “In der Personalstruktur der Verwaltung reflektiert sich der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung Lübecks. Auf allen hierarchischen Ebenen sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Migrationshintergrund beschäftigt.“ In diesem Kontext wird eine politische

Zielquote aufgestellt. Bis zum Jahr 2017 soll ein Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund von 10% erreicht sein.

Die Mitarbeiterbefragung zeigt auf, dass die Zielquote zum Zeitpunkt der Umfrage im Sommer 2015 mit 8,7% noch nicht ganz erreicht war und weiter zu verfolgen ist. Dabei sollte auch überlegt werden, wie der zurzeit stattfindende starke Zuwachs an Menschen mit Migrationshintergrund in die interkulturelle Öffnung der Verwaltung eingebunden werden kann.

Anzumerken ist, dass die Verwaltung bereits eine Vielzahl an Maßnahmen durchführt, um die interkulturelle Öffnung weiter zu führen und die interkulturellen Kompetenzen der MitarbeiterInnen zu stärken und zu unterstützen (s. hierzu auch die Berichterstattung an die Bürgerschaft vom November 2014 und November 2015). Mit verschiedenen Maßnahmen zum Personal- und Ausbildungsmarketing und der Unterzeichnung der „Charta der Vielfalt“ wurde bereits eine Weichenstellung hin zu mehr Diversität und Öffnung vorgenommen. Dabei wird es auch darauf ankommen, die Hansestadt Lübeck vermehrt als offene und für verschiedene Kulturen attraktive Arbeitgeberin bekannt zu machen.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03526
öffentlich

Lübeck, 18.03.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
1.203 - Beteiligungscontrolling

Bearbeitung: Christian Peuckert (E-Mail: christian.peuckert@luebeck.de Telefon: 122-2031)

Beteiligungssteuerung über eine Beteiligungsholding

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.04.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Berichtsauftrag der Bürgerschaft vom 23.02.2012 (TOP 4.1, Drs. Nr. 572)

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300: Anmerkungen wurden eingearbeitet
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[x] Nein
Begründung: Die Belange von Kindern und Jugendlichen sind nicht berührt.

Bericht:

s. Anlage

Anlagen :
– Bericht

Bürgermeister Bernd Saxe

Bericht an die Bürgerschaft über die Prüfung der Einführung einer Beteiligungsholding in der Hansestadt Lübeck

I. Anlass: Bürgerschaftsbeschluss vom 23.02.2012 (TOP 4.1) 2

II. Bericht 3

1. Beteiligungssteuerung in der Hansestadt Lübeck – Ist-Situation 3
   1.1 Beteiligungsportfolio 3
   1.2 Steuerungsstruktur und -abläufe 5

2. Gestaltungsmöglichkeiten einer Holding 8
   2.1 Holding 8
   2.2 Beherrschende Holding 9
   2.3 Holdingtypen 9

3. Steuerung mit einer beherrschenden Beteiligungs-Holding 11
   3.1 Organisation 11
   3.2 Bildung der Beteiligungs-Holding 12
   3.3 Organe der Beteiligungs-Holding 13

4. Besteuerung der Beteiligungs-Holding 16
   4.1 Ertragssteuern 16
   4.2 Grunderwerbsteuer 16

III. Ergebnis 17

1. Steuerung: Nachteile überwiegen Vorteile 17

2. Zentrale Dienstleistungen mit und ohne Beteiligungs-Holding denkbar 19

3. Steuerliche Risiken erheblich 20

4. Fazit 20

Beteiligungssteuerung über eine Beteiligungsholding

I. Anlass: Bürgerschaftsbeschluss vom 23.02.2012 (TOP 4.1)

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat in ihrer Sitzung am 23.02.2012 folgende Beschlüsse gefasst :

> *1. Der Bürgermeister wird beauftragt, bis zur Januar-Sitzung der Bürgerschaft 2013 Vorschläge zur Neuorganisation der städt. Beteiligungssteuerung zu erstellen.*
>
> *2. Dabei ist unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte insbesondere die Bildung einer alle Beteiligungen umfassenden „Beteiligungs-Holding Hansestadt Lübeck zu verfolgen, die neben der direkten Beteiligungssteuerung auch Zentralfunktionen zur Schaffung von Synergien durch übergreifende Dienstleistungen (z.B. IT, Finanz- und Rechnungswesen, Asset owner, Personalwesen, Beschaffung u.ä.) vorhält. Die Beteiligungs-Holding soll als beherrschende Konzernmuttergesellschaft ausgeprägt werden.*
>
> *3. Eine wirksame politische und wirtschaftliche Kontrolle der Beteiligungen erfolgt weiterhin durch die von der Bürgerschaft bestimmten Repräsentanten in den Aufsichtsräten sowie des Aufsichtsrates der Beteiligungs-Holding. Dabei bleiben grundlegende strategische Angelegenheiten und Zielbestimmungen der Zustimmung der Bürgerschaft unterworfen.*
>
> *4. Die Gesellschafterversammlung besteht aus dem Bürgermeister und den Senatorinnen und Senatoren*
>
> *5. Die Beteiligungs-Holding ist dabei personell so auszustatten, dass für die Aufsichtsratsmitglieder eine wirksame Mandatsträgerbetreuung der Beteiligungen zur Begleitung der Überwachungs- und Kontrollfunktion sowie zur Vorbereitung wichtiger Entscheidungen gewährleistet ist.*

Der nachfolgende Bericht kann erst mit erheblichem zeitlichem Verzug vorgelegt werden. Ursächlich hierfür ist insbesondere, dass die Planstelle des wissenschaftlichen Mitarbeiters im Beteiligungscontrolling, in dessen Aufgabenbereich die Federführung der Bearbeitung fällt, für mehr als zwei Jahre unbesetzt war und die disponiblen Personalressourcen vorrangig benötigt wurden, um die Erarbeitung, Einführung und Umsetzung des Lübecker Public Corporate Governance Kodex sicherstellen zu können. Darüber hinaus haben mit Priorität zu erledigende aktuelle Zusatzaufträge, insbesondere zum Thema SeniorInneneinrichtungen, die Erledigung weiter hinausgezögert. Die Bürgerschaft wurde über den Erledigungsstand in den Kontrollberichten fortlaufend informiert.

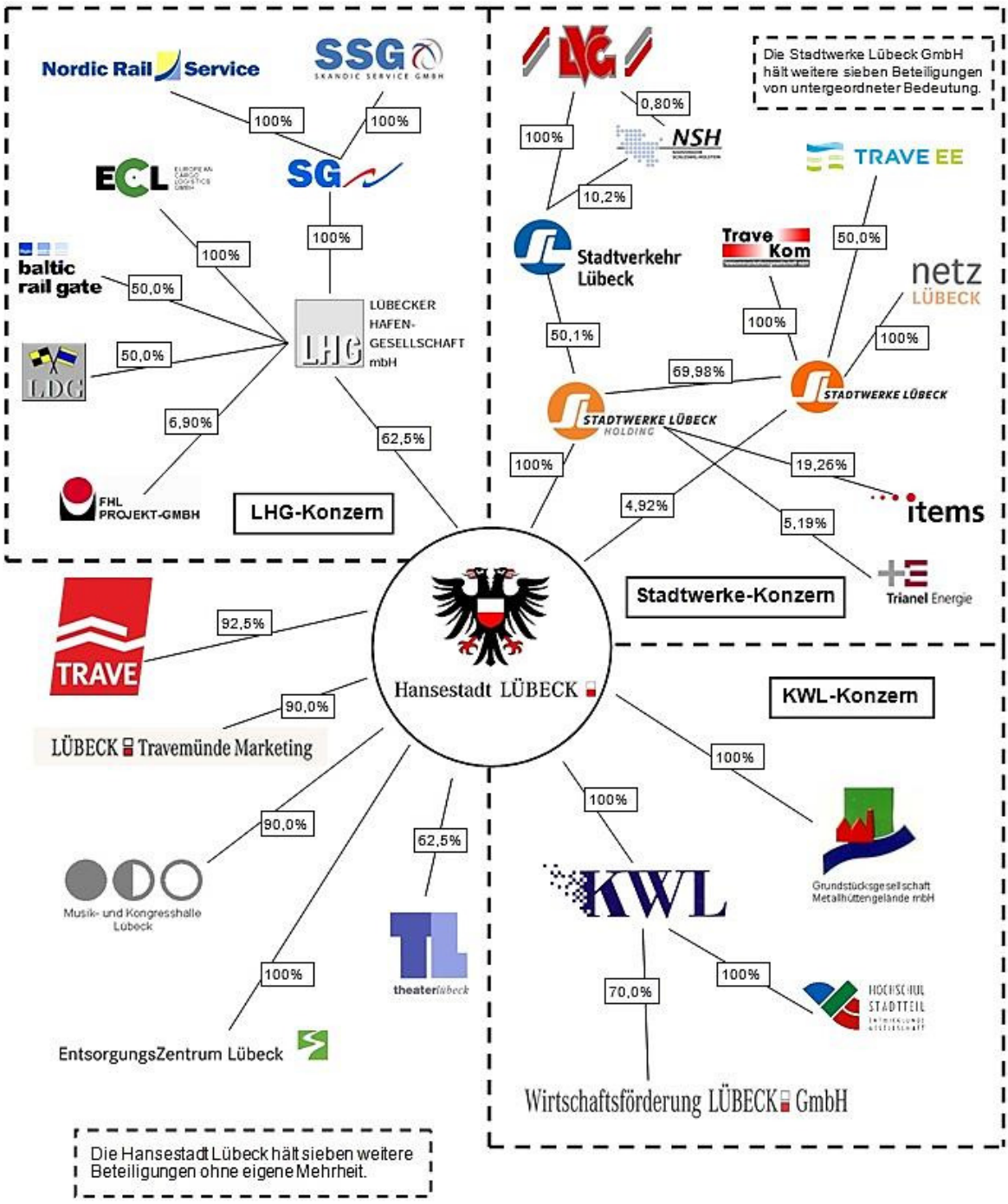
II. Bericht

1. Beteiligungssteuerung in der Hansestadt Lübeck – Ist-Situation

1.1 Beteiligungsportfolio

Die Hansestadt Lübeck nimmt im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung vielfältige Aufgaben in wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereichen wahr. Einen erheblichen Anteil ihrer öffentlichen Aufgaben hat sie an ausgegliederte Einrichtungen übertragen, die als Sondervermögen (z. B. Entsorgungsbetriebe, Lübecker Schwimmbäder) oder Kapitalgesellschaften (z. B. Stadtwerke, Lübecker Hafen-Gesellschaft, KWL) organisiert sind.

Zurzeit ist die Hansestadt Lübeck unmittel- und mittelbar an über 30 Kapitalgesellschaften beteiligt, die in die weiteren Betrachtungen einbezogen werden.



Das Lübecker Beteiligungsportfolio setzt sich im Wesentlichen aus den drei großen Konzernen (Stadtwerke, LHG und KWL) mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften sowie den Unternehmen, in denen die Hansestadt Lübeck als Mehrheitsgesellschafterin einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, zusammen. Dazu zählen die Entsorgungszentrum Lübeck GmbH (EZL), die Theater Lübeck gGmbH (TL), die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH (TRAVE), die Lübecker Musik- und Kongreßhallen GmbH (MuK) und die Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM).

An sechs weiteren Unternehmen besitzt die Hansestadt Lübeck Minderheitsbeteiligungen, die strategischen Zwecken dienen. Vorteile werden insbesondere auf dem Gebiet der gemeinsamen Aufgabenkoordination und Informationsversorgung erzielt. Die Beteiligung an der BQL Berufsausbildungs- und Qualifizierungsagentur Lübeck GmbH gehört als Gemeinschaftsunternehmen der Hansestadt Lübeck und der Vorwerker Diakonie jedem Gesellschafter zur Hälfte.

Das wesentliche Ziel der Ausgliederungen besteht u. a. darin, in den verschiedenen Tätigkeitsfeldern flexibel auf unterschiedliche Markterfordernisse und Marktherausforderungen reagieren zu können. Außerdem wurde so der Gedanke verwirklicht, die Gesellschaften für öffentlich-rechtliche und privatwirtschaftliche Partner zu öffnen, um auf diesem Wege zusätzliche Expertise und Kapital in die Geschäftstätigkeit der Gesellschaften einzubringen.

Ein Blick auf die Gesellschaften im Beteiligungsportfolio der Hansestadt Lübeck zeigt, dass diese in verschieden Branchen tätig und die Geschäftsfelder infolgedessen sehr heterogen sind. Daraus lassen sich unterschiedliche Anforderungen ableiten, beispielsweise in Bezug auf die notwendigen Marktkenntnisse und die erforderliche Leitungskompetenz der Geschäftsführungen und Führungskräfte, das bestehende Risikoumfeld für die Gesellschaft und die zu tragenden Risiken für die Gesellschafter sowie die Kenntnisse über und die Bindung der Kunden.

So liegen etwa die Geschäftsfelder des Stadtwerke-Konzerns in den Bereichen der Energieversorgung und -dienstleistung, des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Telekommunikation. Empfänger der Leistungen sind hauptsächlich die Bürger der Hansestadt Lübeck sowie der umliegenden Gemeinden, darüber hinaus auch Gewerbetreibende und Unternehmen. Im Konzern der Lübecker Hafen-Gesellschaft zeigt sich dagegen ein anderes Bild. Die Geschäftsfelder sind der Betrieb von Terminals als öffentliche Hafenanlage, Stau- und Umschlagsleistungen sowie vielfältige Dienstleistungen auf dem Gebiet von Transport und Logistik. Den Kundenstamm bilden Reedereien, Speditionen sowie Industrieunternehmen. Die Gesellschaften des KWL-Konzerns übernehmen zwei wichtige Geschäftsfelder: Die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Hansestadt Lübeck sowie das Geschäft mit gewerblichen Immobilien. Kunden der KWL sind in erster Linie kleine und mittelständische Betriebe sowie größere Konzerne aus Lübeck und der Umgebung.

Von den konzernunabhängigen Beteiligungen übernimmt die TRAVE mit der Bereitstellung von Wohnraum zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen eine wichtige Aufgabe. Zudem kann sie alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der dazugehörigen Infrastruktur anfallenden Aufgaben durchführen. Die Tätigkeit der LTM umfasst die Vermarktung und Durchführung aller touristischen Serviceangebote für das Stadtgebiet Lübeck einschließlich des Ostseeheilbades Travemünde. Die TL hat die Pflege und Förderung der Musik-, Schauspiel- und Tanzkunst zum Zweck. Gegenstand der MuK sind der Betrieb, die Verwaltung und die Unterhaltung der durch Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Hansestadt Lübeck zur Bewirtschaftung überlassenen städtischen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen der Musik- und Kongresshalle.

Durch Beschluss der Bürgerschaft am 29.11.2012 wurde der Bürgermeister beauftragt, ein Konzept zur Fusion der städtischen Gesellschaften KWL (inkl. WiFö), LTM und MuK GmbH zu prüfen und der Bürgerschaft zu berichten. Der vorgelegte Bericht „Zusammenlegungsmöglichkeiten der Gesellschaften KWL, WiFö, LTM und MuK“ – VO/2013/00987 erörtert u. a. die Vor- und Nachteile einer Fusion der vier Beteiligungen sowie deren mögliche Zusammenführung im Verbund einer Holding. Im Fazit wird klargestellt, dass eine Fusion der genannten Gesellschaften die schwierigste Lösung wäre. Sowohl die zu klärende Fülle an gesellschaftsrechtlichen Fragen als auch die risikobehafteten steuerlichen, personellen und wirtschaftlichen Aspekte würden ein kosten- und zeitintensives Verfahren notwendig machen. Deshalb lautete die Empfehlung, auf eine Fusion zu verzichten. Stattdessen wurde vorgeschlagen, auf vertraglicher Basis zwischen den Gesellschaften Regelungen für eine verbesserte Effizienz im administrativen Bereich zum Nutzen aller städtischen Beteiligungen zu suchen. Der Bericht ist von der Lübecker Bürgerschaft in der Sitzung am 28.11.2013 zur Kenntnis genommen worden.

1.2 Steuerungsstruktur und -abläufe

Das Umsatzvolumen aller städtischen Beteiligungen liegt bei ungefähr 700 Mio. Euro pro Jahr und entspricht damit dem Volumen des Haushalts der Hansestadt Lübeck. Im Hinblick auf die dauerhafte und wirtschaftliche Erbringung der Leistungen sowohl für die Einwohnerinnen und Einwohner als auch für die strategische Steuerung durch die Hansestadt Lübeck als Eigentümerin ist dies mit einer großen Verantwortung verbunden.

Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, hat die Bürgerschaft bereits mit ihren Grundsatzbeschlüssen im Jahr 2001 eine umfassende Neuordnung der Beteiligungssteuerung, die Einführung von Steuerungsinstrumenten und die Etablierung eines internen Beteiligungscontrollings vorgenommen. Modifiziert und ergänzt durch gesetzliche Vorgaben und die Erfahrungen aus der praktischen Beteiligungssteuerung wurden später die Grundsätze und Standards für gute Unternehmensführung, die im Lübecker Public Corporate Governance Kodex (PCGK) festgehalten sind, gemeinsam von der Politik und der Verwaltung und in Abstimmung mit den städtischen Beteiligungen entwickelt und von der Bürgerschaft im Juni 2014 verabschiedet. Die im PCGK beschriebenen Strukturen, Instrumente und Prozesse sowie die Regelungen zur Rechenschaftslegung sind geeignet, Transparenz zu schaffen und das Vertrauen in das Handeln der gesellschaftsrechtlichen Organe und städtischen Gremien zu stärken und eine verantwortliche und angemessene Steuerung der Beteiligungen sicherzustellen. Auf diese Weise sollen die Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit, Qualität und Nachhaltigkeit der öffentlichen Einrichtungen und Unternehmen kontinuierlich gesteigert werden.

Die Steuerung und das Controlling der städtischen Beteiligungen werden danach wie folgt wahrgenommen:

Bürgerschaft

Die grundlegende Steuerung der Beteiligungen, wie die Festlegung der Ziele und Grundsätze der wirtschaftlichen Betätigung, obliegt der Bürgerschaft. Die Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) sieht Entscheidungen vor, die der Bürgerschaft vorbehalten sind. Beispielhaft seien hier die Gründung von Gesellschaften und Tochtergesellschaften, die Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder und die wesentliche Änderung von Gesellschaftsverträgen genannt. Wichtige strategische Entscheidungen in den Gesellschaften sind ebenfalls der Bürgerschaft vorab zur Entscheidung vorzulegen. Die Umsetzung der Vorgaben der Bürgerschaft in den Gesell-

schaften wird durch den Gesellschaftervertreter durch Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung bzw. durch ihre gewählten oder entsandten Vertreterinnen und Vertreter in den Aufsichtsräten vorgenommen.

Hauptausschuss

Dem Hauptausschuss als Beteiligungsausschuss der Lübecker Bürgerschaft obliegt nach § 45 b Abs. 4 GO und der Hauptsatzung die Steuerung der wirtschaftlichen Betätigung und der privatrechtlichen Beteiligungen der Hansestadt Lübeck. Ihm wird dazu über die Geschäftsverläufe und die wirtschaftliche Entwicklung der städtischen Beteiligungsunternehmen regelmäßig berichtet. Zu diesem Zweck erstellen die Beteiligungen insbesondere Quartalsberichte mit den hierfür notwendigen Informationen. Sie dienen den Adressaten als standardisierte Informationsquelle zum Erkennen von Steuerungsbedarf und bilden damit die Grundlage für die Entscheidungsfindung. Darüber hinaus wird der Hauptausschuss über wichtige Entwicklungen in den Gesellschaften, auch zwischendurch, unverzüglich unterrichtet.

Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung ist das höchste Organ der Gesellschaft. Ihr gehören die rechtlichen Vertreter und Vertreterinnen der Gesellschafter an (Gesellschaftervertreter/-innen).

Der Gesellschaftervertreter der Hansestadt Lübeck ist der Bürgermeister (§ 104 GO) als deren gesetzlicher Vertreter. Er kann sich in dieser Funktion durch andere Personen per Vollmacht vertreten lassen. Die Vertreter des Bürgermeisters sind in erster Linie die fachlich zuständigen Senatoren/-innen. Für den Fall, dass auch die Senatoren/-innen an einer Gesellschafterversammlung nicht teilnehmen können, sind die Controller des Beteiligungscontrollings bevollmächtigt, die Hansestadt Lübeck in den Gesellschafterversammlungen der städtischen Beteiligungen zu vertreten.

Ist in der Gesellschafterversammlung von Unternehmen, an denen die Hansestadt Lübeck unmittelbar oder mittelbar mit mehr als 25 % beteiligt ist, ein Beschluss zu fassen, zu dem keine Empfehlung des Aufsichtsrates vorliegt, sei es weil der Aufsichtsrat etwas anderes empfohlen hat oder weil dieser Punkt bisher nicht im Aufsichtsrat behandelt worden ist, muss dieser Beschlussvorschlag den Regelungen des PCGK und der Hauptsatzung entsprechend dem Hauptausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat ist das wichtigste Kontrollorgan der Gesellschaft. Er hat insbesondere die Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen und Empfehlungen zu den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung abzugeben.

Die GO sieht vor, dass die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan, haben soll (§ 102 Abs. 1). Der Gesellschaftsvertrag soll ein Weisungsrecht der Gemeinde gegenüber den Aufsichtsratsmitgliedern regeln, soweit die Bestellung nicht gesetzlich vorgeschrieben ist (§ 102 Abs. 5). Die Aufsichtsratsmitglieder sollen im Sinne der Beschlüsse der Gemeindevertretung handeln und der Gemeindevertretung gegenüber auskunftspflichtig sein (§ 104).

Die Hansestadt Lübeck kommt diesen gesetzlichen Verpflichtungen nach. Über gesellschaftsvertragliche Regelungen wird grundsätzlich ein Aufsichtsrat eingerichtet und zur Berücksichtigung auch der städtischen Interessen verpflichtet (vgl. B.2.3 PCGK und den Muster-Gesellschaftsvertrag). Im Gesellschaftsvertrag wird zudem grundsätzlich ein Weisungsrecht der Hansestadt Lübeck verankert. Letzteres ist jedoch nur bei sog. fakultativen Aufsichtsräten möglich, nicht hingegen in den Gesellschaften, in denen (z. B. aufgrund des Drittelbeteiligungsgesetzes) sog. obligatorische Aufsichtsräte bestehen und höherrangige gesellschaftsrechtliche Regelungen Weisungsrechte ausschließen. Die städtischen Vertreter/-innen in den Aufsichtsräten bestimmt die Bürgerschaft (B.2.3.2 PCGK). Die Vertretung der Hansestadt Lübeck in den Aufsichtsräten erfolgt nicht durch die hauptamtliche Verwaltung – diese (Bürgermeister und Senatoren/-innen) nimmt die Aufgaben der Gesellschaftervertretung war (vgl. B.1.2 PCGK).

Geschäftsführung

Die Geschäftsführungen leiten die städtischen Beteiligungen und tragen die Verantwortung für die operative Geschäftsentwicklung. Sie sind nach Außen die gesetzlichen Vertreter ihrer Gesellschaft. Im Innenverhältnis haben sie das Recht und die Pflicht, den Ablauf der kommunalen Unternehmen durch Anordnungen so zu steuern, dass der Gesellschaftszweck erreicht wird. Sie werden hierbei durch den Aufsichtsrat beraten und überwacht. Für Entscheidungen, die über das operative Geschäft hinausgehen, ist nach den Regelungen des Gesellschaftsrechts und des PCGK, die derzeit auch in den entsprechenden Gesellschaftsverträgen und weiteren Gesellschaftsregelungen umgesetzt werden, grundsätzlich die Gesellschafterversammlung zuständig. Die Geschäftsführer der städtischen Gesellschaften werden gemäß den Regelungen im PCGK auf unbestimmte Zeit mit einer ordentlichen Kündigungsfrist von 12 Monaten angestellt. Ihre Bestellung ist jedoch in der Regel auf fünf Jahre befristet, damit in regelmäßigen Abständen der Erfolg ihrer Tätigkeit bewertet und über eine Weiterbeschäftigung entschieden werden kann.

Beteiligungscontrolling

Nach den Vorschriften der Gemeindeordnung hat die Gemeinde ihre wirtschaftlichen Unternehmen, Beteiligungen und Sondervermögen effizient zu steuern und zu kontrollieren, um sicherzustellen, dass die strategischen Zielvorgaben erreicht und der öffentliche Zweck erfüllt werden. In der Verwaltung der Hansestadt Lübeck wurde aus diesem Grund der Bereich Beteiligungscontrolling eingerichtet.

Den Anstoß für den Aufbau eines Beteiligungscontrollings in der Hansestadt Lübeck hat die Bürgerschaft in Ihrer Sitzung am 17.12.1999 gegeben, in der der Bürgermeister beauftragt wurde, „ein Konzept zur Beteiligungssteuerung der städtischen Gesellschaften als Bestandteil des neuen Steuerungsmodells in der Hansestadt Lübeck zu erarbeiten.“ Die daraufhin erstellte Konzeptskizze zum Aufbau eines Beteiligungscontrollings wurde der Bürgerschaft am 08.02.2001 vorgelegt. Darin sind u. a. die Zielsetzung, Aufgaben, Instrumente und Verantwortlichkeiten zur künftigen Beteiligungssteuerung dargestellt worden. Für die Steuerungsunterstützung wurde alternativ sowohl die Errichtung eines verwaltungsinternen Beteiligungscontrollings als auch die externe Wahrnehmung dieser Aufgaben durch Ausgliederung in eine Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft dargestellt.

In der Bürgerschaftssitzung am 26.04.2001 wurde der Bürgermeister mit der Umsetzung der Konzeptskizze und der Einrichtung eines leistungsfähigen internen Beteiligungscontrollings be-

auftragt. Damit hat die Bürgerschaft den Willen kundgetan, die Unterstützungsleistungen bei der Beteiligungssteuerung verwaltungsintern durchführen zu lassen. Entsprechend den Anforderungen und den zukünftig zu erledigenden Aufgaben ist der eingerichtete Bereich Beteiligungscontrolling daraufhin sukzessive mit den notwendigen personellen und sachlichen Ressourcen ausgestattet worden.

Die Beteiligungssteuerung erfordert ein leistungsfähiges Beteiligungscontrolling als Steuerungsunterstützung. Diesem trägt der Lübecker Public Corporate Governance Kodex (PCGK) in Abschnitt B.1.3 Rechnung. Danach hält der die Bürgermeisterin / der Bürgermeister im Rahmen ihrer / seiner Zuständigkeit für die Organisation und den Geschäftsgang der Stadtverwaltung ein Beteiligungscontrolling als Teil der hauptamtlichen Verwaltung vor.

Der Bereich Beteiligungscontrolling nimmt aktuell umfassende Aufgaben des Beteiligungsmanagements und Unterstützungsleistungen bei der Beteiligungssteuerung wahr. Dazu gehören:

- die Informationsbeschaffung, die Informationsauswertung und –bewertung sowie die Informationsvermittlung an diejenigen in Politik und Verwaltung, die mit der Steuerung und Aufsicht der städtischen Gesellschaften betraut sind (Berichtswesen und Controlling);
- die Prüfung von Grundsatzfragen des Beteiligungsmanagements;
- die Mandatsbetreuung für städtische Aufsichtsratsmitglieder;
- die Wahrnehmung der Gesellschafterfunktion in Vertretung für die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister und die Senatorinnen und Senatoren sowie die Teilnahme an Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen;
- die Beteiligungsverwaltung und das Vertragsmanagement.

Aktuell setzt das Beteiligungscontrolling die Implementierung des Lübecker Public Corporate Governance Kodexes (PCGK) in den städtischen Unternehmen und Beteiligungen um.

Die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur PCGK-Einführung in den Gesellschaften verläuft in mehreren Stufen. Die ersten Schritte sind mit den Grundsatzbeschlüssen zur Einführung des Lübecker PCGKs in den Gesellschaften durch den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung sowie die Erarbeitung Kodex-konformer Muster-Gesellschaftsverträge, Geschäftsordnungen für Organe und Dienstverträge gesetzt. Im gegenwärtigen Schritt werden die derzeit gültigen Gesellschaftsverträge und Geschäftsordnungen überprüft, der Anpassungsbedarf an die Regelungen im Kodex ermittelt, ggf. mit den Mitgesellschaftern abgestimmt und abschließend mit einer Aufsichtsratsempfehlung sowie einem Gesellschafterbeschluss entsprechend geändert. Im 2. Halbjahr 2016 soll erstmals ein PCGK-Bericht veröffentlicht werden, der u. a. die Entsprechenserklärungen für das Jahr 2015 enthält.

2. Gestaltungsmöglichkeiten einer Holding

2.1 Holding

Im GmbH-Recht sind keine gesetzlichen Regelungen vorhanden, die Gestaltungsmöglichkeiten für Beziehungen zwischen Unternehmen, insbesondere solcher, die einem Konzern angehören, beschreiben. Um gesellschaftsrechtlich Beziehungen zu gestalten und zu beurteilen, ist der Rückgriff auf die Bestimmungen im Aktiengesetz erforderlich. In den nachfolgenden Abschnitten werden deshalb die entsprechenden Regelungen herangezogen und in sinngemäßer Auslegung für die GmbH angewandt.

Eine Holding ist ein auf die Verwaltung und den Erwerb von Beteiligungen gerichtetes selbständiges Unternehmen. Die Holding besteht aus mindestens zwei Ebenen, der Muttergesellschaft (Holding-Gesellschaft) und den/dem rechtlich selbstständigen Tochterunternehmen, an denen die Holding-Gesellschaft eine Kapitalbeteiligung hält. Kennzeichnend für den betrieblichen Hauptzweck der Muttergesellschaft ist die auf Dauer angelegte Beteiligung an dem einen oder mehreren Tochterunternehmen.

Im Sprachgebrauch enthält die Verwendung des Begriffs „Holding“ eher den Hinweis auf eine Konzernleitungsfunktion der Gesellschaft.

2.2 Beherrschende Holding

Die Holding und ihre Beteiligung(en) bilden gemeinsam stets einen Konzern und sind Konzernunternehmen, wenn eine Mehrheitsbeteiligung oder/und ein Beherrschungsvertrag vorliegen. D. h. entweder gehen sie eine hierarchische Beziehung in Form von Über- und Unterordnung ein (Unterordnungskonzern) oder aufgrund von Unternehmensverträgen (Beherrschungsvertrag) entsteht unwiderlegbar ein Vertragskonzern zwischen den vertragsschließenden Unternehmen (§ 18 Abs. 1 Satz 2 AktG).

Konzerne stellen Konstrukte aus rechtlich selbständigen Unternehmen dar. Dabei sind nach der Definition in § 18 Abs. 1 AktG mindestens zwei Unternehmen unter einheitlicher Leitung zusammengefasst, ein Unternehmen ist herrschendes und ein oder mehrere sind abhängige Unternehmen, die ihre wirtschaftliche Selbstständigkeit eingebüßt haben. Die abhängigen Unternehmen bleiben jedoch rechtlich selbstständig. Die kennzeichnende Eigenschaft abhängiger Unternehmen ist, dass ein anderes Unternehmen (herrschendes Unternehmen) unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann (§ 17 Abs. 1 AktG). Der Einfluss eines Unternehmens ist dann beherrschend, wenn es seiner Art nach der Einflussnahmemöglichkeit eines Mehrheitsgesellschafters entspricht (dann liegt eine beherrschende Holding vor). Von einem in Mehrheitsbesitz stehenden Unternehmen wird vermutet, dass es von dem an ihm mit Mehrheit beteiligten Unternehmen abhängig ist (§ 17 Abs. 2). Mehrheitsbesitz führt regelmäßig dazu, dass man die Geschäfte der abhängigen Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beherrschen kann. Die Vermutung greift sowohl bei Stimmen- als auch bei Kapitalmehrheit und gilt ebenso bei mehrstufiger Abhängigkeit. Entscheidend für einen beherrschenden Einfluss ist nach der Rechtsprechung, dass das Unternehmen maßgeblichen Einfluss auf die personelle Besetzung der Verwaltungsorgane der Beteiligungsgesellschaft (z. B. Aufsichtsrat, Geschäftsführung) hat und hierdurch über rechtlich gesicherte Möglichkeiten verfügt, Konsequenzen für den Fall des Widersetzens gegen seine Vorgaben anzudrohen (wie z. B. keine erneute Wiederbestellung zum Geschäftsführer/-in, keine Wiederwahl in den Aufsichtsrat) und diese das einflusskonforme Verhalten wahrscheinlich machen. Die tatsächliche Ausübung des Einflusses ist nicht erforderlich, ausreichend ist bereits die bloße Möglichkeit der Einflussnahme.

2.3 Holdingtypen

Die Arten von Holdinggesellschaften können nach Funktionen und Hierarchien kategorisiert werden, wobei Mischformen nicht ungewöhnlich sind. Es gibt zwei Grundtypen, die Finanz-Holding und die Management-Holding. Beide Typen sind auch beherrschende Holding, wenn sie in den/dem abhängigen Unternehmen über die Mehrheit der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung verfügen, die Möglichkeit besitzen die Mehrheit der Mitglieder des die

Finanz- und Geschäftspolitik bestimmenden Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans zu bestellen oder abzuberufen oder die Finanz- und Geschäftspolitik des/der abhängigen Unternehmen aufgrund eines mit diesen/-m Unternehmen geschlossenen Beherrschungsvertrages beeinflussen können.

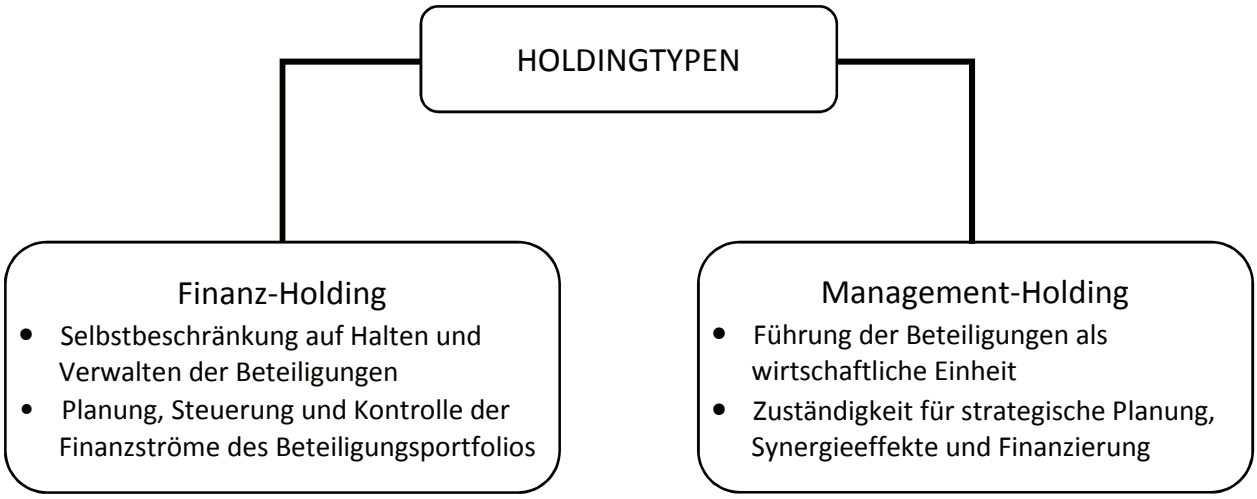


Abb. Grundtypen einer Holding

a) Finanz-Holding

Die Finanz-Holding verwaltet im Gegensatz zur operativ tätigen Management-Holding primär ihre Beteiligungen. Die gehaltenen und verwalteten Beteiligungen reichen meist von wenigen Prozent bis 100 %. Von der Finanz-Holding geht Führungseinfluss weder durch operative Leitung noch in Form strategischer Vorgaben in ihren Tochtergesellschaften aus. Sie übt ihre Rechte durch Kontrollinstitutionen, wie Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung und Satzungsgestaltung aus. Ihren Einfluss in den Organen nutzt sie, um die zu erreichenden monetären Größen vorzugeben und finanzielle Ressourcen zielgerichtet zu lenken.

b) Management-Holding

Die Management-Holding hält mindestens die einfache Mehrheit am gezeichneten Kapital und übt einen direkten Einfluss auf ihre abhängigen Tochterunternehmen aus. Das Ziel ist die einheitliche Leitung als Konzern. Der Führungseinfluss kann über Unternehmensverträge weiter untermauert werden (z. B. Beherrschungsvertrag). Wie eng und ausgeprägt der Einfluss der Management-Holding auf die Tochtergesellschaften ist, hängt von der Organisation und strategischen Ausrichtung ab.

Die schlanke Management-Holding beschränkt sich auf die Wahrnehmung eines grundlegenden Führungseinflusses. Sie hat kein eigenes operatives Geschäft. Anders als die Finanz-Holding hält sie jedoch nicht nur die Beteiligungen an den Tochtergesellschaften, sondern führt diese auch. Zu diesen Führungsaufgaben gehören typischerweise die Festlegung der strategischen Geschäftsfelder, die Besetzung von Führungspositionen und die Steuerung des Kapitalflusses innerhalb des Konzerns. Ein Vorteil dieser Holdingform ist die Flexibilität, da jedes Tochterunternehmen die Strategien für sein Geschäftsfeld selbst entwickelt.

Die integrierte Management-Holding nimmt dagegen einen tiefer gehenden Einfluss bis in die Tagesgeschäfte seiner Tochtergesellschaften wahr. Die Holding als Muttergesellschaft verfügt dazu über Zentralbereiche, die neben den Führungsaufgaben auch Servicefunktionen für die

Tochtergesellschaften übernehmen (IT, Personalverwaltung, Logistik etc.). Zu diesem Zweck können Mitglieder der Geschäftsführung der Holding Leitungsfunktion in der Tochtergesellschaft übernehmen, z. B. als Geschäftsführer. Im Regelfall erarbeitet das Management der Holding gemeinsam mit den Töchtern die strategische Planung, ermittelt nutzbare Synergiepotenziale und verfolgt die Strategieumsetzung mit den dazugehörigen Maßnahmen. Die Konzernzentrale übt auf diese Weise mehr Einfluss auf die Tochterunternehmen aus.

3. Steuerung mit einer beherrschenden Beteiligungs-Holding

3.1 Organisation

Als Alternative zur unmittelbaren Steuerung durch die städtischen Gremien und ein stadtinternes Beteiligungscontrolling könnte die Steuerung und das Controlling der städtischen Gesellschaften und Unternehmen grundsätzlich auch auf eine Beteiligungs-Holding ausgelagert werden. Dieser Weg wurde beispielsweise in den Städten Mainz, Darmstadt und Leipzig eingeschlagen. Bei einer derartigen Organisation überträgt die Kommune das Beteiligungsportfolio auf eine Holding-Gesellschaft. Dennoch verbleibt in solchen Fällen auch weiterhin bei der Kommune mindestens eine Stelle, die als Bindeglied zur Holding innerhalb der Stadtverwaltung vorgehalten wird. Zudem wäre auch bei einer Beteiligungs-Holding, die Steuerungsaufgaben übernehmen soll, die Zuständigkeit des Hauptausschusses zu beachten. Zu dessen gesetzlichen – und nicht übertragbaren – Aufgaben gehört gerade die Beteiligungssteuerung (§ 45 b GO). Die Abgrenzung bzw. Überschneidung von Aufgaben der Stadt/des Hauptausschusses einerseits und der Beteiligungs-Holding andererseits wäre eine grundsätzliche Problemstellung für die Gestaltung effizienter Steuerungsprozesse.

Die Aufgabe der Holding liegt in der Verwaltung, Finanzierung und Steuerung der entsprechenden Tochtergesellschaften und Beteiligungen. Die Ausgestaltung der Beziehungen erfolgt nach einer der im Gliederungspunkt 2.3 beschriebenen Holdingarten; in Form einer Finanz-Holding oder Management-Holding. Nach dem Bürgerschaftsauftrag soll die Beteiligungs-Holding als beherrschende Konzernmuttergesellschaft ausgeprägt werden. Außerdem sollen Synergien durch übergreifende Dienstleistungen (Shared Services) geschaffen werden. Um derartige Zentralfunktionen von der Holding als beherrschende Konzernmuttergesellschaft mit erledigen zu lassen, wäre es sinnvoll, die Holding als integrierte Management-Holding zu gestalten. Diese Organisationsform wird daher für die nachfolgenden Prüfungen und Bewertungen zugrunde gelegt.

Neben der Neugründung eines Rechtsträgers als Holding, z. B. einer GmbH, die zu Gründungskosten führt, besteht die Möglichkeit, eine bereits existierende Gesellschaft als Holding zu nutzen. Da dieses eine Eigengesellschaft sein sollte, um keine Rechte und Interessen von Mitgesellschaftern beachten zu müssen, kämen in der Hansestadt Lübeck die KWL und die Stadtwerke-Holding dafür in Betracht.

Die Nutzung einer bestehenden Holding als Beteiligungs-Holding bietet den Vorteil, dass grundsätzlich auf vorhandene Strukturen zurückgegriffen werden könnte. So existieren Informationswege und Kontrollinstanzen ebenso wie die organisatorische Unterstützung der Entscheidungsträger. Aufgrund des Größenzuwachses und der Erweiterung um neue, heterogene Geschäftsfelder wäre die Organisationsstruktur in jedem Fall auszubauen. Im Gegensatz dazu entstehen bei einer Gesellschaftsneugründung nicht nur durch den Gründungsakt und die Eintragung an sich Kosten, sondern zwingend auch für den Aufbau sowie die Einrichtung der benö-

tigten Steuerungsorganisation. In die Abwägung zwischen einer Neugründung und der Nutzung einer bestehenden Holding-Gesellschaft wären auch zeitliche und personelle Aspekte einzubeziehen.

3.2 Bildung der Beteiligungs-Holding

Nach dem Bürgerschaftsbeschluss ist die Bildung einer Beteiligungs-Holding zu prüfen, die als beherrschende Konzernmuttergesellschaft alle Beteiligungen umfasst. Die Hansestadt Lübeck könnte zu diesem Zweck die Anteile an ihren Beteiligungen entweder in eine bestehende oder eine neu zu gründende Holding übertragen. Diese Übertragung könnte über eine Ausgliederung mit Gesamtrechtsnachfolge nach § 123 Abs. 3 UmwG auf die Holding erfolgen (siehe auch nachfolgende Abbildung). Dabei fände keine Vermögensreduktion bei der Hansestadt Lübeck als übertragenden Rechtsträger statt, denn sie erhielte im Gegenzug neue Anteile an der Holding (übernehmender Rechtsträger). Die Anteile entsprächen dem Wert der eingebrachten Anteile an den Beteiligungen. Die Steuerneutralität wäre bei der Anteilsübertragung durch Buchwertansatz unter Beachtung der Voraussetzungen des § 21 Umwandlungssteuergesetz (UmwStG) auf diese Weise ebenfalls gewahrt.

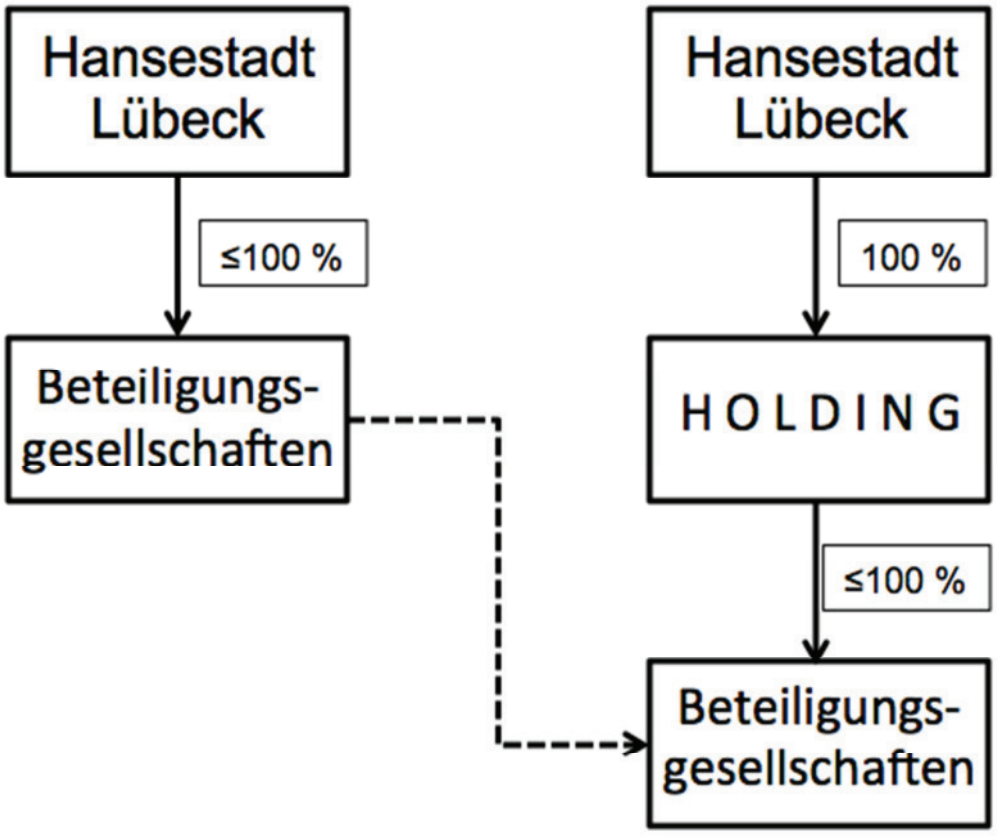


Abb. Übergang der städtischen Beteiligungen auf eine Beteiligungs-Holding

Die Hansestadt Lübeck hätte zur Umsetzung der Ausgliederung Beschlüsse in der Bürgerschaft zu fassen, die unter dem Vorbehalt der kommunalaufsichtsrechtlichen Nichtbeanstandung stünden. Vor Beschlussfassung wäre zu prüfen, inwieweit Rechte von Mitgesellschaftern/-innen beachtet werden müssten, ob durch Mitgesellschafter/-innen Ansprüche gegen die Hansestadt

Lübeck abgeleitet werden könnten und ob eine Ausgliederung des gesamten Portfolios ggf. sogar von Mitgesellschaftern/-innen verhindert werden könnte. Das Umwandlungsrecht schafft hier Erleichterungen im Sinne der Hansestadt Lübeck, da gesellschaftsvertraglich vereinbarte Vinkulierungen – also Beschränkungen der Übertragbarkeit von Geschäftsanteilen – nach herrschender Meinung in einem Fall wie diesem keine Wirkung entfalten.

Schwieriger kann es sich bei in der Praxis vorkommenden Konsortialverträgen, die zwischen den Gesellschaftern einer GmbH geschlossen werden, verhalten. Darin können Nebenabreden zum Gesellschaftsvertrag getroffen worden sein. Bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge gehen die bestehenden Vertragsverhältnisse automatisch auf die Holding über. Obwohl der Konsortialvertrag eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zwischen den Vertragsparteien begründet, in der die Gesellschafterstellung höchstpersönlich ist und daher grundsätzlich als nicht übertragbar angesehen wird, wird davon ausgegangen, dass auch hier eine Gesamtrechtsnachfolge eintritt. Dabei wird davon ausgegangen, dass es den Gesellschaftern letztendlich im Wesentlichen darauf ankommt, dass der jeweilige Gesellschafter an die Regelungen im Konsortialvertrag gebunden ist. Losgelöst davon ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob aufgrund besonderer Umstände dem Mitgesellschafter sog. Sekundärrechte (wie z.B. Kündigungs- oder Ausschlussrechte) oder sonstige vertragliche Ansprüche wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage zustehen.

Sofern Anteile an einer Beteiligung im Einzelfall nicht auf die Holding übertragen werden könnten, wäre die betreffende Beteiligung auch weiterhin direkt durch die Hansestadt Lübeck zu betreuen. Die zur Steuerung notwendigen Unterstützungsleistungen könnten dann alternativ vom verbleibenden internen Beteiligungscontrolling oder ebenfalls von der Holding im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages wahrgenommen werden. Ein Geschäftsbesorgungsvertrag würde allerdings zusätzliche Kosten verursachen, da die Unterstützungsleistungen dann umsatzsteuerpflichtig wären.

Der Bürgerschaftsauftrag sieht vor, die Beteiligungs-Holding als beherrschende Konzernmuttergesellschaft zu gestalten. Eine Beherrschung über Gesellschaften zu entwickeln, an denen der Anteilsbesitz 100 % beträgt, dürfte unproblematisch sein. Bei Gesellschaften, an denen Dritte Anteile halten, wäre eine Einzelfallprüfung notwendig und ggf. mit den Mitgesellschaftern zu verhandeln, ob diese einer Beherrschung durch die Beteiligungs-Holding zustimmen würden. Darüber hinaus hielte die Holding Anteile als Minderheitsgesellschafterin. In diesen Gesellschaften wird eine Beherrschung durch die Beteiligungsholding voraussichtlich nicht zu erreichen sein.

3.3 Organe der Beteiligungs-Holding

Die Organe der Beteiligungs-Holding beständen aus der Gesellschafterversammlung, dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung. Sie wären entsprechend den Vorgaben im Lübecker Public Corporate Governance Kodex (PCGK) zu besetzen.

Gesellschafterversammlung

Alleiniger Gesellschaftervertreter wäre danach der Bürgermeister, da eine Beteiligungs-Holding keiner Fachbereichsleitung zugeordnet werden könnte. Der Bürgermeister könnte sich jedoch in der Gesellschafterversammlung durch eine Fachbereichsleitung oder, sofern dieses nicht möglich wäre, durch bevollmächtigte Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter der hauptamtlichen Verwal-

tung, in der Regel des Beteiligungscontrollings, vertreten lassen. Der Prüfauftrag der Bürgerschaft geht davon aus, dass die Gesellschafterversammlung der Beteiligungs-Holding aus dem Bürgermeister und den Senator/-innen besteht. Das ist formal nicht möglich, denn einzige Gesellschafterin der Holding – und damit einziges Mitglied der Gesellschafterversammlung – wäre die juristische Person Hansestadt Lübeck, die wiederum durch den Bürgermeister nach außen vertreten wird. Gleichwohl ließe sich regeln, dass Gesellschafterbeschlüsse, die in der Beteiligungs-Holding gefasst werden sollen, vorab im Senatskreis beraten werden.

Aufsichtsrat

Nach Maßgabe des Drittelbeteiligungsgesetzes haben die Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen in einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit in der Regel mehr als 500 Mitarbeitern ein Mitbestimmungsrecht im Aufsichtsrat. Es ist davon auszugehen, dass diese Zahl für die als Konzernmuttergesellschaft ausgeprägte Holding inklusive ihrer beherrschten Beteiligungen erreicht würde, da die Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen der von der Holding beherrschten Tochtergesellschaften in diesem Fall als solche der Holding gelten würden und es bereits Gesellschaften gibt, die unter das Drittelbeteiligungsgesetz fallen.

Demzufolge hätte die Gesellschaft einen obligatorischen Aufsichtsrat zu bilden, für den die entsprechenden Regelungen des Aktiengesetzes zwingend Anwendung finden. Der Aufsichtsrat der Beteiligungs-Holding wäre nach dem Drittelbeteiligungsgesetz zu einem Drittel mit Arbeitnehmervertretern/-innen zu besetzen. Lediglich die übrigen zwei Drittel der Aufsichtsratsmandate wären durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zu bestimmen. Bei Verwendung der Stadtwerke-Holding als beherrschende Konzernmuttergesellschaft würde die zwischen der Hansestadt Lübeck, der Geschäftsführung und den Betriebsräten geschlossene Vereinbarung bis mindestens zum Jahr 2020 zur paritätischen Besetzung mit Arbeitnehmervertretern/-innen und städtischen Mitgliedern im Aufsichtsrat führen.

Nach dem Prüfauftrag wären der Beteiligungs-Holding umfassende Aufgaben der strategischen Steuerung und – über ihren Aufsichtsrat – der politischen und wirtschaftlichen Kontrolle des städtischen Beteiligungsportfolios zugedacht. Der Holding-Aufsichtsrat wäre maßgebliches Gremium für die Vorbereitung strategischer Beschlüsse der Stadt als Holding-Gesellschafterin. Diese strategischen Kernaufgaben könnte die Stadt in der Holding-Struktur nur unter Beteiligung Dritter (Arbeitnehmervertretern/-innen) wahrnehmen. Der Einfluss der Stadt auf ihr gesamtes Beteiligungsportfolio würde insoweit eingeschränkt.

Es soll „eine wirksame politische und wirtschaftliche Kontrolle der Beteiligungen weiterhin durch die von der Bürgerschaft bestimmten Repräsentanten in den Aufsichtsräten (der Tochtergesellschaften/Beteiligungen) sowie des Aufsichtsrates der Beteiligungs-Holding erfolgen“. Demnach sind in den Tochtergesellschaften der Holding Aufsichtsräte einzurichten, in die die Bürgerschaft Vertreter und Vertreterinnen bestellt. Die bereits jetzt vorhandenen Aufsichtsratsstrukturen wären dazu auf das Holding-Modell zu übertragen.

Um Doppelstrukturen und Doppelkontrollen möglichst zu vermeiden, müsste im Zuge der Ausgestaltung einer Beteiligungs-Holding klar definiert und abgegrenzt werden, welche Aufgaben, Rechte und Pflichten von den Mitgliedern des Holding-Aufsichtsrates und welche von den Aufsichtsräten in den Tochtergesellschaften und Beteiligungen wahrzunehmen wären.

Geschäftsführung/Beteiligungscontrolling

Die Geschäftsführung wäre das Handlungsorgan der Beteiligungs-Holding. Sie würde das Unternehmen leiten und wäre dafür verantwortlich, dass der Gesellschaftszweck erreicht wird und die dafür erforderlichen Handlungen festgelegt und vollzogen werden. Gemäß Prüfauftrag soll die als beherrschende Konzernmuttergesellschaft ausgestaltete Beteiligungs-Holding die direkte Beteiligungssteuerung für die Gesellschafterin Hansestadt Lübeck wahrnehmen. Damit wäre die Geschäftsführung mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Holding künftig originär zuständig für die Steuerung und das Controlling aller unterhalb der Holding angebundenen Tochterunternehmen und Beteiligungen. Im Zuge der konzeptionellen Ausgestaltung der Beteiligungs-Holding wäre insbesondere zu entscheiden, wie weit die Steuerung und Einflussnahme der Holding auf die Tochterunternehmen und Beteiligungen reichen soll. Wie vorstehend unter Punkt 2.1 ausgeführt wurde, wären dabei von der Beschränkung auf die Vorgabe und das Controlling von strategischen Zielen bis hin zur Einflussnahme der Beteiligungs-Holding in das Geschäft der Tochtergesellschaften und die Wahrnehmung von zentralen Dienstleistungen diverse Steuerungsmodelle und -abstufungen möglich, die alle unter dem Begriff einer „beherrschenden Konzernmuttergesellschaft“ realisiert werden könnten.

Daneben wäre von der Beteiligungs-Holding auch die derzeit innerhalb der Stadtverwaltung angebundene Steuerungsunterstützung für die Verwaltungsführung und die politischen Gremien weitestgehend zu übernehmen. Dazu würden insbesondere die Sicherstellung eines aussagekräftigen Beteiligungsberichtswesens für die städtischen Gremien zählen, die Vorbereitung von Entscheidungen der Bürgerschaft sowie des Hauptausschusses und die wirksame Betreuung der städtischen Aufsichtsratsmitglieder.

Von den Geschäftsführungsmitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Beteiligungs-Holding müssten beide Aufgabenbereiche abgedeckt werden. Eine Schlüsselrolle käme dabei der Geschäftsführung der Holding zu. Durch das heterogene Beteiligungsportfolio der Hansestadt Lübeck würden in der Holding Kenntnisse und Erfahrungen aus den unterschiedlichsten Geschäftsfeldern, z. B. der Energieversorgung, der Hafenwirtschaft, des öffentlichen Personennahverkehrs, der kommunalen Wohnungswirtschaft, des gewerblichen Immobiliengeschäftes und im kulturellen Bereich benötigt. Da daneben auch die Rolle des Bindegliedes zur Verwaltungsführung und zu den politischen Organen wahrzunehmen wäre, kann davon ausgegangen werden, dass hierfür eine mehrköpfige Besetzung des Organs Geschäftsführung der Beteiligungs-Holding erforderlich würde, was im Übrigen auch schon zur Sicherstellung der Vertretung zu befürworten wäre.

Für den Aufgabenbereich des städtischen Beteiligungscontrollings könnte grundsätzlich auf die Erfahrungen und das Know-how der bisher hierfür im städtischen Bereich Beteiligungscontrolling eingesetzten Mitarbeiter zurückgegriffen werden, da deren Aufgaben – mit Ausnahme der Betreuung der städtischen Sondervermögen und des Controllings der Beteiligungs-Holding selbst – künftig von der Holding wahrzunehmen wären. Wie und in welchem Umfang der Einsatz bzw. die Nutzung dieser personellen Ressourcen in der Beteiligungs-Holding realisiert werden könnte, wäre im Rahmen der weiteren Ausgestaltung zu prüfen und festzulegen.

Die erforderliche zahlenmäßige und personelle Ausstattung des Geschäftsführungsorgans und der weiteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Steuerung und das Controlling der nachgeordneten Tochterunternehmen und Beteiligungen der Holding wäre von verschiedenen Faktoren abhängig. Diese sind u. a. die Klärung, ob eine neue Gesellschaft gegründet werden oder eine bestehende Holding genutzt werden soll, welche Steuerungstiefe und -struktur ausgestaltet

werden soll und hier insbesondere, ob und wie weitreichend eine Einflussnahme der Holding in das Geschäft der Tochterunternehmen erfolgen soll. Daneben, ob Geschäftsführungen der Tochterunternehmen an der Geschäftsführung der Holding beteiligt werden, bzw. Geschäftsführer/-innen der Holding zusätzlich Geschäftsführungen von Tochterunternehmen übernehmen können und sollen. Weiter wäre eine Prüfung und Festlegung erforderlich, ob und in welchem Umfang die Holding Zentralfunktionen für die Tochterunternehmen wirtschaftlicher wahrnehmen könnte.

Zur Vorbereitung einer aussagekräftigen Entscheidungsgrundlage mit den verschiedenen Alternativen wären umfangreiche Prüfungen und Vorabstimmungen vorzunehmen. Da hierfür intern keine ausreichenden personellen Ressourcen zur Verfügung stehen, wären für diese Prüfungen externe Beratungsleistungen erforderlich. Wegen der damit verbundenen Kosten sollte die Beauftragung eines entsprechenden Beratungsunternehmens daher nur erfolgen, falls ein Grundsatzbeschluss über die künftige Form der Beteiligungssteuerung gefasst wird.

4. Besteuerung der Beteiligungs-Holding

4.1 Ertragssteuern

Bei Anbindung der städtischen Gesellschaften unter eine beherrschende Beteiligungs-Holding können, aufgrund der gesetzlich nur noch sehr eingeschränkten Möglichkeiten, Gewinne mit Verlusten zu verrechnen, bei der Körperschafts- und der Gewerbesteuer grundsätzlich keine zusätzlichen Steuervorteile generiert werden. Die in den engen Grenzen weiterhin bestehenden Möglichkeiten zur steuerlich entlastenden Verrechnung von Gewinnen und Verlusten (Querverbund) werden bereits genutzt und führen, insbesondere durch die Verrechnung von Verlusten der Stadtverkehr Lübeck GmbH mit den Gewinnen der Stadtwerke Lübeck GmbH, zu einer erheblichen Verminderung der jährlichen Steuerzahlungen.

Lediglich im Rahmen der Kapitalertragssteuer könnten sich Vorteile ergeben, wenn durch die Holdinglösung Gewinnabführungen/-ausschüttungen ggf. durch den direkten Ausgleich im Konzern unterbleiben würden. Aufgrund ihres an öffentlichen Interessen ausgerichteten Gesellschaftszwecks erreichen die meisten städtischen Beteiligungen i. d. R. jedoch allenfalls ein ausgeglichenes Ergebnis, so dass Ausschüttungen an den/die Gesellschafter nicht anfallen. Betroffen hiervon wären daher zzt. und auch künftig absehbar nur die Kapitalertragssteuern (zzgl. Solidaritätszuschlag) auf die Ausschüttungen der TRAVE an den städtischen Haushalt. Diese Steuern betragen derzeit insgesamt ca. 89 Euro p. a.

4.2 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer betrifft Rechtsvorgänge im Zusammenhang mit dem Erwerb eines im Inland gelegenen Grundstücks und den damit fest verbundenen Sachen wie Gebäude. Den Grundstücken gleichgestellt sind Erbbaurechte, Gebäude auf fremden Boden und dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte.

Das Grunderwerbsteuergesetz knüpft an den Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft an, das den Anspruch auf Übertragung des Grundstücks begründet (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG). Der Eigentumsübergang ist jedoch nicht nur auf Rechtsvorgänge mit Grundstücken beschränkt. Die Übertragung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft, die über inländischen Grundbesitz verfügt, kann ebenfalls zur Erfüllung des Grunderwerbsteuertatbestands führen. Sonst bestünde

die Möglichkeit den mittelbar über eine Kapitalgesellschaft gehaltenen Grundbesitz grunderwerbsteuerfrei durch Veräußerung der Anteile zu übertragen.

Wenn Gesellschaften mit Grundvermögen, an denen die Hansestadt Lübeck mit einem Anteil von mindestens 95 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, auf eine beherrschende Holding übertragen werden, so löst dieser Vorgang eine Grunderwerbsteuerpflicht aus. Die im GrEStG vorgesehenen Vergünstigungen im Zusammenhang mit Umwandlungen (§ 6a GrEStG) können vorliegend nicht in Anspruch genommen werden, weil deren Anwendung bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die ihre Beteiligungen im Hoheitsvermögen halten, ausgeschlossen sind.

Die anzusetzenden Werte für das Grundvermögen wären dabei nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes im Einzelfall zu ermitteln. Da diese Einzelermittlung erheblichen Zeit- und Kostenaufwand verursachen würde, wurde im Rahmen der vorgenommenen Prüfung aus Vereinfachungsgründen auf die in den Jahresabschlüssen 2014 der Gesellschaften im Anlage- und Vorratsvermögen enthaltenen Restbuchwerte für Grundstücke und Gebäude zurückgegriffen. Diese Ansätze stellen jedoch lediglich Näherungswerte dar, die i. d. R. unterhalb der sich nach dem Bewertungsgesetz zu ermittelnden Werten liegen werden.

Grunderwerbsteuerpflichtig wären zumindest die Ausgliederung der KWL und der GG Metallhüttengelände (beide 100 % HL) an eine vorhandene oder eine neu zu gründende Holding. Bei einem Steuersatz von 6,5 % ergäbe sich danach für die Grundstücke/Gebäude im Anlagevermögen und die im Vorratsvermögen enthaltenen zum Verkauf bestimmten Grundstücke in der KWL (20,702 Mio. Euro + 20,529 Mio. Euro) sowie die durch entsprechende Bewertungsgutachten ermittelten stillen Reserven bei den Grundstücken in der GG Metallhüttengelände (4,479 Mio. Euro) eine Grunderwerbsteuerschuld von minimal ca. 3 Mio. Euro.

Darüber hinaus besteht ein Risiko hinsichtlich der möglichen grunderwerbsteuerlichen Behandlung des Grundvermögens der TRAVE. An der TRAVE ist neben der HL (92,5 %) noch die Stiftung „Lübecker Wohnstifte“ (7,5 %) beteiligt, die von der Hansestadt Lübeck nach den Vorschriften der GO verwaltet wird. Sollte diese Verwaltung steuerlich als Beherrschung eingestuft und somit dem städtischen Anteil hinzugerechnet werden, so würden bei einem Grundvermögen der GGT von ca. 290 Mio. Euro Grunderwerbsteuern von rd. 19 Mio. Euro anfallen. Für eine abschließende Klärung dieses steuerlichen Risikos wäre eine kostenpflichtige, verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung erforderlich.

III. Ergebnis

1. Steuerung: Nachteile überwiegen Vorteile

Wie bereits unter Ziffer 1.2 ausgeführt, handelt es sich bei der derzeit praktizierten Steuerung der städtischen Beteiligungen um die Fortentwicklung des im Jahr 2001 von der Bürgerschaft beschlossenen grundsätzlichen Steuerungsmodells mit einer durchgängigen Funktionentrennung zwischen dem Ehrenamt – Aufsichtsrat – und dem Hauptamt – Gesellschaftervertreter – sowie den notwendigen Unterstützungsleistungen durch das innerhalb der Verwaltung eingerichtete Beteiligungscontrolling. Eine wesentliche Ergänzung hat dieses Steuerungsmodell durch die Etablierung des sog. „Hauptausschussverfahrens“ erhalten, durch das auch bei Gesellschafterentscheidungen, für die vorab grundsätzlich kein Beschluss der Bürgerschaft oder des Hauptausschusses verpflichtend ist, quasi eine Beteiligungspflicht und ein „Letztentschei-

dungsrecht“ für das Ehrenamt vorgesehen wurde, wenn keine Empfehlung des Aufsichtsrates vorliegt oder der Gesellschaftervertreter von einer Empfehlung abweichen will. Hiermit wird die u. a. auch in den zwischenzeitlich erfolgten Änderungen der Gemeindeordnung vorgesehene Stärkung des Ehrenamts bei der Beteiligungssteuerung sichergestellt. Durch die ehren- und hauptamtlichen Vertreterinnen und Vertreter in den Gesellschaften und das bestehende Berichtswesen, insbesondere die Quartals- und Beteiligungsberichte, künftig auch die Jahresabschluss-/PCGK-Berichte, werden die städtischen Gremien, Hauptausschuss und Bürgerschaft, direkt und zeitnah über die Entwicklungen und Zielerreichungen in den städtischen Beteiligungen informiert und können somit die ihnen zugeordneten Aufgaben und Entscheidungen bei der politischen und wirtschaftlichen Steuerung der städtischen Beteiligungen wahrnehmen.

In der Auslagerung der Beteiligungssteuerung auf eine alle Beteiligungen umfassende Holding wird keine Verbesserung der städtischen Beteiligungssteuerung gesehen. Sie würde zunächst einmal lediglich das Einziehen einer weiteren Steuerungsebene zwischen den Vertreterinnen und Vertretern des Ehrenamtes in den städtischen Gremien sowie der hauptamtlichen Verwaltung und den einzelnen Beteiligungen bedeuten, wodurch ein zusätzlicher Informations- und Kommunikationsbedarf entsteht. So hätte zwar nach dem beschlossenen Prüfauftrag die Beteiligungs-Holding die Aufgabe der „direkten Beteiligungssteuerung“, doch bestünde die Zuständigkeit des Hauptausschusses für die Beteiligungssteuerung im Rahmen des Berichtswesens fort. Als gesetzliche Aufgabenzuweisung (§ 45 b GO) könnte sie durch die Einrichtung einer steuernden Beteiligungs-Holding nicht abbedungen werden. Bei der Prozessgestaltung wäre darauf zu achten, resultierende Ineffizienzen und Doppelstrukturen möglichst gering zu halten.

Dieser Nachteil könnte jedoch zumindest teilweise ausgeglichen werden, wenn - wie in privatwirtschaftlichen Konzernen mit einer beherrschenden Konzernmuttergesellschaft - die bei der Gestaltung der Informations- und Entscheidungsstrukturen generierten Steuerungsvereinfachungen und -vorteile auch in der städtischen Beteiligungs-Holding angewandt würden. Hierzu zählt insbesondere der weitgehende Verzicht auf die Bildung von Aufsichtsräten in den Tochtergesellschaften und, wenn die Bildung von Aufsichtsräten z. B. durch Drittelbeteiligungsgesetz vorgeschrieben ist (obligatorische Aufsichtsräte), die vorrangige Besetzung dieser Aufsichtsräte in den Tochter-/Enkelgesellschaften mit hauptamtlichen Vertretern/-innen der Konzernmuttergesellschaft. Nach dem Prüfauftrag der Bürgerschaft sollen jedoch neben dem Aufsichtsrat der Beteiligungs-Holding auch in den Einzelgesellschaften weiterhin Aufsichtsräte bestehen. Auch die GO geht grundsätzlich davon aus, dass der (ggf. mittelbare) städtische Einfluss auch über Aufsichtsräte wahrgenommen werden soll, weshalb bei kommunalen Gesellschaften nur im Ausnahmefall auf die Bildung von Aufsichtsräten verzichtet wird. Darüber hinaus wäre ein weitgehender Verzicht auf die Bildung von Aufsichtsräten in den einzelnen Tochter-/Enkelgesellschaften auch deshalb kritisch zu sehen, da die städtischen Beteiligungen sehr unterschiedliche Unternehmenszwecke und -aufgaben erfüllen und dadurch auf die Einbindung der Vertreterinnen und Vertreter der jeweiligen fachlichen Schwerpunkte in den Fraktionen sowie von externem Sachverstand verzichtet würde. Weiter würde die Abstimmung mit den in der Kernverwaltung wahrgenommenen Fachaufgaben zumindest erschwert.

Da bei einer Beteiligungs-Holding, die entsprechend dem Bürgerschaftsauftrag als beherrschende Konzernmuttergesellschaft ausgeprägt werden soll, das Drittelbeteiligungsgesetz Anwendung finden würde, da die maßgebliche Grenze von 500 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im Konzern überschritten würde, müsste der dann verpflichtend zu bildende Aufsichtsrat der Holding (obligatorischer Aufsichtsrat) mindestens zu einem Drittel aus Arbeitnehmervertreterinnen/-vertretern bestehen. Sofern keine neue Gesellschaft hierfür gegründet würde, son-

dern die Stadtwerke-Holding als Beteiligungs-Holding genutzt würde, müsste der Aufsichtsrat aufgrund vertraglicher Bindungen bis mindestens zum Jahr 2020 paritätisch, das heißt je zur Hälfte, mit Arbeitnehmervertretern/-innen besetzt werden. Nach dem Bürgerschaftsauftrag wäre eine wirksame politische und wirtschaftliche Kontrolle der Beteiligungen in den Aufsichtsräten der Gesellschaften und dem Aufsichtsrat der Beteiligungs-Holding sicherzustellen. Der Holding-Aufsichtsrat wäre maßgebliches Kontrollorgan und für die Vorbereitung strategischer Beschlüsse der Stadt als Gesellschafterin zuständig. Wegen der zwingenden Beteiligung von Arbeitnehmervertretern/-innen im Aufsichtsrat der Holding wäre die städtische Einflussnahme jedoch nicht nur zahlenmäßig, hinsichtlich der städtischen Vertreter/-innen, begrenzt, sondern hätte auch jeweils unter Beteiligung von Arbeitnehmervertretern/-innen zu erfolgen.

Auch in finanzieller Hinsicht würden aus einer Übertragung der Beteiligungssteuerung und Auslagerung des Beteiligungscontrollings auf eine städtische Holding grundsätzlich keine Vorteile resultieren. Neben den zwangsläufig anfallenden Kosten für die Neuorganisation der Gesellschafterstruktur, u. a. gesellschaftsrechtlich bedingte Eintragungs- und ggf. Gründungskosten, ist davon auszugehen, dass für die erforderliche Wahrnehmung des gesamtstädtischen Beteiligungscontrollings und die Betreuung der städtischen Mandatsträger/-innen mindestens die bisherigen Kosten anfielen, sofern in den Tochter- und Enkelgesellschaften die bestehende Aufsichtsratsstruktur und -besetzung beibehalten würde. Zusätzlich würden hier Kosten für eine kleine „Stabstelle Beteiligungssteuerung“ in der Kernverwaltung anfallen, die als Bindeglied zum Beteiligungscontrolling in der Holding und für die Steuerung und das Controlling der Sondervermögen benötigt würde.

2. Zentrale Dienstleistungen mit und ohne Beteiligungs-Holding denkbar

Mögliche finanzielle Vorteile durch die Einrichtung von zentralen und übergreifenden Dienstleistungsangeboten sind gesondert zu betrachten, da für die Inanspruchnahme von zentralen Dienstleistungen nicht die Bildung einer beherrschenden Beteiligungs-Holding Voraussetzung wäre.

In Unternehmensgruppen häufig zentral bereitgestellte Dienstleistungen sind z. B.

- Finanz- und Rechnungswesen,
- IT (Service-Hotline, Einrichtung von Servern oder Desktop-Rechnern etc.),
- Human Resources (Personalverwaltung, Lohn- und Gehaltsabrechnung, Rekrutierung, Weiterbildung usw.),
- Logistik (Einkauf, Beschaffung, Auftragsabwicklung usw.),
- rechtliche Beratung und Vertretung.

Wie auch in dem von der Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 28.11.2013 zur Kenntnis genommenen Bericht „Zusammenlegungsmöglichkeiten der Gesellschaften KWL, WiFö, LTM und MuK“ – VO/2013/00987 – ausgeführt, ist nicht auszuschließen, dass in einzelnen Gesellschaften durch eine Inanspruchnahme bestehender zentraler Dienstleistungen der Stadtwerke-Holding, der LHG oder der KWL Synergien entstehen können, die zu einer Kostenreduzierung und damit Verbesserung der Wirtschaftlichkeit in den jeweiligen Gesellschaften führen können. Der Ansatz des Prüfauftrags, durch zentrale Dienstleistungen wirtschaftliche Vorteile zu generieren, kann grundsätzlich auch in der bestehenden Beteiligungsstruktur verfolgt werden. Die Gründung einer Beteiligungs-Holding ist dafür nicht erforderlich.

Um Verbesserungspotential ggf. festzustellen und nutzen zu können, sollte keine umfassende Untersuchung durchgeführt werden, die mangels interner Ressourcen extern vergeben werden müsste. Vielmehr wird in den Gesellschaften mit bestehenden zentralen Dienstleistungen zu prüfen sein, ob und zu welchen Konditionen administrative Querschnittsaufgaben im Wege der Geschäftsbesorgung auch für andere Beteiligungen der Hansestadt Lübeck erledigt werden könnten. Soweit grundsätzlich möglich, sollten entsprechende Angebote erstellt werden. Diese Angebote wären dann in den einzelnen Gesellschaften mit den bestehenden Kosten und Abläufen abzugleichen und ergänzend hinsichtlich der übrigen Auswirkungen, insbesondere auf die Erledigung der originären Fachaufgaben, zu prüfen und zu bewerten.

3. Steuerliche Risiken erheblich

Bezüglich der steuerlichen Auswirkungen würden aus einer Zusammenfassung aller städtischen Gesellschaften unter eine beherrschende Beteiligungs-Holding erhebliche finanzielle Belastungen und Risiken im Bereich der Grunderwerbssteuer resultieren. Durch das Liegenschaftsvermögen der KWL und der GGM würde im Falle der Umgliederung in oder unter eine Beteiligungs-Holding eine Steuerlast von minimal ca. 3 Mio. Euro entstehen. Durch das Vermögen der TRAVE bestünde das Risiko einer zusätzlichen Belastung von rd. 19 Mio. Euro. Dem stünden, wenn überhaupt, nur geringe Entlastungen bei der Kapitalertragssteuer entgegen.

4. Fazit

Zusammenfassend wird daher empfohlen, eine Neuorganisation der städtischen Beteiligungssteuerung durch Bildung einer alle Beteiligungen umfassenden Holding, als beherrschende Konzernmuttergesellschaft, und die Ausgliederung des städtischen Beteiligungscontrollings auf diese Holding nicht weiter zu verfolgen. Die Hansestadt Lübeck wendet zur Steuerung ihrer Beteiligungen aktuell ein in sich schlüssiges und bewährtes Modell der direkten Beteiligungssteuerung an. Es wurde in dem gemeinsam von der Politik und der Verwaltung sowie in Abstimmung mit den Gesellschaften entwickelten Lübecker Public Corporate Governance Kodex (PCGK) zusammengefasst und um weitere aktuelle Steuerungsanforderungen ergänzt. Die Beschlussfassung der Bürgerschaft im Juni 2014 zum PCGK stellt damit die Festschreibung der grundlegenden Organisation der städtischen Beteiligungssteuerung dar. Derzeit wird der PCGK in den Beteiligungen implementiert und insbesondere eine Anpassung der Gesellschaftsverträge und gesellschaftsinternen Regelungen an die gemäß dem PCGK angepassten städtischen Musterregelungen vorgenommen. Anschließend sind die Wirkungsweisen der Regelungen zu evaluieren und ggf. Anpassungen vorzuschlagen. Es ist beabsichtigt, diese Vorschläge zur Fortschreibung des PCGK gemeinsam mit den Ergebnissen der in 2017 vorgesehenen Überprüfung des Beteiligungsportfolios, der Bürgerschaft entgegenzubringen.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03360
öffentlich

Lübeck, 25.01.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Nicole Maas (E-Mail: nicole.maas@luebeck.de Telefon: 122-4071)

Neustrukturierung von Schulsozialarbeit an Grundschulen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.03.2016	Jugendhilfeausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
21.04.2016	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Beschluss der Bürgerschaft zur VO/2015/03235 vom 26.11.16 zur Einrichtung von 8 Stellen für die Grundschulen auf Antrag der SPD-Bürgerschaftsfraktion

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

1.201 Haushalt und Steuerung: zustimmend
1.160 Frauenbüro: zustimmend
4.041 Jugendhilfeplanung: zustimmend
4.510 Familienhilfen/Jugendamt: zustimmend
4.513 Jugendarbeit: zustimmend
Schulamt i.d. HL: zustimmend

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

[ ] Ja
[x] Nein

Begründung:
Zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Schulsozialarbeit an Grundschule befördert die Demokratiebildung durch Beteiligung von Schüler/innen bei der Gestaltung des Lern-orts Schule mittels Klassenrat, Klassensprecher/innen und Streitschlichter/innen.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[ ] freiwillig
[x] vorgeschrieben durch: § 28 FAG Schulso-zialarbeit, §13 SGB VIII Jugendsozialarbeit

Finanzielle Auswirkungen:

[x] Nein: Umstrukturierung durch Umwidmung eines Teils der Projektmittel Schulsozialarbeit im Produkt 243001 in Personalkosten

☐ Ja (Anlage 1)

Bericht:

Berichtsvorlage zur Neustrukturierung von Schulsozialarbeit an Lübecker Grundschulen

1. Einleitung

Grundlage für diesen Bericht ist der Beschluss der Bürgerschaft vom 26.11.15 auf Antrag der SPD-Bürgerschaftsfraktion: „Die Schulsozialarbeit wird durch 8 Stellen für die Grundschulen ausgebaut. Hierfür werden entsprechend unbefristete Stellen bei der Hansestadt Lübeck eingerichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, im ersten Halbjahr 2016 den Gremien eine Vorlage vorzulegen."
Der vorliegende Bericht stellt dar, wie durch bedarfsgerechteren Einsatz vorhandener zweckgebunder Mittel Schulsozialarbeit vor Ort an Lübecker Grundschulen umgesetzt werden kann und damit die erfolgreiche Schulsozialarbeit an weiterführenden Schulstandorten für die Grundschulen genutzt werden kann. Grundlage ist daher die Konzeption der Lübecker Schulsozialarbeit aus dem Jahr 2013.

Während Schulsozialarbeit an weiterführenden Schulen bundesweit seit den 70er Jahren mit dem Gesamtschulsystem ausgebaut wurde, ist Schulsozialarbeit an Grundschulen erst seit den 90er Jahren, beginnend in den Großstädten, ein Thema.

In Lübeck wurde im Jahr 2012 Schulsozialarbeit als Sozialraumkonzept mit Standorten an den Gemeinschaftsschulen erfolgreich ausgebaut. Während die Lübecker Gymnasien noch im Jahr 2012 hinzukamen, besteht Schulsozialarbeit an den reinen Grundschulen bis heute aus Projekten durch freie Träger sowie schulische Einzelfallhilfe über die Kooperative Erziehungshilfe.
Bei der Auswertung der Projektmittelvergabe mit Rückmeldungen von Schulamt, Schulleitungen, Lehrkräften und Schulsozialarbeiter/innen hat sich gezeigt, dass ein Bedarf an Angeboten zur Sozialkompetenz einhergehend mit personeller Kontinuität an Grundschulen besteht. Die Nachhaltigkeit sozialpädagogischer Arbeit an Grundschulen wird durch Schulsozialarbeit vor Ort, die Lehrkräfte in sozialpädagogische Gruppenangebote wie Sozialkompetenztrainings einbindet und als feste Ansprechpartner für Schüler/innen, Eltern und Lehrkräfte zur Verfügung steht, erhöht.
Des Weiteren wirkt Schulsozialarbeit an Grundschulen präventiv den immer noch viel zu hohen Absentismuszahlen in Lübeck entgegen. Die Erfahrungen der Kooperativen Einzelfallhilfe haben gezeigt, dass die Grundlagen für Absentismus häufig in der Grundschulzeit gebildet werden und frühzeitige Interventionen erfolgversprechend sind.
Durch Schulsozialarbeit vor Ort wird es möglich, Kontakte zur Familie frühzeitig aufzubauen und die Schule als positiven Ort für Schüler/innen und Eltern zu erleben.

2. Ziele und Aufgaben von Schulsozialarbeit an Grundschulen

Im Schuljahr 2014/2015 wurden 6.810 Schüler/innen an Lübecker Grundschulen beschult, die Geschlechtsverteilung ist nahezu paritätisch. Der Anteil ausländischer Schüler/innen an Grundschulen liegt bei ca. 6%. An allen Grundschulen gibt es verlässliche Betreuungsangebote. Ganztagsangebote bieten ca. 90% der Lübecker Schulen, die von 13 Schulnetzwerken ergänzt werden. 24 reine Grundschulen werden ergänzt durch 11 Grund- und Gemeinschaftsschulen.

Ziel von Schulsozialarbeit an Grundschulen ist die Vermittlung vielfältiger Bewältigungsstrategien und kompetenter Verhaltensmuster insbesondere im Umgang mit Konflikten und persönlichen Belastungen bei Schüler/innen und im Elternhaus. Hierzu gehört das Befördern eines positiven Lernklimas und einer inklusiven Schulkultur, in der Respekt und Wertschätzung im Mittelpunkt stehen. Schulsozialarbeit an Grundschulen richtet sich an alle Schüler/innen der Klassen 1-4, an deren Eltern, Erziehungsberechtigte und Lehrkräfte.

Die Haupttätigkeit der Schulsozialarbeit an Grundschulen liegt in der sozialpädagogischen Gruppenarbeit (u.a. Sozialkompetenztrainings) und in der Einzelberatung von Schüler/innen, Eltern und Lehrkräften. Der Fokus an Grundschulen liegt vorrangig auf präventiven Gruppenangeboten zur Stärkung der personalen und sozialen Kompetenz der Schüler/innen. Ergänzend gehört zu den Aufgaben die Vernetzung und das transparente Einbeziehen unterstützender Angebote im Sozialraum.

Im Rahmen der Ausweitung von Schulsozialarbeit in Grundschulen erhält die Kooperative Erziehungshilfe stärker als bislang den Charakter einer Fachstelle für schulische Erziehungshilfe. Das Team von Sonder- und Sozialpädagog/innen wird eingeschaltet bei massiven Schulschwierigkeiten wie ausgeprägtem Absentismus und Gefährdung des Schulerfolgs mit der Möglichkeit sonderpädagogischer Diagnostik.

3. Personal- und Finanzausstattung

Die Finanzierung der Schulsozialarbeit in Lübeck erfolgt überwiegend aus Landesmitteln für Schulsozialarbeit, die über das Finanzausgleichsgesetz (FAG) des Landes Schleswig-Holstein, §28 zur Verfügung gestellt werden. 2015 betrug der Anteil für Lübeck 1.810.483,17 Euro. In Lübeck beruht Schulsozialarbeit auf 3 Säulen: Schulsozialarbeit im Sozialraum, Projektangebote über freie Träger und Kooperative Erziehungshilfe.
Die Mittel für die 8 neuen Stellen Schulsozialarbeit an Grundschulen werden durch Umwidmung eines Teils der Projektmittel Schulsozialarbeit an allgemein bildenden Schulen geschaffen. Insofern erfolgt die Schaffung der neuen Stellen für Schulsozialarbeit an Grundschulen für die Hansestadt Lübeck haushaltsneutral.
Rein rechnerisch ergibt sich bei 24 reinen Grundschulen im Durchschnitt etwa 1/3 Stelle je Grundschule.

Durch die Einrichtung der neuen Stellen an Grundschulen erreicht Lübeck mit insgesamt 25 Vollzeitstellen für 55 Schulen mit ca. 20.000 Schüler/innen einen vergleichbaren Stand mit den kreisfreien Städten Kiel, Neumünster und Flensburg des Landes Schleswig-Holstein.

Die Eingruppierung der Schulsozialarbeiter/innen erfolgt in TvÖD, EG S11. Gemäß der aktuellen Personalkostendurchschnittswerte sind für 8 Stellen knapp 470.000 Euro jährlich einzuplanen. Ausgehend von einer Stellenbesetzung zum kommenden Schuljahr 2016/17 sind für das Jahr 2016 Personalkosten in Höhe von 195.900 Euro eingeplant.

Für die antragsgebundene Projektförderung ergänzender Schulsozialarbeit von freien Trägern verbleiben nach wie vor zweckgebundene Mittel von jährlich 480.000 Euro.

Die Ausweitung von Schulsozialarbeit ist auch vor dem Kontext der zunehmenden Flüchtlingszahlen sinnvoll. Durch fehlende Kenntnisse der Sprache, des deutschen Bildungssystems sowie traumatisierende Erfahrungen ist z.T. eine überdurchschnittlich intensive Begleitung in Schule notwendig. Bei der Stellenbesetzung sind Migrationshintergründe sowie entsprechende Sprachkenntnisse zu berücksichtigen.

Die neuen Stellen an Grundschulen sollen in die jeweiligen Sozialräume der Schulsozialarbeit integriert werden. Die Stellenermittlung je Sozialraum erfolgt anhand der Schülerzahlen, DaZ-Zentren (Deutsch als Zweitsprache), Lerngruppen Erziehungshilfe (LEH) sowie mittels Sozialdatengewichtung (ALG I/II-Empfänger, U25 mit Migrationshintergrund).

Sozialraumbezogene Übersicht zur Verteilung der 8 neuen Stellen an Grundschulen

Sozialraum	Voll-zeit-stel-len	Kriterien zur Ver-teilung der Stel-len	bisherige Standorte Schulsozialarbeit	Zusätzliche Vollzeit-stellen an Grund-schulen	Gesamt-stellen Schulsozial-arbeit im Sozialraum
Koordination	1,5		Bereich Schule und Sport		
Innenstadt	2,5	DaZ	GemS Emanuel Geibel	**0,5**	3
St. Jürgen	2,5	DaZ LEH	GGemS St. Jürgen, Mönkhofer Weg + GGemS St. Jürgen, Kalkbrenner Str. Thomas-Mann-Schule	**2x0,5**	3,5
Moisling	1	DaZ, LEH	GGemS Heinrich Mann	**0,75**	1,75
Buntekuh	1,5	DaZ Soziale Gruppe	GGemS Baltic	**0,75**	2,25
St. Lorenz Süd	1	DaZ	GemS Holstentor	**0,5**	1,5
St. Lorenz Nord A	1		GGemS Tremser Teich	**0,75**	1,75
St. Lorenz Nord B	2,5	DaZ LEH	GGemS Julius Leber GGemS Gotthard-Kühl Carl-Jacob-Burckhardt-Gymnasium	**0,75**	3,25
St. Gertrud A	1	DaZ	GemS Geschwister Prenski	**0,5**	1,5
St. Gertrud B	1,5	DaZ LEH	GGemS Albert Schweitzer GGemS Schule an der Wakenitz	**2x0,5**	2,5
Schlutup	0,5	DaZ	GGemS Willy Brandt	**0,5**	1
Kücknitz, Travemünde	2	2 DaZ LEH	GGemS Trave, Trave-Gymnasium GGem Schule am Meer	**2x0,5**	3
Kooperative Erziehungshilfe	3,5		KEH-Fachstelle Innenstadt, Schildstraße		
Lübeck gesamt	22	7	55 Schulen	**8**	30

Als Bürostandorte werden Grundschulen gewählt, die ein DaZ-Zentrum, eine Lerngruppe Erziehungshilfe oder eine Vielzahl von Integrationskindern haben, Außenstellen sind bzw. aufgrund von Sozialdaten oder Größe als Standort sinnvoll erscheinen (hier: fett markiert). Die Möglichkeit zur Einrichtung von Büros an den Grundschul-Standorten zur Durchführung von Beratungsgesprächen ist einzubeziehen. Die weiteren Grundschulen werden individuell mit Präsenzzeiten und Gruppenangeboten berücksichtigt. In Kooperationsvereinbarungen werden mit den Schulleitungen die Angebote der Schulsozialarbeit abgestimmt.

Planung zur Verteilung der 8 neuen Stellen an Grundschulen

Sozialraum	**14 neue Grundschul-Standorte**	**Stellen-anteile**
Innenstadt	**Marien-Schule (DaZ)** Dom-Schule	0,5
St. Jürgen	**Schule Grönauer Baum (LEH)** Paul-Klee-Schule (Schule Wulfsdorf) **Kahlhorst-Schule (Schule Niederbüssau)** Kaland-Schule	0,5 0,5
Moisling	**Heinrich-Mann-Schule: Grundschule (DaZ, LEH)** Mühlenweg-Schule, Schule Niendorf	0,75
Buntekuh	**Schule Koggenweg (DaZ)** Schule Schönböcken, Schule Groß Steinrade	0,75
St. Lorenz Süd	**Luther-Schule (DaZ)** Bugenhagen-Schule	0,5
St. Lorenz Nord A	**Schule Falkenfeld (DaZ)** Paul-Gerhardt-Schule	0,75
St. Lorenz Nord B	**Julius-Leber-Schule: Grundschule Brockesstr. (DaZ, LEH)** **Gotthard-Kühl-Schule: Grundschule Am Neuhof (DaZ)** Pestalozzi-Schule	0,75
St. Gertrud A	**Schule Lauerholz (Schule Israelsdorf)** Schule am Stadtpark (DaZ)	0,5
St. Gertrud B	**Schule Eichholz (LEH)** **Schule Marli (DaZ)**	0,5 0,5
Schlutup	**Willy-Brandt-Schule: Grundschule (DaZ)**	0,5
Kücknitz, Travemünde	**Schule Roter Hahn (DaZ, LEH)** Schule Utkiek, Schule Rangenberg **Stadtschule Travemünde (DaZ)**	0,5 0,5
Lübeck gesamt		8

Anlagen :
Konzept Schulsozialarbeit an Lübecker Grundschulen

Senatorin Kathrin Weiher

Hansestadt LÜBECK

Fachbereich Kultur und Bildung
Bereich Schule und Sport

Konzept Schulsozialarbeit an Lübecker Grundschulen

Stand: Januar 2016

1. Bildungssituation von Kindern

Durch den gesellschaftlichen Wandel Deutschlands zur Informations- und Wissensgesellschaft kommt der Bildungskultur eine immer höhere Bedeutung zu. Bildung entscheidet über berufliche, soziale und kulturelle Teilhabe und ist Voraussetzung für Chancengleichheit und soziale Gerechtigkeit.

Bildung als ganzheitlicher Prozess beinhaltet kognitive Wissensvermittlung ebenso wie die Entfaltung persönlicher Potenziale. Schulsozialarbeit ergänzt die formale Wissensvermittlung und den schulischen Erziehungsauftrag insbesondere im Bereich nicht formaler und informell erworbener Kompetenzen. Angebote von Schulsozialarbeit erschließen Bildungswelten durch Partizipation und Inklusion.

Schulsozialarbeit fördert Schüler/innen in ihren persönlichen und sozialen Kompetenzen sowie in ihrer Lern- und Leistungskompetenz mit dem Ziel, eine Schulkultur zu gestalten, die die Potenzialentfaltung von Schüler/innen durch Wertschätzung und gemeinsames Lernen ermöglicht und Bildungsbenachteiligung verhindert.

2. Grundsätze von Schulsozialarbeit an Grundschulen in Lübeck

Schulsozialarbeit ist eine Leistung der Jugendhilfe auf der Grundlage des § 13 SGB VIII. Schulsozialarbeit bildet eine Ergänzung zum schulischen Erziehungsauftrag der Lehrkräfte gemäß §4 des Schleswig-Holsteinischen Schulgesetzes.

Über die Schulsozialarbeit werden Angebote und Methoden der Jugendhilfe verbindlich in den Schulalltag integriert.

Schulsozialarbeit wendet sich an alle Schülerinnen und Schüler in der Hansestadt Lübeck. Ziel ist die präventive Förderung der sozialen Kompetenzen und das Angebot von Hilfen für Kinder mit ihren Familien und ihrem Umfeld.

Schulsozialarbeit kümmert sich um die sozialen Aspekte des Schülerseins und unterstützt Schülerinnen und Schüler durch ihre Persönlichkeitsentfaltung darin, verbesserte Bildungsvoraussetzungen zu erreichen.

Schulsozialarbeit arbeitet sozialräumlich, d.h. eng vernetzt mit den Schulen im Umfeld und weiteren Kooperationspartnern vor Ort.

Die jeweilige Ausrichtung von Schulsozialarbeit wird im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung zwischen den Schulstandorten und dem Schulträger festgelegt und basiert auf einer gleichberechtigten Kooperation. Schulsozialarbeit erfüllt mit ihrer sozialpädagogischen Fachkompetenz ein eigenständiges Aufgabengebiet innerhalb von Schule und stellt eine Ergänzung zum schulischen Erziehungsauftrag der Lehrkräfte dar.

3. Schulsituation in Lübeck im Schuljahr 2014/2015

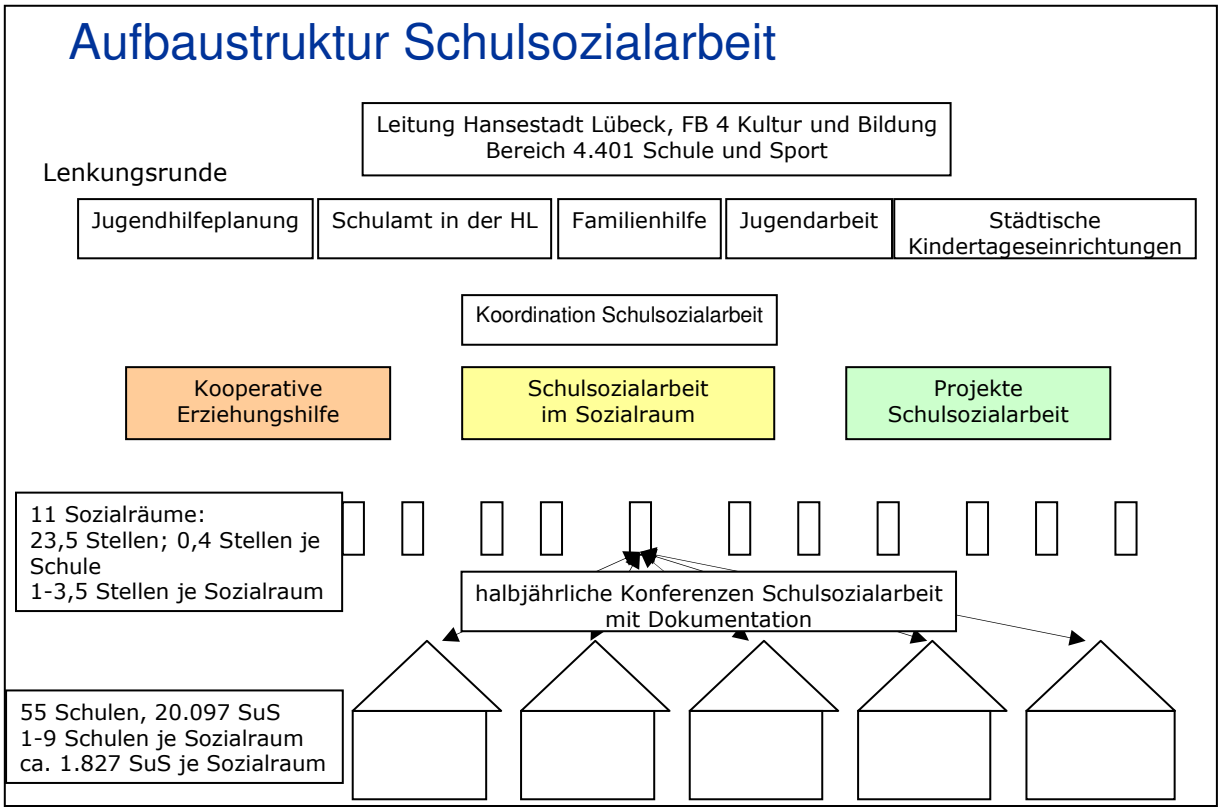
Im Schuljahr 2014/2015 gibt es 20.097 Schüler/innen an 55 allgemein bildenden Schulen in Lübeck, die an 35 Grundschulstandorten, in 14 Gemeinschaftsschulen und 7 G8-Gymnasien sowie 5 Förderzentren beschult werden.
Die Schülerzahlen werden im Vergleich zur Landesebene kaum zurückgehen.

An Lübecker Grundschulen werden 6.810 Schüler/innen beschult, die Geschlechtsverteilung ist nahezu paritätisch. Der Anteil ausländischer Schüler/innen an Grundschulen liegt bei ca. 6%.
Ganztagsangebote bieten ca. 90% der Lübecker Schulen, die von 13 Schulnetzwerken ergänzt werden.

4. Organisationsstruktur

Schulsozialarbeit in Lübeck beruht auf 3 Säulen, organisiert über den Bereich Schule und Sport der Hansestadt Lübeck:

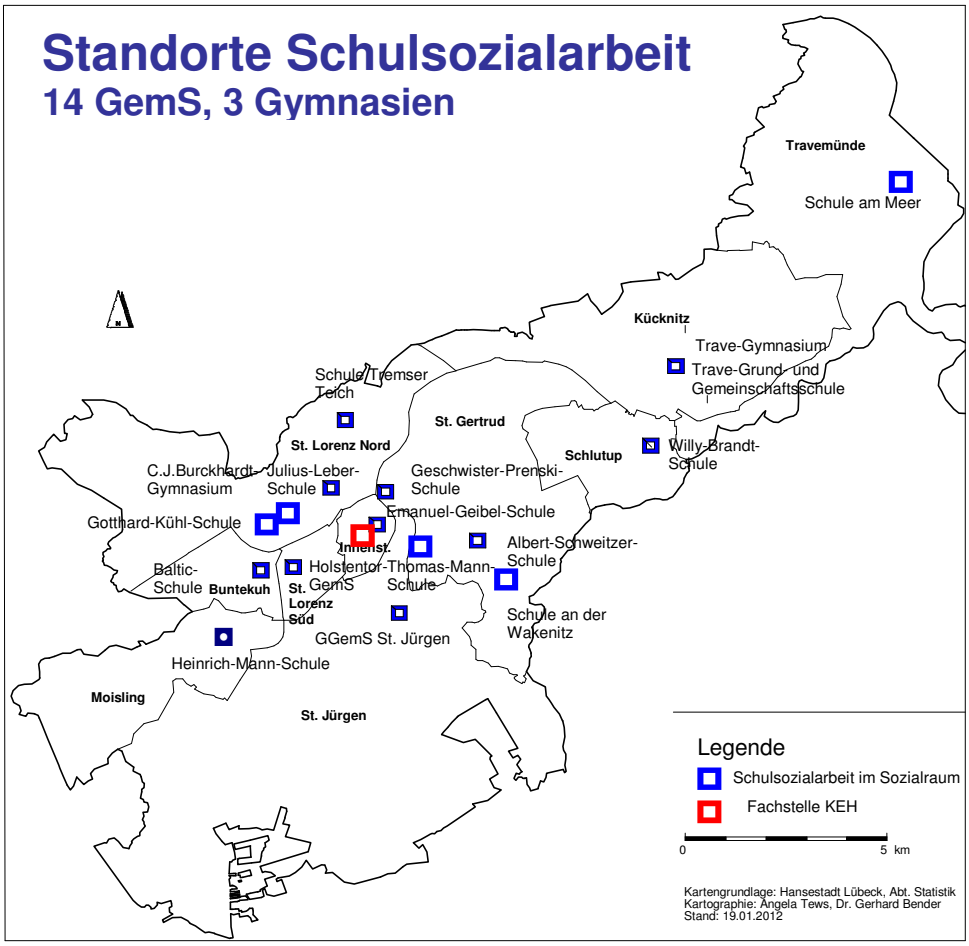
1. Schulsozialarbeiterteams in allen 11 Sozialräumen an den Gemeinschaftsschulen
2. Kooperative Erziehungshilfe (KEH) für Einzelfälle im Rahmen von schulischer Erziehungshilfe gemeinsam mit dem Schulamt
3. Projekte zur gezielten Schwerpunktarbeit über freie Träger



In der 4. Lübecker Bildungskonferenz am 8.4.2011 mit dem Thema der Weiterentwicklung von Schulsozialarbeit wurden Handlungsempfehlungen zu den Aufgabenfeldern und zur Organisationsform von Schulsozialarbeit herausgearbeitet.

Aus diesen Empfehlungen heraus entstand die sozialräumliche Organisationsform von Schulsozialarbeit vor Ort in 11 Sozialräumen mit damals noch 11 Gemeinschaftsschulen als Standorten. Die bereits bestehende Kooperative Erziehungshilfe der beiden Förderzentren wurde als zentrale Krisenintervention für alle Lübecker Schulen bestätigt. Schulsozialarbeit in Form von Projekten durch freie Träger ergänzt individuell die jeweiligen Bedarfe der Schulen.

Die konzeptionellen Eckpunkte der Schulsozialarbeit wurden im Jugendhilfeausschuss am 06.10.2011 und im Schul- und Sportausschuss am 15.09.2011 zustimmend zur Kenntnis genommen.



Im Rahmen der Neukonzeption von Schulsozialarbeit in Grundschulen erhält die Kooperative Erziehungshilfe stärker als bislang den Charakter einer Fachstelle für schulische Erziehung. Das Team von Sonder- und Sozialpädagog/innen stellt in der Präventionspyramide die oberste Spitze dar und wird eingeschaltet bei massiven Schulschwierigkeiten wie ausgeprägtem Absentismus und Gefährdung des Schulerfolgs mit der Möglichkeit sonderpädagogischer Diagnostik.

Präventionspyramide

Lisa Fox:
„The Teaching Pyramid“

5. Personal- und Finanzausstattung

Seit 2015 hat das Ministerium für Schule und Berufsbildungdes Landes Schleswig-Holstein über das Finanzausgleichsgesetz (FAG) §28 die Finanzierung übernommen. Für 2015 wurden 1,8 Mio. Euro zur Verfügung gestellt.

Die Stellen im Sozialraum sind bislang mit 22 Sozialpädagog/innen bzw. qualifizierten Erzieher/innen besetzt. Bei der Stellenbesetzung wurde besonderes Gewicht auf eine paritätische Geschlechterverteilung und auf Migrationskompetenzen gelegt. 6 Mitarbeiter sind männlichen Geschlechts, 3 Mitarbeiter/innen verfügen über einen Migrationshintergrund. Die Dienst- und Fachaufsicht liegt beim Bereich Schule und Sport der Hansestadt Lübeck und wird über 1,5 Koordinationsstellen abgedeckt. Es steht ein eigener Sachmitteletat zur Verfügung.

Regelmäßige Fortbildungsreihen, monatliche Teamsitzungen, Einzel- und Gruppensupervision sowie kollegiale Fallberatung und Praktikant/innenanleitung sichern eine hohe Qualität der pädagogischen Arbeit. Die Koordinator/innen tauschen sich zur Weiterentwicklung des Schulsozialarbeitskonzeptes innerhalb der kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins aus.

Sozialraumbezogene Übersicht zur Verteilung der 8 neuen Stellen an Grundschulen

Sozialraum	Voll-zeit-stel-len	Kriterien zur Auftei-lung der Stellen	bisherige Standorte Schulsozialarbeit	Zusätzliche Vollzeit-stellen an Grund-schulen	Gesamt-stellen Schulsozial-arbeit im Sozialraum
Koordination	1,5		Bereich Schule und Sport		
Innenstadt	2,5	DaZ	GemS Emanuel Geibel	**0,5**	3
St. Jürgen	2,5	DaZ LEH	GGemS St. Jürgen, Mönkhofer Weg + GGemS St. Jürgen, Kalkbrenner Str. Thomas-Mann-Schule	**2x0,5**	3,5
Moisling	1	DaZ, LEH	GGemS Heinrich Mann	**0,75**	1,75
Buntekuh	1,5	DaZ Soziale Gruppe	GGemS Baltic	**0,75**	2,25
St. Lorenz Süd	1	DaZ	GemS Holstentor	**0,5**	1,5
St. Lorenz Nord A	1		GGemS Tremser Teich	**0,75**	1,75
St. Lorenz Nord B	2,5	DaZ LEH	GGemS Julius Leber GGemS Gotthard-Kühl Carl-Jacob-Burckhardt-Gymnasium	**0,75**	3,25
St. Gertrud A	1	DaZ	GemS Geschwister Prenski	**0,5**	1,5
St. Gertrud B	1,5	DaZ LEH	GGemS Albert Schweitzer GGemS Schule an der Wakenitz	**2x0,5**	2,5
Schlutup	0,5	DaZ	GGemS Willy Brandt	**0,5**	1
Kücknitz, Travemünde	2	2 DaZ LEH	GGemS Trave, Trave-Gymnasium GGem Schule am Meer	**2x0,5**	3
Kooperative Erziehungshilfe	3,5		KEH-Fachstelle Innenstadt, Schildstraße		
Lübeck gesamt	22	7	55 Schulen	**8**	30

6. Ziele von Schulsozialarbeit an Grundschulen

- Verbesserung der Lebens- und Lernbedingungen von Kindern
- Beteiligung an der Umgestaltung zur inklusiven Schule als offenen Lern- und Lebensort für alle Schüler/innen
- Förderung der Persönlichkeitsentwicklung von Schülerinnen und Schülern
- Förderung sozialer Kompetenz, der Konfliktfähigkeit und konstruktiver Konfliktlösungen
- Förderung der Erziehungskompetenz der Eltern
- Motivierung der Eltern zur Mitwirkung bei schulischen Prozessen
- Beratung der Lehrerinnen und Lehrer in sozialpädagogischen Fragen
- Unterstützung bei Krisen in Schule, Familie und Umfeld
- Integration der Schule in den Sozialraum
- Vernetzung und Kooperation von Schule und anderen Institutionen

Ziel von Schulsozialarbeit an Grundschulen ist die Vermittlung vielfältiger Bewältigungsstrategien und kompetenter Verhaltensmuster bei Schüler/innen und im Elternhaus. Hierzu gehört das Befördern eines positiven Lernklimas und einer Schulkultur, in der Respekt und Wertschätzung im Mittelpunkt stehen.

7. Zielgruppen von Schulsozialarbeit an Grundschulen

Schulsozialarbeit an Grundschulen richtet sich an alle Schüler/innen der Klassen 1-4, an deren Eltern, Erziehungsberechtigte und Lehrkräfte. Auf der Basis des UN-Abkommens über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie des Inklusionsberichtes des Landes Schleswig-Holstein richtet sich Schulsozialarbeit an die Schülerschaft in der ganzen Bandbreite ihrer Heterogenität mit dem Recht auf Teilnahme an Bildung für alle.

Kooperative Erziehungshilfe richtet sich an Schüler/innen mit Beeinträchtigungen der emotionalen und sozialen Entwicklung, die in ihren Bildungs-, Lern- und Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Besondere Zielgruppen sind Schüler/innen mit Schulmüdigkeit, Absentismus, reduzierter Gruppenfähigkeit und/oder aggressivem bzw. auffälligem Rückzugsverhalten und Schüler/innen ohne Anschluss an eine altersgemäße Lerngruppe.

Bei ihrer Ausgestaltung berücksichtigt die Schulsozialarbeit gemäß § 9 SGB VIII die unterschiedlichen Lebenslagen und individuellen Bedürfnisse von Mädchen und Jungen und fördert die Gleichstellung und Sensibilisierung der Geschlechter.

Ebenso findet der Migrationshintergrund Berücksichtigung. Im Gesamtteam Schulsozialarbeit finden sich bereits eigene Migrationshintergründe und türkische, persische, aserbaidschanische, russische, ukrainische, kroatische, serbische und italienische Sprachkenntnisse.

8. Arbeitsfelder und Methoden der Schulsozialarbeit an Grundschulen

Schulsozialarbeit ist in der Grundschule überwiegend im präventiven aber auch im interventiven Bereich tätig und bedient sich hierzu der Einzelfallhilfe, Gruppen- und Gemeinwesenarbeit.

Partizipation und Empowerment sind wesentliche Grundhaltungen und Handlungsprinzipien. Schüler/innen sollen befähigt werden, ihre eigenen Stärken zu nutzen und selbstbestimmt zur Problemlösung einzusetzen. An Grundschulen hat die spielerische und non-verbale Gestaltung einen höheren Stellenwert als an weiterführenden Schulen.

Jede/r Schulsozialarbeiter/in arbeitet mit ihren/seinen individuellen Stärken und Methoden, u.a. systemisches Arbeiten, themenzentrierte Interaktion, Gesprächsführungstechniken, Elternarbeit (Starke Eltern - starke Kinder), erlebnis-, theater-, kunst-, medienpädagogische Methoden, interkulturelle Kompetenz, Streitschlichtung, No-blame-approach, Demokratiebildung (Klassensprecher/innen), Suchtprävention, Gestaltungstherapie, Sozialtherapie. Regelmäßig

finden Fortbildungen statt, u.a. zur Heterogenität der Schülerschaft im Rahmen der Inklusion, z.B. zu Autismus, Hochsensibilität.

Gender und Cultural Mainstreaming werden in der Teamzusammenstellung im Sozialraum ebenso wie bei Angeboten im Sozialraum berücksichtigt.

Die Haupttätigkeit der Schulsozialarbeit an Grundschulen liegt in der sozialpädagogischen Gruppenarbeit und in der Einzelberatung von Schüler/innen, Eltern und Lehrkräften. Der Fokus an Grundschulen liegt vorrangig auf präventiven Gruppenangeboten zur Stärkung der Personal- und Sozialkompetenz der Schüler/innen.

Schulsozialarbeit wird aber nicht erst durch Krisenintervention aktiv, wenn Probleme bestehen, sondern beteiligt sich daran, Bildungswege erfolgreicher zu gestalten und den Bildungsort Schule positiv zu besetzen. Im präventiven Bereich erfolgen Gruppenangebote sowie die Vermittlung von Projekten und die Sozialraumvernetzung.

8.1. Aufgabenfelder von Schulsozialarbeit an Grundschulen

- **Sozialpädagogische Gruppenarbeit mit Klassen oder Schülergruppen**

  - Unterstützung der Klassenlehrkräfte beim Klassenrat
  - Durchführung von Sozialkompetenztrainings
  - Streitschlichterausbildung und Konfliktmoderation
  - Mobbingprävention und -intervention (No-blame-approach)
  - Angebote im Bereich der Gewaltprävention, Suchtprävention, Teamfähigkeit, Mädchen-/Jungenarbeit, interkulturellen Kompetenz, Erlebnispädagogik, Eigen-/Fremdwahrnehmung, Gesundheit, Bewegung, Ernährung, Demokratie unter Berücksichtigung der individuellen Bedarfe der Schüler/innen
  - Kooperationsprojekte im Rahmen des Unterrichts

- **Beratung und Vermittlung von Hilfen für Schüler/innen und Eltern**

  - Offene Beratungsarbeit für Schüler/innen
  - Entwicklung von Hilfeplänen im Tandem von Lehrkraft/soz.päd. Fachkraft
  - Vermittlung von Hilfen in Zusammenarbeit mit Kooperativer Erziehungshilfe, Jugendhilfe oder außerschul. Kooperationspartner
  - Elternarbeit, themenbezogene Elternabende, Elterntraining
  - Beratung von Lehrkräften bei Problemlagen der Schüler/innen

- **Kooperation mit außerschulischen Institutionen – sozialräumliche Vernetzung**

  - Mitwirkung beim Übergang Kita-Schule (gemeinsam ankommen) und Übergang Grundschule – weiterführende Schule
  - Vernetzung mit Kooperationspartnern
  - Durchführung gemeinsamer Projekte
  - Beteiligung an Stadtteilkonferenzen bzw. Stadtteilnetzwerken

- **Mitarbeit in schulischen Gremien und Schulkultur**

  - Kooperation mit Schulleitung und Lehrkräften (regelmäßiger Austausch)
  - Mitwirkung an der Umgestaltung zur inklusiven Schule
  - Hospitation im Unterricht
  - Teilnahme an Konferenzen und Elternabenden
  - Mitwirkung am schul. Ganztagskonzept in Kooperation mit den zuständigen Lehrkräften

8.2. Aufgabenfelder von Kooperativer Erziehungshilfe

Die Kooperative Erziehungshilfe arbeitet interventiv. An den Grundschulen ist nach Abstimmung mit der Schulsozialarbeit vor Ort für Einzelfälle schulischer Erziehungshilfe (z.B. Verhaltensprobleme, Absentismus) die Kooperative Erziehungshilfe zuständig, sie wird über einen Meldebogen durch die Schule direkt informiert.

- Beratung von Schüler/innen, Eltern und Lehrkräften durch ein Team aus Sozial-pädagog/innen, Diplompädagog/innen und Sonderschullehrkräften in der Schule
- sonderpädagogische Diagnostik
- Unterstützung bei einer Umschulung/Schulplatzsuche
- Unterstützung durch Installierung einer kurzzeitigen sozialpädagogischen Intervention (KSI)
- Lerngruppe Erziehungshilfe
- niedrigschwelliges Elternangebot

8.3. Aufgabenfelder der Koordination Schulsozialarbeit

Die Koordination Schulsozialarbeit ist für die Steuerung der Sozialraumteams Schulsozialarbeit zuständig und gemeinsam mit dem Schulamt für die Kooperative Erziehungshilfe.

- Durchführung der Lenkungsrunde Schulsozialarbeit (s.4.)
- Durchführung von Sozialraumkonferenzen zur Zielplanung und Aufgabenabstimmung der Tätigkeit Schulsozialarbeit und KEH
- Durchführung monatlicher Teambesprechungen, in der Regel zu spezifischen Themen mit Referent/innen (z.B. DaZ, Islamismus, Autismus) zur Fortbildung, Sicherung Qualitätsstandards (Dokumentation) und Reflexion
- Steuerung und Weiterentwicklung der Konzeption (z.B. Inklusion, Ausbau an Grundschulen)
- Berichtserstellung mit Auswertung der quantitativen und qualitativen Dokumentation
- Personalentwicklung, Wahrnehmung der Dienst- und Fachaufsicht, inkl. Zusammenarbeit mit den Fachhochschulen bezüglich Anleitung im Anerkennungsjahr
- Organisation des Fortbildungsprogramms für Schulsozialarbeit
- Abstimmung mit Schulamt, Jugendhilfe, Jugendarbeit, Kinder und Jugendschutz, Beratungsstellen, Berufsbildenden Schulen
- Austausch mit den kreisfreien Städten in Schleswig-Holstein
- Teilnahme an Ausschüssen, Gremien, Arbeitskreisen

9. Kooperation

Das jeweilige Konzept mit Schwerpunkten der Zielsetzung für Schulsozialarbeit im Sozialraum wird jährlich in einer Konferenz auf die individuellen Bedingungen und Bedarfe der Schulen im Sozialraum abgestimmt. An der Konferenz Schulsozialarbeit nehmen alle Schulleitungen, die Schulsozialarbeiter/innen und die Koordination Schulsozialarbeit teil.
Ziel ist die Aufnahme von Schulsozialarbeit im Schulprogramm. Der Zugang zu Schulsozialarbeit ist durch Flyer, die Schulhomepage und die Homepage der Hansestadt Lübeck gewährleistet. Grundlage für die Schulsozialarbeit im Sozialraum ist die Kooperationsvereinbarung zwischen den Schulen und dem Schulträger. Für jede weiterführende Schule ist ein/e Schulsozialarbeiter/in des Sozialraumteams als Ansprechpartner/in benannt.
Enge Kooperationspartner sind neben der KEH das Schulamt und die Jugendhilfe sowie schulpsychologischer Dienst, regionalen und überregionalen Beratungsstellen wie z.B. BIS, Landesberatungsstelle gegen religiös motivierten Extremismus oder Beranet.

10. Qualitätssicherung: Dokumentation, Evaluation

Sozialpädagog/innen und Sozialarbeiter/innen unterliegen der gesetzlichen Schweigepflicht nach §203 StGB. Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen im Aufgabenfeld Schulsozialarbeit sind u.a. in der Handreichung des ULD „Datenschutz und Sozialarbeit an Schulen“ festgelegt und sind einzuhalten.

Zur Dokumentation stehen Formulare wie Schüler/inbogen mit Anamnese und Verlaufsdokumentation, ein Gesprächsprotokoll, eine Unterrichtshospitation, eine Checkliste zur Kindeswohlgefährdung und ein Projektbericht zur Verfügung.
Zum Schulhalbjahresende erstellen die Schulsozialarbeiter/innen eine schriftliche quantitative Evaluation sowie 1x jährlich eine qualitative Dokumentation, die als Grundlage für den Bildungsbericht ebenso wie zur Konzeptanpassung dient. Jährlich wird die Schulsozialarbeit in Sozialraumkonferenzen bezüglich der Schwerpunktsetzung von Schulsozialarbeit, deren Ziele und Zielgruppen auf Grundlage der Bedarfe im Sozialraum überprüft und ggf. modifiziert.

11. Projektmittel Schulsozialarbeit

Ziel der Projektmittel ist die Ergänzung von Schulsozialarbeit im Sozialraum und der Tätigkeit der Kooperativen Erziehungshilfe zur Stärkung von Sozialen Kompetenzen.
Der Projektetat reduziert sich zugunsten der neu zu schaffenden 8 Stellen um ca. die Hälfte. Hierdurch wird für die Schulen eine Personalkontinuität erreicht, inhaltlich werden die Angebote an den Grundschulen wie Sozialkompetenztraining, Konflikt- und Gewaltprävention weitergeführt.
Weiterhin können darüber hinaus weiterhin Projekte freier Träger an allgemein bildenden sowie beruflichen Schulen in einer Höhe von ca. 400.000 Euro gefördert werden. Hierzu bedarf es nach wie vor eines gemeinsamen Antrags von Schule, Schulsozialarbeit und einem freien Träger aus dem Bereich der Jugendhilfe.

Projektschwerpunkte an den allgemein bildenden Schulen sind Training sozialer Kompetenzen, Theaterpädagogik, Erlebnispädagogik, Spielpädagogik, Bewegungspädagogik, geschlechts-spezifische Angebote und Elternangebote.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03535
öffentlich

Lübeck, 22.03.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Christine Koretzky (E-Mail: christine.koretzky@luebeck.de Telefon: 122-6127)

PIH-Konzept Entwicklung Nördliche Wallhalbinsel zu VO/2016/03382/ Zeitplan

Beratungsfolge:

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

Anlass:
Umsetzung PIH-Konzept

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 2.280 Liegenschaften
KWL

Ergebnis: zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[x] Nein
Begründung: Die Belange von Kindern und Jugendlichen sind durch die Vorlage nicht berührt.

Die Maßnahme ist:
[ ] neu
[x] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:
[x] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)

Bericht:

Der in der Anlage beigefügte Zeitplan der PIH (Projektgruppe Initiative Hafenschuppen) gibt einen realistischen Zeitplan wieder und wird der weiteren Umsetzung zugrunde gelegt.

1. Wertermittlung / Gutachterausschuss

Die PIH wurde gebeten eine Grundlage zu erarbeiten, die die geplante Nutzung auf der Nördlichen Wallhalbinsel mit ihren Kennziffern (GRZ, GFZ, BGF) darstellt. Auf dieser Grundlage soll der Gutachterausschuss beauftragt werden, die Grundstückswerte zu ermitteln. Aus Zeit- und Kostengründen ist es Ziel, eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu vermeiden.

Eine Beratung im Gutachterausschuss wird für Mai 2016 angestrebt.

2. Erschließungsvertrag

Die Verhandlungen für die Erstellung des Erschließungsvertrages werden aufgenommen. Die geltenden Anforderungen an den Ausbau öffentlicher Straßen und der Ver- und Entsorgung mit einem üblichen und auf Langlebigkeit ausgerichteten Ausbaustandard bilden die Grundlage.

Der Zeitplan der PIH sieht einen Zeitrahmen bis Ende 2016 vor.

Belastbare Kosten und Erlöse sowie ein belastbares Finanzierungskonzept können der Bürgerschaft entsprechend der Zeitplanung der PIH Ende 2016 vorgestellt werden.

3. Grundstückskaufvertrag

Die Wertermittlung und der Erschließungsvertrag bilden die Grundlage für den Kaufvertrag. Auf Basis dieser erarbeiteten Grundlagen wird eine Verkaufsvorlage erarbeitet.

Die Verkaufsvorlagen könnten von der Bürgerschaft, entsprechend der Zeitplanung der PIH, Anfang 2017 beschlossen werden.

Anlagen :
- Zeitplan NWHI

Senator F. - P. Boden

Projektrealisierung

Verfahrenschritte und Zeitplan

- **Verabschiedung des Entwicklungskonzepts | Anhandgabe**
  - Beratung in den Fraktionen und in den Ausschüssen — 02-03 / 2016
  - Beschlussfassung in Ausschüssen und Bürgerschaft — 02-04 / 2016
  - Anhandgabe — 06 / 2016 bis 08 / 2017
- **Detailplanung, Bewertung und Vertragsvorbereitungen**
  - Bewertung der Liegenschaften durch den Gutachterausschuss — 04-05 / 2016
  - Detailplanung Ausbaukonzepte — 06-12 / 2016
  - Vorbereitung Teilungserklärungen, Grundstückskaufverträge — 08-12 / 2016
  - Verhandlung Durchführungsvertrag zur Erschließung — 10-12 / 2016
  - Vertragsschlüsse, Finanzierung, Bauanträge — 01-06 / 2017
- **Projektrealisierung**
  - Baubeginn Erschließung — Mitte 2017
  - Bau- und Sanierungsbeginn Gebäude und Freiflächen — Herbst 2017
  - Fertigstellung und Einzug der Nutzer — 2017 bis 2018

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03499
öffentlich

Lübeck, 09.03.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
1.110 - Personal- und Organisationsservice

Bearbeitung: Annet Krohn (E-Mail: annet.krohn@luebeck.de Telefon: 122-1129)

Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Hansestadt Lübeck vom 19.06.2003 in der Fassung der 10. Änderungssatzung vom 23.06.2015 und Änderung der Zuständigkeitsordnung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die 11. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Hansestadt Lübeck vom 19.06.2003 wird in der als Anlage 1 beigefügten Fassung beschlossen.
2. Die Änderung der Zuständigkeitsordnung in der als Anlage 2 beigefügten Fassung wird beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.300 – Bereich Recht: keine rechtlichen Bedenken
Ergebnis:	
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ] Ja [X] Nein
Begründung:	Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da der Personenkreis nicht direkt betroffen ist.
Die Maßnahme ist:	[ ] neu [X] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[X] Nein [ ] Ja (Anlage 1)

Begründung:

Mit der Änderung der Hauptsatzung der Hansestadt Lübeck erfolgt die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 28.01.2016, TOP 5.12, Drucksache Nr. 3171.

Der § 12 Abs. 1 Satz 1 der Hauptsatzung (Einwohnerversammlung), wird dahingehend ergänzt, dass die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident gemäß § 16 b GO zur Erörterung

wichtiger Angelegenheiten der Gemeinde eine Versammlung der Einwohnerinnen und Einwohner einberufen kann, wobei dieses künftig mindestens einmal jährlich geschehen muss.

In der Zuständigkeitsordnung sind lediglich redaktionelle Änderungen vorzunehmen.

In § 1 Abs. 1 Ziff. 1.1 erfolgt eine Ergänzung dahingehend, dass der Hauptausschuss über „ eine Freigabe von Bau-, Dienst- oder Lieferleistungen“ entscheidet. Bei der letzten Anpassung der Zuständigkeitsordnung sind die Dienstleistungen (soweit nicht Gutachtenaufträge) versehentlich entfallen.
In § 1 Abs. 1 Ziff. 1.3 muss aufgrund der redaktionellen Anpassung der Hauptsatzung im November 2015, der Verweis zur Hauptsatzung redaktionell angepasst werden (alt § 13; neu § 14).

Hierbei handelt es sich nicht um inhaltliche Änderungen.

Anlagen:

1. 11. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Hansestadt Lübeck Anlage 1
2. Änderung der Zuständigkeitsordnung Anlage 2

Bürgermeister Bernd Saxe

Anlage 1

11. Satzung

zur Änderung der Hauptsatzung der Hansestadt Lübeck

vom (Datum d. Ausfertigung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung (GO) wird die Hauptsatzung der Hansestadt Lübeck vom 19.06.2003 (Lübecker Stadtzeitung vom 01.07.2003) in der Fassung der 10. Änderungssatzung vom 23.06.2015 nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom _____ und mit Genehmigung des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein wie folgt geändert:

§ 12 Abs. 1 Satz 1 (Einwohnerversammlung) wird wie folgt ergänzt:

Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident kann gemäß § 16 b GO zur Erörterung wichtiger Angelegenheiten der Gemeinde eine Versammlung der Einwohnerinnen und Einwohner einberufen, **wobei dieses mindestens einmal jährlich geschehen muss**.

Diese Änderungssatzung tritt mit dem Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.
Die Genehmigung nach § 4 der Gemeindeordnung wurde mit Erlass des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein vom (Az.:) erteilt.

Lübeck, den

Bernd Saxe
Bürgermeister

Anlage 2

Änderung der
Zuständigkeitsordnung in der am 26.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Fassung

1. § 1 Abs. 1 Ziff. 1.1 erster Spiegelpunkt erhält folgende Fassung:

- *die Freigabe zur Umsetzung von Bau-, **Dienst-** oder Lieferleistungen für Vorhaben mit einem Gesamtinvestitionsvolumen ab 175.000 Euro netto auf der Grundlage der jeweiligen Kostenberechnung bzw. EW-Bau.*

§ 1 Abs. 1 Ziff. 1.3 erhält folgende Fassung:

1.3 Vermietung und Verpachtung von städtischen Liegenschaften (ausgenommen öffentliche Grünflächen nach **§ 14** der Hauptsatzung der Hansestadt Lübeck) und Gebäuden (ausgenommen Wohnungen) sowie Anmietung, Anpachtung von Gebäuden, Liegenschaften und beweglichen Sachen ab einer Jahresmiete bzw. Jahrespacht von 50.000 Euro

2. Diese Änderung tritt mit Wirkung zum 01.05.2016 in Kraft.

Lübeck, den

Bernd Saxe
Bürgermeister

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2015/03216
öffentlich

Lübeck, 24.11.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Claus Strätz (E-Mail: claus.straetz@luebeck.de Telefon: 122-2300)

Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.12.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.01.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
26.01.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.01.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, wird den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des jeweiligen Grundstückes oder die Verlängerung der Erbbaurechtes gegeben.

2. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechtes zu folgenden Eckpunkten gegeben:

   a) Laufzeit ab Vertragsschluss zwischen 30 und 60 Jahre unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte..

   b) Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes zuzüglich 10 % festzusetzen und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.

   c) Bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechtes auf 60 Jahre ab dem Zeitpunkt der Verlängerung wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf einen Mischzins ermäßigt, der sich aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes zuzüglich 10 % unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechtes ergibt. Diese Ermäßigungsregelung gilt nur für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren und bei denen die Erbbauberechtigten bereits 20 Jahre das Erbbaurecht bewohnen.

   d) Der Erbbauzins wird schuldrechtlich auf 2 % ermäßigt, wenn der/die Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtige/r ist und die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt. Die Ermäßigung bleibt bestehen, so lange die Voraussetzungen nachgewiesen werden können.
   Diese Ermäßigung gilt jedoch längstens für 10 Jahre ab Beurkundung des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages.

e) Der Erbbauzins unter c) (Misch-Erbbauzins) und d) (Härtefallregelung) darf nicht unter dem jetzigen Erbbauzins liegen.

f) Es ist zu regeln, dass die vollen 4 % Erbbauzins fällig werden, wenn
- das Erbbaurecht im Wege des Verkaufs oder der Schenkung an einen Dritten übertragen wird oder
- im Wege der Erbfolge auf einen Dritten übergeht. Dies gilt nicht, solange der überlebende Ehepartner das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

g) Eine Ermäßigung gem. Ziffer 2 c) oder d) findet nicht statt, wenn die auf dem Erbbaurecht belegene Immobilie an Dritte vermietet wird bzw. nicht ausschliesslich vom Erbbaurechtsnehmer genutzt wird.

3. Im Einzelfall können bei besonderen Härtefällen für langjährige Erbbauberechtigte höchstpersönlich abweichende Regelungen getroffen werden.

4. Beim Verkauf des Grundstückes sind mindestens die Bodenrichtwerte für ein unbelastetes Grundstück zuzüglich 10 % zu erzielen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne oder bei weiteren Bebauungsmöglichkeiten sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

5. Bei Verlängerung des Erbbaurechtes oder Verkauf des Grundstückes sind Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und vertraglich durch Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten, Nachzahlungsverpflichtungen und/oder Heimfallregelungen abzusichern.

Verfahren:

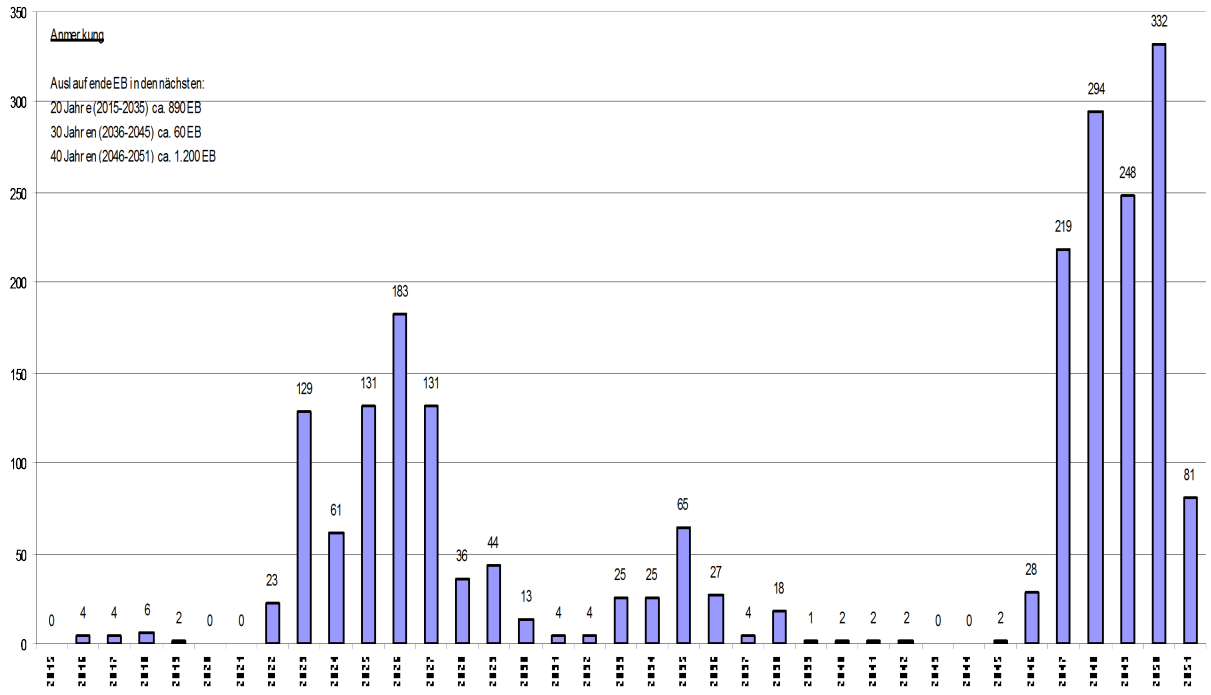
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: Ergebnis:	1.201 – Haushalt und Steuerung = zustimmend 1.300 – Recht = keine rechtlichen Bedenken 5.610 – Stadtplanung = zustimmend
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung:	[ ] Ja [x] Nein Kinder und Jugendliche sind nicht Erbbauberechtigte
Die Maßnahme ist:	[x] neu [x] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ] Nein [x] Ja, es werden Mehreinnahmen bei den Erbbauzinsen und ggf. bei Verkaufserlösen erwartet. Zum heutigen Zeitpunkt kann jedoch nicht gesagt werden, wann diese budgetrelevant sind.

Begründung:

I. Allgemeines

Die Hansestadt Lübeck ist nach wie vor größter kommunaler Erbbaurechtsausgeber in der Bundesrepublik Deutschland. Insgesamt sind diese Erbbaurechte nach heutigem Stand in ca. 8.700 Verträgen (inkl. Wohnungs- und Teilerbbaurechten) geregelt. Die jährlichen Einnahmen gem. Haushaltsanmeldung 2015 belaufen sich auf ca. 3,7 Mio. EUR.

In den nächsten 20 Jahren, d. h. im Zeitraum von 2015 bis 2035 laufen ca. 890 Erbbaurechte aus, im Zeitraum 2036 -2045 sind weitere 60 Erbbaurechte betroffen. Besonderes Augenmerk muss allerdings auf den Zeitraum bis 2027 gelegt werden. In dieser Zeit laufen rd. 674 Erbbaurechte aus, mit einer Ballung von 635 in einem Zeitraum von über 5 Jahre (2023 – 2027). Das Auslaufen dieser Verträge bietet die Möglichkeit, die Grundstücke entweder zu aktuellen Werten zu veräußern oder die Erbbauzinsen heutigen Konditionen anzupassen.



Die in Rede stehenden Erbbaurechte sind auf das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck verteilt und betreffen nicht einzelne Stadtteile. Bei diesen Erbbaurechten handelt es sich bis auf wenige Ausnahmen um 99jährige Erbbaurechte, die für eine Wohnnutzung bestellt wurden.

Sollten die Erbbaurechte nicht rechtzeitig verlängert werden können bzw. die jeweiligen Grundstücke nicht an die derzeitigen Erbbauberechtigten verkauft werden, so würde bei Zeitablauf des Erbbaurechts das auf dem Grundstück befindliche Gebäude in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen. Je nach Vertragsgestaltung in den Erbbaurechtsverträgen müsste dann der in jedem Falle durch Gutachten zu ermittelnde Wert des Gebäudes durch die Hansestadt Lübeck entschädigt werden. Die Entschädigungsspanne liegt dabei in der Regel zwischen 2/3 des Verkehrswertes und dem vollen Wert.

Die genaue Höhe der dann zu leistenden Entschädigungsbeträge kann vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften nicht abschließend benannt werden. Da angestrebt wird, rechtzeitig eine Verlängerung der Erbbaurechte bzw. einen Verkauf des jeweiligen Grundstückes zu erreichen, geht der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften auch aufgrund früherer Erfahrungen beim Ablauf von Erbbaurechten davon aus, dass nur ein Bruchteil der Erbbaurechte zu entschädigen sein wird. Nachstehende Aufstellung geht von Durchschnittswerten im worst-case aus, die im städtischen Haushalt zu planen sind:

Jahrgang	Anzahl der auslaufenden EB	Entschädigung von 3 % der Fälle	durchschnittl. Entschädigungs-summe	Zu zahlende Gesamtsumme d. Entschädigung
2017	2	0,06	60.000,00 €	3.600,00 €
2018	2	0,06	60.000,00 €	3.600,00 €
2022	22	0,66	60.000,00 €	39.600,00 €
2023	120	3,6	60.000,00 €	216.000,00 €
2024	58	1,74	60.000,00 €	104.400,00 €
2025	111	3,33	60.000,00 €	199.800,00 €
2026	162	4,86	60.000,00 €	291.600,00 €
2027	119	3,57	60.000,00 €	214.200,00 €
2028	36	1,08	60.000,00 €	64.800,00 €
2029	45	1,35	60.000,00 €	81.000,00 €
2030	4	0,12	60.000,00 €	7.200,00 €

Gesamt **1.225.800,00 €**

Mit Ablauf des Erbbaurechtes treten die gesetzlichen Rechtsfolgen aus dem Erbbaurechtsgesetz ein und die Hansestadt Lübeck wird Eigentümerin der auf dem jeweiligen Erbbaurecht befindlichen baulichen Anlagen und ist zur Zahlung der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Entschädigungssumme verpflichtet. Aus doppischer Sicht erhält die Hansestadt Lübeck durch Zahlung der Entschädigungssumme als Gegenwert die baulichen Anlagen in Eigentum, so dass entsprechend das sich der Bilanzwert des Vermögens erhöht. Entsprechend sind Entschädigungsbeträge über das Konto Grunderwerb im technischen Produkt zu planen. Die Höhe des dann zu bilanzierenden Gebäudewertes würde mithilfe der Anschaffungskosten ermittelt werden. Die Grundlage wird hierfür hauptsächlich die Höhe der Entschädigungszahlung sowie ggf. anfallende Nebenkosten sein. Der Gebäudewert ist nach dem Erwerb regelmäßig abzuschreiben. Hierfür ist eine voraussichtliche Restnutzungsdauer pro Immobilie zum Zeitpunkt des Erwerbs festzulegen. Die lineare Abschreibung ist dann haushalterisch zu planen.

Bei Erbbaurechtsverträgen, die kurz vor Zeitablauf stehen, gibt es folgende Alternativen :

a) das Grundstück wird aufgrund der jeweils aktuellen Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck an die bisherigen Erbbauberechtigten verkauft oder

b) den Erbbauberechtigten wird eine Verlängerung des Erbbaurechts mit aktualisierten Erbbauzins angeboten, um möglichst eine Entschädigungszahlung zu vermeiden oder
c) den Erbbauberechtigten wird eine Verlängerung des Erbbaurechtes zu den bisherigen Bedingungen für die restliche Standdauer des Bauwerkes angeboten, um dadurch die Verpflichtung zur Entschädigungszahlung für die Gebäude bei Zeitablauf zu vermeiden.
Die Alternative c) sollte aus Sicht der Verwaltung allerdings nicht weiter verfolgt werden, da es sich bei diesen Erbbaurechten im Regelfall um Erbbaurechte mit einer äußerst niedrigen Rendite handelt und eine Verlängerung des Erbbaurechts zu den bisherigen Bedingungen daher auch bei einer möglichen Vermeidung der Entschädigungszahlung unwirtschaftlich ist.

II. Bisherige Beschlusslage

Der Umgang mit auslaufenden Erbbaurechten ist kein neues Thema, auch in der Vergangenheit hat es Ende der 90'er Jahre in größerer Zahl (rd. 140 Erbbaurechtsverträge) die Beendigung von Erbbaurechten durch Zeitablauf gegeben (z.B. Dornbreite und Falkenhusener Weg). Regelmäßig kommt es auch zur Verlängerung von Erbbaurechten oder den Verkauf des Grundstückes, wenn insbesondere im Zusammenhang mit Finanzierungen von den Banken die kurze Restlaufzeit eines Erbbaurechtes nicht mehr akzeptiert wird.

Es gelten bisher auf Grund früherer Beschlüsse der Bürgerschaft folgende Grundsätze (s. Anlagen 2a – 2c):

a) Verkauf v. Wohngrundstücken d. mit einem Erbbaurecht belastet sind zum vollen Bodenwert

Die Bürgerschaft hat am 29.11.2009 zu TOP 13.19 Drs.Nr.: 142 den in der **Anlage 2a** beigefügten Beschluss gefasst. Gemäß Ziffer 4 dieses Beschlusses werden die jeweiligen Grundstücke zum vollen Bodenwert veräußert. Die ebenfalls in diesem Beschluss unter Ziffer 1 genannten Sonderkonditionen galten nur befristet bis zum 31.12.2013.

b) Erbbauzinsen

Die Bürgerschaft hat am 26.03.1992 zu TOP 10.7, Drs.Nr. 1564 den in der **Anlage 2b** beigefügten Beschluss gefasst, nach dem der Erbbauzins u.a. bei neu zu bestellenden Erbbaurechten auf 4 v.H. des Bodenwertes festgesetzt wird :

Ferner gibt es noch Sonderegelungen für Sportvereine, Kirchen und anderen Vereinigungen, die sozialen Zwecken dienen, die allerdings für Erbbaurechte für Wohnbebauung nicht anwendbar sind.

c) Sonderregelungen für die auslaufenden Erbbaurechte in der Dornbreite und Falkenhusener Weg

Die Bürgerschaft hat hierzu den in der **Anlage 2c** beigefügten Beschluss vom 26.11.998 zu TOP 11.24 Drs.Nr.: 369 gefasst.

III. Erläuterung der einzelnen Beschlusspunkte

Zu Ziffer 2a - Laufzeit

Die Laufzeit der Erbbaurechte für Wohngrundstücke lagen in der Vergangenheit bei 99 Jahren. Üblicherweise orientiert man sich an der mutmaßlichen Lebensdauer des Bauwerkes. Für die Verlängerung des Erbbaurechtes wird eine im Einzelfall auszuhandelnde Laufzeit zwischen 30 und 60 Jahren unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte vorgeschlagen. Die Verlängerung der Laufzeit wird gerechnet ab Vertragsschluss, d.h. die Verlängerungszeit wird nicht an die Restlaufzeit angeschlossen, sondern beginnt mit Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages.

Zu Ziffer 2b – Erbbauzinsberechnung
Die Berechnung des Erbbauzinses erfolgt auf Grundlage der jeweils gültigen aktuellen Bodenrichtwertkarte ohne ggf. zu gewährende Abschläge für mögliche Lagenachteile oder Zuschläge aufgrund von Lagevorteilen.
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 des Baugesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung, und gemäß §§ 14 ff. der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten in der jeweils geltenden Fassung alle 2 Jahre ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens, die für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Die Bezugsgröße liegt in der Regel bei 600 m². Diese Bodenrichtwerte werden mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren auf die jeweilige Grundstücksgröße umgerechnet.

Eine Berechnung des Erbbauzinses aufgrund eines individuell ermittelten Verkehrswertes ist nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss im Februar 2015 aus folgenden Gründen nicht praktikabel:

a) Verkehrswertberechnung
Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes ist die jeweils gültige Bodenrichtwertkarte. Das betroffene Grundstück wird sich in dieser Richtwertzone genau angesehen und auf Lagenach- oder auch vorteile überprüft. In diesem Zusammenhang werden dann ggf. Abschläge oder Zuschläge auf den Bodenwert genommen. Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass der Verkehrswert nicht immer über dem Bodenrichtwert liegt. Der Verkehrswert kann auch unter dem Bodenwert liegen, wenn Lagenachteile bestehen (z.B. ungünstiger Grundstückzuschnitt, besondere Lärmimmissionen)
Der gem. Beschlußpunkte 2 b und 4 vorgesehene Aufschlag von 10 % auf den Bodenrichtwert kompensiert mögliche Differenzen zu einem gutachterlichen Verkehrswert. Der 10 % Aufschlag folgt der Vorgabe der Ziffer 5 der GA Transparenz von Grundstücksverkäufen vom 12.8.2015, dass auch bei der Ermittlung des Erbbauzinses ein Aufschlag von 10 % auf den Bodenwert einzuberechnen ist.

b) Bearbeitungszeit eines Verkehrswertgutachtens
Die Bearbeitungszeit kann im Einzelfall ggf. mit mehr als 12 Wochen dauern

c) Kosten der Verkehrswertgutachten
Die Vorlage weist in den nächsten 20 Jahren 890 auslaufende EB aus. Im Durchschnitt erhält der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften in der Woche bislang 3 Anfragen zu den Konditionen der Verlängerung dieser Fallgruppe. Seitens des Gutachterausschusses wurde darauf hingewiesen, dass diese erhebliche Mehrarbeit für die Erstellung individueller Verkehrswertgutachten (aufgrund der Vielzahl der Fälle) nur mit zusätzlichem Personal bewältigt werden kann. Diese Personalkosten sind wiederum aufgrund der Satzung von der HL zu zahlen.

d) Praktische Handhabung in der Bearbeitung
Die Bearbeitung dieser Fallgruppe wird durch Einholung eines jeweils individuellen Verkehrswertgutachtens zeitlich sehr verzögert. Die Erbbauberechtigten müssten jeweils wieder bis zu mind. 12 Wochen warten, bis die Konditionen für eine Verlängerung des Erbbaurechtes mitgeteilt werden können. Im Anschluss würde sich noch weitere Bearbeitungszeit aufgrund der Einholung der Zustimmung des zuständigen Entscheidungsträgers für die Verlängerungskonditionen sowie die Erstellung des Erbbaurechtsvertragsentwurfes. Dieses ist im Sinne von Bürgerfreundlichkeit und aber auch vor dem Hintergrund der Geschäftsprozessoptimierung im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften bezüglich des Abbaus von Standards nicht zweckmäßig.

Die Erbbauzinshöhe beträgt weiterhin dinglich 4 % des jeweils aktuellen Bodenwertes und liegt damit deutlich über dem aktuellen Darlehenszins. Die Höhe von 4 % für Wohnnutzung entspricht dem üblichen Zinssatz von kommunalen Erbbaurechtsausgebern.

Eine Umfrage der Stadt München hat folgendes Ergebnis hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses für Wohnen ergeben:

Stadt	**Erbbauzins für Wohnen**
Aachen	5%
Berlin	4,50%
Bochum	4%
Bonn	4%
Dortmund	4%
Dresden	4%
Düsseldorf	4%
Mainz	5%
München	4,20%
Nürnberg	6%
Remscheid	4%
Stuttgart	4%
Ulm	5%

Ergänzend hierzu ist noch festzuhalten, dass die kirchlichen Erbbaurechtsausgeber in der Regel 5 % nehmen. Der größte Erbbaurechtsausgeber in Deutschland, die Klosterkammer Hannover, nimmt grundsätzlich 5 % und ausnahmsweise im Rahmen der Verlängerung von Erbbaurechten 4 %.

Der Erbbauzins ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.

Zu Ziffer 2c – Mischzinsberechnung

Um die Verlängerung des Erbbaurechtes attraktiv zu machen, wird vorgeschlagen, den Erbbauzins bei einer vorzeitigen Verlängerung des Erbbaurechts auf 60 Jahre für die Erbbauberechtigten, deren Erbbaurechte eine maximale Restlaufzeit von 30 Jahren aufweisen und die bereits 20 Jahre Erbbauberechtigte sind, auf Basis eines Mischzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Zur Ermittlung des Mischzinses werden der derzeit gezahlte Erbbauzins für die Restlaufzeit des noch bestehenden Erbbaurechtsvertrages und der neue Erbbauzins in Höhe von 4 v.H. des aktuellen Bodenrichtwert zuzüglich 10 % für das Grundstück bezogen auf die neue Laufzeit von 60 Jahren ins Verhältnis gesetzt. (Beispiel: Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages 10 Jahre => **alter Erbbauzins x 10 Jahre + neuer Erbbauzins x 50 Jahre geteilt durch 60 Jahre= Mischzins**).

Die möglichen Auswirkungen einer derartigen Ermäßigung des Erbbauzinses ergeben sich beispielhaft aus der **Anlage 3** für eine Verlängerung des Erbbaurechtes auf 60 Jahre sowie Restlaufzeiten von 10, 20 oder 30 Jahren.

Die Ermäßigung des Erbbauzinses unter Ziffer 2 c des Beschlussvorschlages auf Basis des Mischzinses stellt trotz der nach wir vor niedrigen Zinslage auf dem Kapitalmarkt einen Anreiz für die Erbbauberechtigten zur vorzeitigen Verlängerung des Erbbaurechtes dar, zumal einerseits der Misch-Erbbauzins niedriger ausfällt, je früher der Erbbaurechtsvertrag verlängert wird und andererseits der Erbbauberechtigte rechtzeitig vor Zeitablauf des Erbbaurechts wieder Rechtssicherheit und damit Planungsgewissheit über das Bestehen bleiben des Erbbaurechts erhält. Der ermäßigte Erbbauzins gilt grundsätzlich für die Dauer

der neuen Laufzeit des Erbbaurechts und wird nur in den Fällen einer Weiterveräußerung gemäß Ziffer 2 f hinfällig. Auf diesen Erbbauzins findet allerdings auch die automatische Wertsicherungsklausel Anwendung, so dass eine Erhöhung im Rahmen der Steigerung des Verbraucherpreisindexes erfolgt.

Für die Hansestadt Lübeck stellt die Variante der schuldrechtlichen Ermäßigung auf Basis eines Mischerbbauzinses ebenfalls einen Vorteil dar, zumal die Erbbauberechtigten erfahrungsgemäß dann nicht bis kurz vor Ablauf des Erbbaurechtes mit einer Verlängerung warten, sondern frühzeitiger eine Verlängerung des Erbbaurechtes in Erwägung ziehen. Durch diesen Effekt kommt die Hansestadt Lübeck dann bereits erheblich früher in den Genuss eines adäquaten Erbbauzinses auf der Grundlage eines aktuellen Erbbaurechtsänderungsvertrages mit entsprechender automatischer Wertsicherungsklausel und sichert somit dauerhaft Erträge im konsumtiven Teil des Haushalts.
Weiterhin verbleibt das Grundstück in diesen Fällen im Eigentum der Hansestadt Lübeck und steht damit grundsätzlich für spätere planungsrechtliche Vorhaben im Einzelfall zur Verfügung.

Ebenfalls ist in **Anlage 3** ist anhand von Beispielfällen aus unterschiedlichen Stadtteilen und unterschiedlichen Bodenwerten die Bandbreite der Erhöhung dargestellt.

Zu Ziffer 2d – Erbbauzinsermäßigung
Durch die in allen Fällen deutliche Erhöhung des Erbbauzinses durch die Berechnung auf der Grundlage des aktuellen Bodenwertes können existentielle Belange der Betroffenen erheblich tangiert werden. Vor diesem Hintergrund wird den Erbbauberechtigen, die bereits 20 Jahre Erbbauberechtigte/r des jeweiligen Erbbaurechts sind, zusätzlich eine auf 10 Jahre zeitlich befristete höchstpersönliche schuldrechtliche Ermäßigungsregelung auf 2 v.H. (bezogen auf den dinglichen Erbbauzins von 4 % des aktuellen Bodenwertes) angeboten, soweit sie die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 -24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt/en.
Die Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung sind in im Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG-DVO) ab § 5 geregelt und stellen sich wie folgt dar:

Anzahl der Haushaltsmitglieder	**Einkommensgrenze mtl.**
1-Person	1.450 EUR
2-Personen	1.967 EUR
2-Personen (Alleinerziehend mit Kind)	2.017 EUR
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	2.267 EUR
3 Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	2.317 EUR
4 Personen (Eltern mit 2 Kindern)	2.733 EUR
5-Personen (Eltern mit 3 Kindern)	3.200 EUR

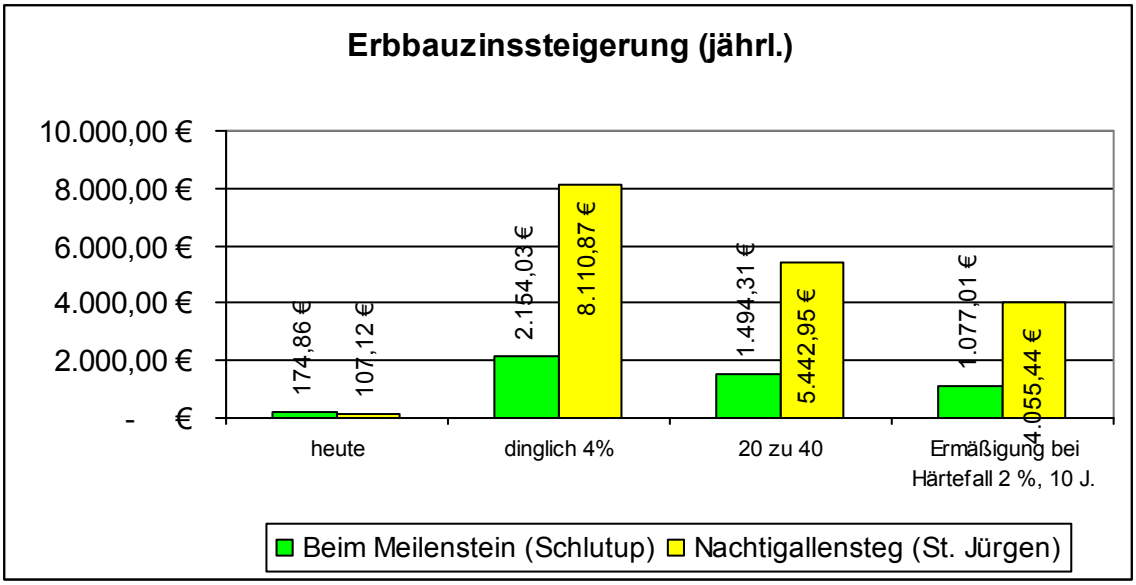
Zu Ziffer 2e – Unterste Grenze der Erbbauzinsermäßigung

In der Vielzahl der Vorkriegs-Erbbaurechtsverträge wurde der Bodenwert u.a. zwischen 1,50 – 2,50 Gold-/Reichsmark beziffert. Aufgrund von stattgefundenen Währungsreformen und der stetig steigenden Bodenrichtwerten, ist es daher selbst bei den Ermäßigungsregelungen gem. Ziffer 2c und d) nicht möglich, den jetzigen Erbbauzins zu erreichen oder ggf. zu unterschreiten. Daher ist diese unterste Grenze nur als theoretische Grenze bei der Erbbauzinsgestaltung anzusehen (vgl. auch Anlage 3).

Zu Ziffer 2f – Verkauf des Erbbaurechtes
Bei einem Verkauf oder Schenkung des Erbbaurechts an Dritte wird sofort der volle Erbbauzins in Höhe von 4 % fällig. Entsprechendes soll auch für eine Übertragung im Wege der Erbfolge gelten. Ausgenommen hiervon ist die Übertragung auf ein den überlebenden Ehepartner, solange er oder sie das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

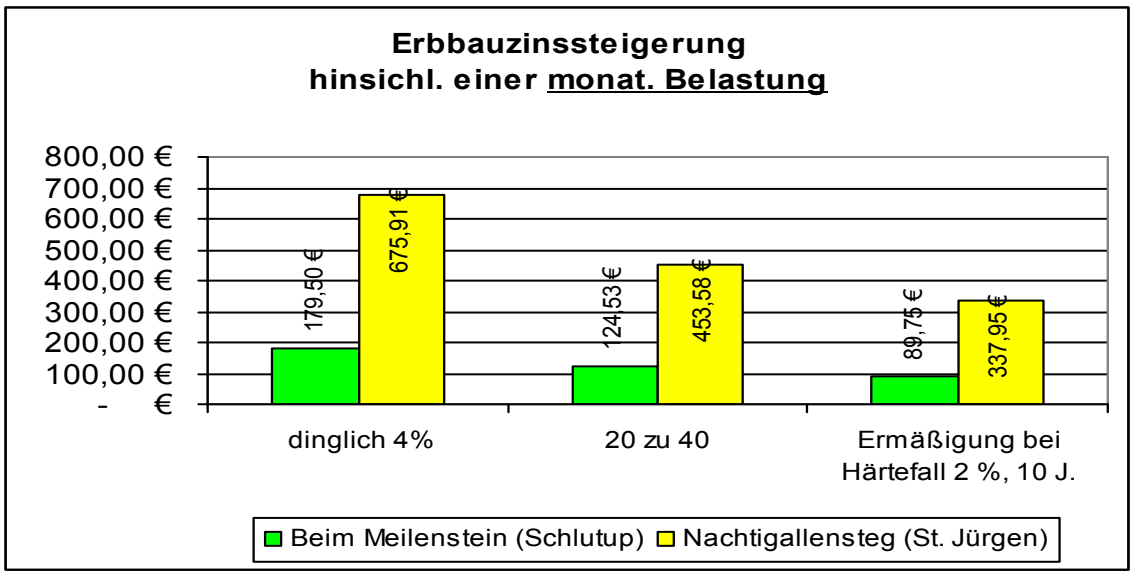
Zu Ziffer 2g – Ausschluss der Ermäßigung
Mit den Ermäßigungen in Ziffer 2 c und 2d sollen wirtschaftliche Härten vermieden werden und das Familienwohnheim für langjährige Erbbauberechtigte gesichert werden. Für die Ermäßigung besteht kein Bedarf, wenn die Immobilie ganz oder teilweise an Dritte vermietet wird und dadurch Einnahmen erzielt werden oder es nicht ausschliesslich vom Erbbauberechtigten genutzt wird.

Anhand der Beispiele der Erbbaurechte für die Gemarkungen St. Jürgen (Nachtigallensteg, gelb) und Schlutup (Beim Meilenstein, grün) ergeben sich unter Zugrundelegung der Beschlusspunkte 2 b) – d) folgende Darstellung der Erhöhung an 2 Beispielfällen:



*)

) Erläuterung: 20 zu 40 bedeutet: 20 Jahre = alter EBZ + 40 Jahre = neuer EBZ.



) Erläuterung: 20 zu 40 bedeutet: 20 Jahre = alter EBZ + 40 Jahre = neuer EBZ.

Bei der vorgenannten Steigerung stellen die unterschiedlichen Bodenwerte (d.h. bei Bestellung des Erbbaurechtes und bei Verlängerung) einen erheblichen Steigerungsfaktor dar.

Wie aus der **Anlage 3** erkennbar wird es in Grundstückslage mit hohen Bodenwerten zu erheblichen Steigerungen des Erbauzinses kommen.

Anhand der vorgenannten Beispiele stellt sich der Bodenwert im Vergleich wie folgt dar:

Lage	**Bodenwert** (errechnet auf Grundlage des bisher gezahlten EBZ)	**Aktueller Bodenwert (2014)**	**Plus 10 %**
St. Jürgen	2,88 EUR/m²	198,00 EUR/m²	217,80 EUR/m²
Schlutup	5,81 EUR/m²	65,10 EUR/m²	71,60 EUR/m²

zu Ziffer 3
In den Gesprächen mit dem Verband für Wohneigentum (früher Siedlerbund) wurde deutlich, dass es besondere nicht beabsichtigte Härtefälle geben kann, für die die Verwaltung die Befugnis zu Sonderregelungen haben sollte. Zu vermeiden ist, dass ein Erbbaurechtsnehmer durch die neuen angemessenen Bedingungen des Erbbaurechtsvertrages insbesondere im Hinblick auf die Erbbauzinsgestaltung in eine unzumutbare wirtschaftliche Notlage gerät.
Besondere Härtefälle könnten u.a. sein:

- ein/e 70 Jahre (und älter) Erbauberechtigte/r sein, die/der bereits seit mindestes 30 Jahren in dem Haus lebt/leben, keine Erben hat und weiterhin in dem Haus wohnen bleiben möchte, oder
- schwerbehinderte Personen, die in dem Haus ebenfalls seit mindestens 30 Jahren leben, das Haus für ihre Zwecke umgebaut und erhebliche Investitionen vorgenommen haben oder
- Ein/e 70 Jahre (und älter) Erbbauberechtigte/r der aufgrund seiner persönlichen und gesundheitlichen Umstände in ein Pflege-/Seniorenheim muss und zur Deckung dieser Kosten sein Erbbaurecht verkaufen will/muss und es Schwierigkeiten beim Verkauf gibt, weil der geforderte Erbbauzins oder Grundstückspreis für die potentiellen Käufer zu hoch ist.
- kinderreiche Familien, die kaum die Möglichkeit haben, adäquaten Wohnraum zu angemessenen Konditionen nachgewiesen zu bekommen.

In diesen Fällen, die allerdings nicht abschließend sind, sondern nur ein mögliches Spektrum darstellen sollen, können im Einzelfall Sondervereinbarungen über die Fortsetzung der Wohnnutzung z.B. im Wege der Nießbrauchseinräumung mit Verrechnung des Entschädigungsbetrages beim Auslaufen des Erbbaurechtes sein. Andere Lösung kann sein, das Erbbaurecht zu den bisherigen Konditionen um 10 oder 20 Jahre zu verlängern. Diese Härtefallregelung soll allerdings nur im Falle nicht beabsichtigter Härten gelten. Der bloße Umstand, dass sich der Erbbauzins bei einer Neubestellung aktuellen Konditionen anpasst und erhöht reicht dafür nicht aus. Grundsätzlich gilt, dass den Erbbauberechtigten aufgrund des ihnen bekannten Erbbaurechtsvertrages klar sein musste, dass sie bei einer Erbbaurechtsverlängerung keinen Bestandsschutz genießen und das wirtschaftliche Risiko einer Erbbauzinserhöhung für sie kalkulierbar war. Ferner ist dafür Sorge zu tragen, dass es sich bei diesen Fällen um jeweilige Einzelfallentscheidungen handelt und durch diese Entscheidungen keine Berufungsfälle begründet werden können.

zu Ziffer 4)
Bei der Kalkulation der Verkaufspreise ist der Bodenrichtwert zuzüglich 10 % gem. der jeweiligen Bodenrichtwertkarte anzusetzen. Der 10 % Aufschlag ergibt sich aus der Vorgabe in Ziffer 5 der GA Transparenz von Grundstücksverkäufen.

Üblicherweise sind hierbei grundstücksbezogene Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Kommunalabgabengesetz unberücksichtigt geblieben
Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Die Bezugsgröße liegt in der Regel bei 600 m². Diese Bodenrichtwerte werden mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren auf die jeweilige Grundstücksgröße umgerechnet.

zu Ziffer 5)
Aufgrund § 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ist die Wohnungsbauförderung eine öffentliche Aufgabe. Das bedeutet, dass die Gemeinden u.a. verpflichtet sind, den Wohnungsbau für „breite Schichten des Volkes“ als vordringliche Aufgabe zu fördern. Die Hansestadt Lübeck ist dieser Verpflichtung bereits auch schon in der Vergangenheit im Rahmen der Bereitstellung von Bauland für Eigenheime und Kleinsiedlungen sowie bei der Vergabe von Erbbaurechten zu erschwinglichen Preisen nachgekommen. Weiterhin sind die Vorgaben des § 1a Abs.2 Baugesetzbuch zu beachten:

„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, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden, dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Um die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck auszuschöpfen sind bei der Verlängerung der Erbbaurechte bzw. beim Verkauf der jeweiligen Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und in den Kaufverträgen oder Erbbaurechtsverträgen Instrumente wie z.B. Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten (z.B. Bebauungsbeschränkungen), Nachzahlungsverpflichtungen bzw. Heimfallregelungen aufzunehmen.

In einer Vielzahl von Fällen handelt es sich um sehr große (ca. 1000 m²) Grundstücke. Die Bewirtschaftung stellt tlw. für die Erbbauberechtigten eine schwierige Aufgabe dar. Aus diesem Grunde sollte den Erbbauberechtigten dann die Möglichkeit geben werden, die Grundstücke zu verkleinern und nur für die verkleinerten Grundstücke das Erbbaurecht zu verlängern bzw. den Grundstücksteil zu kaufen. Aufgrund von tlw. bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen können so neue attraktive Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser in noch nicht genau bekannter Anzahl ausgewiesen werden. Die Zugrundelegung der Bebauungspläne ermöglicht dabei eine kontrollierte städtebauliche Entwicklung und trägt den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung

Durch den Verkauf dieser Bauplätze oder die Vergabe in Erbbaurecht kommt die Hansestadt Lübeck damit ihren Verpflichtungen gem. des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie den Anforderungen des § 89 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach, wonach die Gemeinde ihre Vermögensgegenstände wirtschaftlich zu verwalten haben.

Diese Bauplätze werden zum aktuellen Bodenwert für Bauland gemäß der jeweils geltenden Richtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck verkauft oder in Erbaurecht vergeben.

IV. Weiteres Verfahren

Die vorgenannten Beschlusspunkte sollen als Handlungsgrundsätze dienen, nach denen Erbbaurechtsverhältnisse verlängert werden. Ferner sollen sie Grundlage der Aufgabenstellung des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften zur Bewirtschaftung der Erbbaurechte sein. Diese Handlungsgrundsätze ermächtigen und verpflichten dazu, Einzelfallgerechtigkeit auf der Grundlage eines konkreten Sachverhaltes zu realisieren. Bei der Beurteilung eines Einzelfalls sollen die individuellen Umstände als auch die wirtschaftlichen Belange der Hansestadt Lübeck Berücksichtigung finden. Im Einzelfall sollte es daher möglich sein, flexibel zu reagieren

Es ist Ziel des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften mit den betroffenen Erbbauberechtigten rechtzeitig vor Zeitablauf des Erbbaurechtes Kontakt auf zu nehmen und mitzuteilen, dass der Zeitablauf bevor steht und gleichzeitig die im Beschlussvorschlag genannten Möglichkeiten aufzuzeigen (Verlängerung des Erbbaurechtes, Verkauf oder Zeitablauf des Erbbaurechts und Übergang des Gebäudes in das Eigentum der Hansestadt Lübeck).

Zur Umsetzung dieses Beschlusses sind befristet zusätzliche personelle Kapazitäten im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften entsprechend sicher zu stellen. Der zur Zeit geschätzte Personalaufwand zur Bearbeitung der bis 2027 auslaufenden rd. 674 Erbbaurechte liegt bezogen auf eine Zeitspanne von 10 Jahren bei ca. 1 1/2 Mitarbeiter/innen des gehobenen Dienstes. Aufgrund der Vielzahl der auslaufenden Erbbaurechte und der damit zum Teil umfangreich zu führenden Verhandlungen Voraussetzung, dass entsprechende rechtzeitige personelle Kapazitäten für die Aufgabe bereitgestellt werden. Es wird ausdrücklich auf diese Problematik hingewiesen, da erstmalig eine derartig große Anzahl von Erbbaurechten ausläuft und aufgrund der Erfahrungen Ende der 90-ziger Jahre mit nur rd. 140 auslaufenden Erbbaurechten dies nicht mehr im Rahmen des laufenden Geschäftes ab zu decken sein wird. Auch damals wurde zusätzliches Personal eingesetzt.

Aus früheren Erfahrungen mit dem Ablauf von Erbbaurechten ist es von entscheidender Bedeutung, dass rechtzeitig vor Zeitablauf des Erbbaurechtes eine Einigung mit dem Erbbauberechtigten erzielt werden kann, um im Falle einer Verlängerung des Erbbaurechtes die Verlängerung noch grundbuchlich vor dem Zeitablauf regeln zu können. Es muss daher mindestens 1-2 Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechtes mit den Erbbauberechtigen eine Einigung erzielt worden sein, um nicht ungewollt die Rechtsfolgen aus dem Erbbaurechtsgesetz – Entschädigung des Bauwerkes und Eigentumsübergang auf die Hansestadt Lübeck - eintreten zu lassen. Da es sich bei den Verhandlungen mit den Erbbauberechtigen zum Teil um sehr schwierige und langwierige Verhandlungen handeln kann, ist für die Abarbeitung insbesondere qualifiziertes und erfahrenes Personal erforderlich.

In diesem Zuge bestehen Überlegungen, den Internetauftritt des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften dahingehend an zu passen, dass die Hansestadt Lübeck sich in der Funktion der Erbbaurechtsausgeberin vorstellt und zu immer wiederkehrenden Fragestellungen der Erbbaurechtsnehmer, wie z.B. zur Erbbauzinshöhe, Wertsicherung des Erbbauzinses, Übertragung des Erbbaurechtes sowie Beleihung des Erbbaurechtes allgemeine Informationen zur Verfügung stellt.

Anlagen:

- Anlage 2 a – Bürgerschaftsbeschluss 26.03.2009
- Anlage 2 b – Bürgerschaftsbeschluss 26.03.1992
- Anlage 2 c – Bürgerschaftsbeschluss 26.11.1998
- Anlage 3 – Beispiele neuer Erbbauzins

Senator Sven Schindler

Anlage 2a

Gegenstand: Verkauf von Wohngrundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind

Anlass: Beschluss der Bürgerschaft am 26.03.2009, TOP 13.1, Drs. 699

Beschlussvorschlag:

1. Im Zuge der Haushaltskonsolidierung wird bis 31.12.2013 allen Erbbau-berechtigten städtischer Wohngrundstücke deren Erbbaurechtsverträge noch mindestens 20 Jahre laufen und die keine automatische Wertsicherungsklausel enthalten die Möglichkeit des Ankaufs des Grundstückes, soweit ein öffentliches Interesse nicht entgegensteht, zu folgenden Konditionen gegeben:

   Auf den Bodenwert des unbelasteten Grundstückes wird ein Abschlag gewährt in Höhe von

   a) 35 %bei einer Rendite von 0,1 – 0,75 %
   b) 25 %bei einer Rendite von 0,76 – 1,5 %
   c) 15 %bei einer Rendite von 1,51 – 2,5 %

   In diesen Abschlägen sind gezahlte Erschließungskosten bereits berücksichtigt. Der Verkaufswert darf jedoch nicht den in der Eröffnungsbilanz eingestellten sowie den im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Bodenwert unterschreiten.

2. Die Bodenwerte sind auf Grundlage der jeweils aktuellen Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck zu ermitteln. Dabei ist vom Richtwert des unbelasteten Grundstückes unter Berücksichtigung der jeweiligen Unter-/Übergröße auszugehen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne bzw. aus stadtplanerischen Belangen sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

3. Die Verkaufserlöse werden zur Schuldentilgung bzw. zur Verringerung ansonsten notwendiger städtischer Kreditaufnahmen verwendet.

4. Die Grundstücke, die nicht unter Ziffer 1 des Beschlussvorschlages fallen, werden auf der Basis des Richtwertes für ein unbelastetes Grundstück auf Grundlage der jeweils aktuellen Richtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck veräußert, es sei denn, öffentliche Belange sprechen dagegen.
   Werden von dem Käufer Aufwendungen für geleistete Erschließung nachgewiesen, so werden diese Kosten unter Berücksichtigung der zeitlichen Abschreibung der Erschließungsanlage auf den Verkaufspreis angerechnet. Ausgegangen wird von einer 20jährigen linearen Abschreibung der Erschließungsaufwendungen.

5. Der Bürgerschaft ist nach 2 Jahren über den Stand der Aktion zu berichten.

A u s s c h n i t t

aus der Niederschrift über die Sitzung der Bürgerschaft am 26. 3. 1992
Nr. 23/190-1994

10. Anträge des Senats, des Stadtpräsidenten und des Jugendhilfeausschusses

Quast

10.7 Erbbauzinsen

Drucksache Nr. 1564

z d. A 23-3-2
Bd. 2

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Beschluß der Bürgerschaft vom 26.11.1981 (Niederschrift Nr. 41/Drucksache Nr. 1805):

"Der Senat wird beauftragt:
Bei zukünftig zu vergebenden Erbbaurechten den Erbbauzins auf 3,5% bzw. - soweit die Voraussetzungen nach § 25 des 2. Wohnungsbaugesetzes erfüllt sind - auf 1,75% des Bodenwertes zu ermäßigen; als Bodenwert gilt der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelte Preis abzüglich 10%."

wird dahingehend geändert,

daß der Erbbauzins bei zukünftig zu bestellenden Erbbaurechten auf 4 v.H. des Bodenwertes festzusetzen und - soweit die Voraussetzungen nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erfüllt sind - auf 2 v.H. des Bodenwertes zu ermäßigen ist; als Bodenwert ist in der Regel der vom Gutachterausschuß zur Ermittlung von Grundstückswerten ermittelte Verkehrswert zugrundezulegen. Die Kürzung des Verkehrswertes um 10 v.H. entfällt künftig.

Es sprechen BM Lange und Senatorin Gröpel.

Liegenschaftsamt
Eing. 09. APR. 1992
Anlg.:

Beschluß: Einstimmige Annahme.

Senatskanzlei, 8. 4. 1992
Auszug an:
23 - Liegenschaftsamt

Beschlußausfertigung
Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses
Lübeck, 6. April 1992
Angelika Niederwitz
Stadtoberinspektorin

zur weiteren Veranlassung
20 - Kämmereiamt
64 - Amt f. Wohnungswesen

z. d. A. „Erbbauzinsen"
Vogt 15.5.92
(Nachgebrochte der Abt. 2 haben Kopien. Abt. 1 + 3 haben Kenntnis)

zur Kenntnis.

Im Auftrag
Will-Thomas
(Christel Will-Thomas)

Anlage 2 c
Kopie für LJ 1532

Frau Gerth

2.230 - Liegenschaften
2.230.21 - 30.1/30.2

Auskunft erteilen
Datum: 16.11. 1998 am 26.11. ~~1998~~ 1998
Sachbearbeiter/in: Frau Schmidt/Herr Schultz
Tel.: 122-2321/2327
Drucksache Nr. 369
Zu Punkt 11.24 der Tagesordnung

Bürgerschaft
am 26-11-98

Vorlage

Gegenstand: Ermäßigung der Erbbauzinsen bei der Verlängerung auslaufender Erbbaurechte und Ermäßigungen beim Verkauf dieser Erbbaurechte (60- jährige Erbbaurechte)

Beschlußvorschlag:

I. Die Erbbaurechte für Wohngrundstücke mit einer Laufzeit von 60 Jahren sind grundsätzlich bis zum 31.12.2038 zu verlängern und zwar mit folgenden wesentlichen Inhalten:

a) Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenwertes festzusetzten und mit einer Wertsicherungsklausel zu versehen.

b) Die Erbbauberechtigten genießen bis zum 31.12.1999 Besitzstandswahrung hinsichtlich der Höhe der Erbbauzinsen.

c) Darüberhinaus wir der Erbbauzins schuldrechtlich für die bereits am 31.12.1979 Erbbauberechtigten höchtpersönlich ab Beginn des Verlängerungszeitraumes

im 1. bis 3. Jahr auf 20 % des dinglichen Zinses,
im 4. bis 6. Jahr auf 40 % des dinglichen Zinses,
im 7. und 8. Jahr auf 60 % des dinglichen Zinses,
im 9. und 10. Jahr auf 80 % des dinglichen Zinses,
(ab dem 11. Jahr voller dinglicher Zins) ermäßigt.

d) Als Erbbauzins ist nur die Hälfte des jeweiligen unter a) bzw. c) genannten Betrages zu zahlen, falls der Bereich Wohnungs- und Vertriebenenangelegenheiten bestätigt, daß die Erbbauberechtigten zum Personenkreis gemäß § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gehören. Diese Ermäßigung gilt zunächst nur für 6 Jahre.

II. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit des Ankaufes des Grundstückes geboten, soweit nicht ein öffentliches Interesse entgegensteht. Dem Kaufpreis wird entsprechend dem Beschluß der Bürgerschaft vom 20.06.1974 (Anlage 4) der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks unter Abzug eines angemessenen Betrages für die von den Erbbauberechtigten gezahlten Erschließungskosten zu Grunde gelegt.

III. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Kaufpreis unter der Ziffer II. auf der Grundlage der Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck und auf der Grundlage eines pauschalen Abzuges von 10 % für die Erschließungskosten zu ermitteln. Der Abschlag auf den Kaufpreis wird nur bis zum 31.12.2004 gewährt.

Begründung: siehe Anlage

Verfahren:

1. Welche Bereiche oder Projektgruppen sind beteiligt?

a) Bereich 1.300 - Recht: Keine rechtlichen Bedenken

) Bereich 2.201 - Finanzwirtschaft: Aus finanzwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken

2. Finanzielle Auswirkungen:

Mehreinnahmen sind für das Jahr 1999 noch nicht zu erwarten. Ab dem Jahr 2000 sind Mehreinnahmen an Erbbauzinsen und ggf. an Verkaufserlösen in noch nicht bestimmbarer Höhe, die sich teilweise budgetentlastend auswirken, zu erwarten.

Dagegen stehen evtl. zu leistende Entschädigungszahlungen der Hansestadt Lübeck an die Erbbauberechtigten für die auf den Grundstücken vorhandenen Bauwerke, die in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen, sofern nach dem Auslaufen des Erbbaurechts kein Erbbaurechtsänderungsvertrag abgeschlossen oder das Grundstück nicht veräußert werden kann.

3. Die Maßnahme ist freiwillig.

4. Beraten im:

Aus Zeitgründen konnte der Wirtschaftsausschuß nur informiert werden. Der Beschluß wird dem Wirtschaftsausschuß mitgeteilt.

5. Die Entscheidung trifft die Bürgerschaft

M. Bonfig
Bürgermeister

Anlage 3

					Mischerbbauzins (60 Jahre gesamt)			
Lfd. Nr.	**Az.:**	**Erbbaurecht**	**derzeit jährl. EBZ**	jährl. dingl. gesicherter Erbbauzins (4 %)	**Restlaufzeit 10 Jahre, neu 50 Jahre**	**Restlaufzeit 20 Jahre, neu 40 Jahre**	**Restlaufzeit 30 Jahre, neu 30 Jahre**	**jährl. EBZ bei Härtefallregelung (2 %, 10 Jahre) vom dingl. EBZ 4 %**
1	LJ 2467	Lerchenweg	257,79 €	12.126,87 €	10.148,69 €	8.170,51 €	6.192,33 €	6.063,43 €
2	LG 4137	Alter Faulenhoop	139,40 €	6.457,97 €	5.404,87 €	4.351,78 €	3.298,68 €	3.228,98 €
3	LJ 2405	Fahlenkampsweg	50,97 €	7.718,83 €	6.440,86 €	5.162,88 €	3.884,90 €	3.859,42 €
4	LJ 2438	Nachtigallensteg	107,12 €	8.110,87 €	6.776,91 €	5.442,95 €	4.109,00 €	4.055,44 €
5	LG 3929	Am Pohl	49,12 €	4.396,39 €	3.671,85 €	2.947,30 €	2.222,76 €	2.198,20 €
6	LB 4202	Tannenschlag	34,44 €	2.732,80 €	2.283,07 €	1.833,35 €	1.383,62 €	1.366,40 €
16	LT 1872	Fehlingstraße	90,03 €	7.102,70 €	5.933,92 €	4.765,14 €	3.596,37 €	3.551,35 €
7	LB 3756	Beim Meilenstein	174,86 €	2.154,03 €	1.824,17 €	1.494,31 €	1.164,44 €	1.077,01 €
8	LM 1920	Niendorfer Straße	37,40 €	3.224,52 €	2.693,33 €	2.162,14 €	1.630,96 €	1.612,26 €
9	LJ 2762	Am Heidkoppelgraben	90,97 €	6.129,01 €	5.122,67 €	4.116,33 €	3.109,99 €	3.064,51 €
10	LG 4052	Brandenbaumer Landstr.	74,34 €	4.033,69 €	3.373,80 €	2.713,90 €	2.054,01 €	2.016,84 €
11	LH 2067	Moristeig	58,14 €	4.652,60 €	3.886,86 €	3.121,12 €	2.355,37 €	2.326,30 €
12	LL 2677	Schönböckener Straße	347,64 €	3.171,05 €	2.700,48 €	2.229,92 €	1.759,35 €	1.585,53 €
13	LJ 2941	Am Klosterhof	49,08 €	1.257,63 €	1.056,20 €	854,78 €	653,35 €	628,81 €
14	LH 1938	Dornbreite	58,24 €	4.756,95 €	3.973,83 €	3.190,71 €	2.407,60 €	2.378,48 €
15	LH 2441	Herrendamm	172,40 €	4.829,38 €	4.053,22 €	3.277,05 €	2.500,89 €	2.414,69 €

► Nr. VO/2016/03459
öffentlich

Lübeck, 23.02.2016

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der SPD Fraktion

Bearbeitung: Frank Johanns (E-Mail: Telefon: 122-1035)

Antrag AM Jan Lindenau: Änderungsantrag zur VO/2015/03216 - Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung

Antrag:
Die Beschlussvorlage VO/2015/03216 wird wie folgt geändert:

Beschlussvorschlag:

1. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, wird den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des jeweiligen Grundstückes oder die Verlängerung der Erbbaurechtes gegeben.

2. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechtes zu folgenden Eckpunkten gegeben:

a) Laufzeit ab Vertragsschluss zwischen 30 und **99** Jahre unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte.

b) Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes ~~**zuzüglich 10 %**~~ festzusetzen und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.

c) Bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechtes auf **99** Jahre ab dem Zeitpunkt der Verlängerung wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf einen Mischzins ermäßigt, der sich aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes ~~**zuzüglich 10 %**~~ unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechtes ergibt. Diese Ermäßigungsregelung gilt nur für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren. ~~**und bei denen die Erbbauberechtigten bereits 20 Jahre das Erbbaurecht bewohnen.**~~

d) Der Erbbauzins wird schuldrechtlich auf 2 % ermäßigt, wenn der/die Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtige/r ist und die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt. Die Ermäßigung bleibt bestehen, so lange die Voraussetzungen nachgewiesen werden können.

Diese Ermäßigung gilt jedoch längstens für 10 Jahre ab Beurkundung des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages.

e) Der Erbbauzins wird für jedes im Haushalt des/der Erbbauberechtige/n lebende Kind, für das dieser kindergeldberechtigt ist, schuldrechtlich um 20 % ermäßigt. Die Ermäßigung wird für maximal vier Kinder gewährt, kann also bis zu 80 % betragen.
Die Ermäßigung gilt unter folgenden Voraussetzungen:
Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes festgesetzt und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) versehen.
Die Immobilie wird von dem Erbbauberechtigten und dessen Familie selbst bewohnt.
Es gibt keine Wohnraumvermietung (im Ganzen oder teilweise).
Der Erbbauberechtigte und dessen Familienmitglieder (Ehegatte, Ehefrau, Lebenspartnerschaft, im Haushalt lebende Kinder) besitzen kein weiteres Wohneigentum.

f) Der Erbbauzins unter c) (Misch-Erbbauzins), d) (Härtefallregelung) und **e) (Familienbonus)** darf nicht unter dem jetzigen Erbbauzins liegen.

g) Es ist zu regeln, dass die vollen 4 % Erbbauzins fällig werden, wenn
- das Erbbaurecht im Wege des Verkaufs oder der Schenkung an einen Dritten übertragen wird oder
- im Wege der Erbfolge auf einen Dritten übergeht. Dies gilt nicht, solange der überlebende Ehepartner das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

h) Eine Ermäßigung gem. Ziffer 2 c), d) **oder e)** findet nicht statt, wenn die auf dem Erbbaurecht belegene Immobilie an Dritte vermietet wird bzw. nicht ausschliesslich vom Erbbaurechtsnehmer **zu Wohnzwecken** genutzt wird.

3. Im Einzelfall können bei besonderen Härtefällen für langjährige Erbbauberechtigte höchstpersönlich abweichende Regelungen getroffen werden. **Einzelfallentscheidungen und getroffene Regelungen sind jährlich nachträglich dem Hauptausschuss zu berichten.**

4. Beim Verkauf des Grundstückes sind mindestens die Bodenrichtwerte für ein unbelastetes Grundstück zuzüglich 10 % zu erzielen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne oder bei weiteren Bebauungsmöglichkeiten sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

5. Bei Verlängerung des Erbbaurechtes oder Verkauf des Grundstückes sind Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und vertraglich durch Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten, Nachzahlungsverpflichtungen und/oder Heimfallregelungen abzusichern.

Begründung:
Erfolgt mündlich

Anlagen :

Ausschussmitglied

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03476
öffentlich

Lübeck, 25.02.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Birte Kaben (E-Mail: birte.kaben@luebeck.de Telefon: 7907845)

Nachtragshaushaltspläne 2016 für die Stiftungen Kriegsopferdank und Vereinigte Testamente

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.04.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des § 98 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein werden die 1. Nachtragshaushaltspläne für das Haushaltsjahr 2016 wie folgt festgesetzt:

1. für die Stiftung Kriegsopferdank

I.

Mit dem 1. Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht um EUR	vermindert um EUR	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes einschl. der Nachträge	
			gegenüber bisher EUR	nunmehr festgesetzt auf EUR
1. im Ergebnisplan der Gesamtbetrag der Erträge			549.600	unverändert
Gesamtbetrag der Aufwendungen			549.600	unverändert
Jahresüberschuss			0	unverändert
Jahresfehlbetrag			0	unverändert
2. im Finanzplan der Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			530.500	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			458.300	unverändert
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit			300	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit	145.100		103.900	249.000

II.

Es werden neu festgesetzt:

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite	von bisher	0 EUR	auf	unverändert

Die kommunalaufsichtliche Genehmigung wurde am erteilt.

2. für die Stiftung Vereinigte Testamente

I.

Mit dem 1. Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht um EUR	vermindert um EUR	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes einschl. der Nachträge	
			gegenüber bisher EUR	nunmehr fest-gesetzt auf EUR
1. im Ergebnisplan der Gesamtbetrag der Erträge			1.971.100	unverändert
Gesamtbetrag der Aufwendungen			1.971.100	unverändert
Jahresüberschuss			0	unverändert
Jahresfehlbetrag			0	unverändert
2. im Finanzplan der Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			1.809.700	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			1.632.500	unverändert
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit			15.500	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit	185.500		407.300	592.800

II.

Es werden neu festgesetzt:

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite	von bisher	0 EUR	auf	unverändert

Die kommunalaufsichtliche Genehmigung wurde am erteilt.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[X]	Nein
Begründung:		Belange von Kindern und Jugendlichen sind nicht betroffen
Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[ ]	freiwillig
	[X]	vorgeschrieben durch: § 98 Abs. 2 GO
Finanzielle Auswirkungen:	[ ]	Nein
	[X]	Ja (siehe Beschlussvorschlag)

Begründung:

Zur Mitfinanzierung der Errichtung der Altenwohnungen Am Lauerhofberg 1 und Weberkoppel 4c-4g der Stiftung Kriegsopferdank (KOD) sowie der Altenwohnungen/SeniorInneneinrichtungen Dornbreite 5a, Elswigstraße 66/66a und Prassekstraße 4-6 der Stiftung Vereinigte Testamente (VT) in den 1960-Jahren wurden Darlehen bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein (ehem. Wohnungsbaukreditanstalt) aufgenommen. Für das Objekt Dornbreite 5a wurde daneben durch die Hansestadt Lübeck ein Kommunaldarlehen zur Mitfinanzierung gewährt.

Aufgrund der vertraglichen Regelungen in den Darlehensverträgen (automatische Zinserhöhung um 0,75 % im 3-Jahresrhythmus nach §16 SHWoFG) und der aktuellen Zinsmarktsituation bei Geldanlagen ist es aus wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll, die nachfolgenden Darlehen vorzeitig im Haushaltsjahr 2016 zurückzuzahlen.
Die Ertragssituationen der Stiftungen KOD und VT lassen die Rückzahlungen der relativ geringen Restdarlehensstände zu.

Stiftung KOD

Objekt	Darlehens-Nr.	Nominalkapital	Stand 31.12.2015
Am Lauerhofberg 1	5535641022	4.601,63 €	745,07 €
	5535641038	1.329,36 €	215,30 €
	5535641044	1.329,36 €	215,30 €
	5535641063	920,34 €	149,09 €
	5535641079	920,34 €	149,09 €
	5535641085	1.942,90 €	314,61 €
Weberkoppel 4c-4g	5404106616	139.327,04 €	67.813,87 €
	5404106644	154.665,80 €	75.279,73 €
	5404106622	14.316,16 €	4.174,79 €
		Restkapital insgesamt	**149.056,85 €**

Stiftung VT

Objekt	Darlehens-Nr.	Nominalkapital	Stand 31.12.2015
Dornbreite 5a	5537501013	315.467,09 € €	125.138,83 €
	5537501035	35.790,42 €	8.662,38 €
	5537501057	17.895,23 €	4.036,14 €
	HL	35.790,43 €	12.322,39 €
Elswigstraße 66	5535797013	287.601,68 €	28.006,13 €
Elswigstraße 66a	5537214047	21.065,23 €	4.368,38 €
Prassekstraße	5672820718	296.293,65 €	22.830,52 €
		Restkapital insgesamt	**205.364,77 €**

Durch die vorzeitigen Rückzahlungen entfallen in künftigen Haushaltsjahren jährliche Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von 14.400 € (KOD) und 45.900 € (VT).

Neben den bereits planmäßig veranschlagten Tilgungen sind die für die vorzeitigen Rückzahlungen erforderlichen zusätzlichen Haushaltsmittel über die Finanzpläne der Stiftungen KOD und VT haushaltsmäßig zu ordnen.

Anlagen:

Nachtragshaushaltspläne der Stiftungen Kriegsopferdank und Vereinigte Testamente für das Haushaltsjahr 2016

Senator Sven Schindler

1. Nachtragshaushaltsplan der Stiftung „KRIEGSOPFERDANK“ für das Haushaltsjahr 2016

Aufgrund des § 98 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein hat die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am
- und mit Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde – den 1. Nachtragshaushaltsplan wie folgt festgesetzt:

I.

Mit dem 1. Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht um EUR	vermindert um EUR	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes einschl. der Nachträge	
			gegenüber bisher EUR	nunmehr fest-gesetzt auf EUR
1. im Ergebnisplan der Gesamtbetrag der Erträge			549.600	unverändert
Gesamtbetrag der Aufwendungen			549.600	unverändert
Jahresüberschuss			0	unverändert
Jahresfehlbetrag			0	unverändert
2. im Finanzplan der Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			530.500	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			458.300	unverändert
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit			300	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit	145.100		103.900	249.000

II.

Es werden neu festgesetzt:

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite	von bisher	0 EUR	auf	unverändert

Die kommunalaufsichtliche Genehmigung wurde am erteilt.

Nachtragshaushalt für den Finanzplan Jahr 2016
573008 Stiftung Kriegsopferdank

Einzahlungs- und Auszahlungsarten	bisheriger Ansatz in EUR	Mehr (+) oder weniger gegenüber dem bisherigen Ansatz in EUR	neuer Ansatz in EUR
60|1| Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00
61|2| Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00
62|3| Sonstige Transfereinzahlungen	0,00	0,00	0,00
63|4| Öffentl.-rechtl. Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00
641|5| Privatrechtliche Leistungsentg. 642|| 646||	529.800,00	0,00	529.800,00
648|6| Kostenerstattungen, Kostenuml.	0,00	0,00	0,00
65|7| Sonstige Einzahlungen	0,00	0,00	0,00
66|8| Zinsen, sonst. Finanzeinzahlungen	700,00	0,00	700,00
|9| Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit	**530.500,00**		**530.500,00**
70|10| Personalauszahlungen	0,00	0,00	0,00
71|11| Versorgungsauszahlungen	0,00	0,00	0,00
72|12| Ausz. Sach- und Dienstleistungen	-382.400,00	0,00	-382.400,00
75|13| Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen	-47.700,00	0,00	-47.700,00
73|14| Transferauszahlungen	-100,00	0,00	-100,00
74|15| Sonstige Auszahlungen	-28.100,00	0,00	-28.100,00
|16| Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit	**-458.300,00**		**-458.300,00**
|17| SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT	**72.200,00**		**72.200,00**
681|18| Einz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00
682|19| Einz. Veräuß. v. Grundst./Geb.	100,00	0,00	100,00
683|20| Einz. Veräuß. v. beweg. Anlagev.	0,00	0,00	0,00
684|21|Einz. a. d. Veräuß. v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00
685|22| Einz. Abwicklung v. Baumaßnahmen	0,00	0,00	0,00
686|23|Einz. a.Rückfl. (Invest. Dritter)	0,00	0,00	0,00
688|24| Einz. Beiträgen u. ä. Entgelten	0,00	0,00	0,00
|25| Sonstige Investitionseinzahlung	0,00	0,00	0,00
|26| Einz. a. Investitionstätigkeit	**100,00**		**100,00**
781|27| Ausz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00
782|28| Ausz. Erwerb v. Grundst./Geb.	-6.600,00	0,00	-6.600,00
783|29| Ausz. Erwerb v. bew. Anlagever.	0,00	0,00	0,00
784|30| Ausz. f. d. Erwerb v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00
785|31| Ausz. f. Baumaßnahmen	-35.000,00	0,00	-35.000,00
786|32| Ausz. f. d. Gewähr. v. Ausleih.	0,00	0,00	0,00
787|33| Sonst. Investitionsauszahlungen	0,00	0,00	0,00
|34| Auszahlungen a. Investitionstät.	**-41.600,00**		**-41.600,00**
|35| SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT	**-41.500,00**		**-41.500,00**
|36| FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBETRAG	**30.700,00**		**30.700,00**
692|37| Aufnahme v. Krediten Investition	200,00	0,00	200,00
695|38| Einz. a. Rückfl. v. Darlehen	0,00	0,00	0,00
792|39| Tilg. v. Kred. f. Investitionen	-62.300,00	-145.100,00	-207.400,00
795|40| Ausz. a. d. Gewährung v. Darl.	0,00	0,00	0,00
|41| SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	**-62.100,00**		**-207.200,00**
|42| ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN	-31.400,00		-176.500,00
|43| Anfangsbestand an Finanzmitteln	2.354.995,00	0,00	2.354.995,00
|44| LIQUIDE MITTEL	**2.323.595,00**		**2.178.495,00**

Nachtragshaushalt für den Finanzplan Jahr 2016
573008 Stiftung Kriegsopferdank

Einzahlungs- und Auszahlungsarten	bisheriger Ansatz in EUR	Mehr (+) oder weniger gegenüber dem bisherigen Ansatz in EUR	neuer Ansatz in EUR
Nachrichtlich: an das Land...			
7311..|| abzuführender Beitrag nach § 21	0,00	0,00	0,00
684|| Einzahlungen aus der Veräußerung	0,00	0,00	0,00
6841|| Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6842|| Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6843|| Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6844|| Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
6845|| Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
6846|| Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6847|| Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6848|| Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
784|| Auszahlungen aus dem Erwerb von	0,00	0,00	0,00
7841|| Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
7842|| Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7843|| Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7844|| Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
7845|| Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
7846|| Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7847|| Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7848|| Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
792..4|| Umschuldung	-100,00	0,00	-100,00
792..5|| Ordentliche Tilgung	-62.200,00	0,00	-62.200,00
792..6|| Außerordentliche Tilgung	0,00	-145.100,00	-145.100,00

Leerseite beabsichtigt

1. Nachtragshaushaltsplan der Stiftung
"VEREINIGTE TESTAMENTE"
für das Haushaltsjahr 2016

Aufgrund des § 98 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein hat die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am
- und mit Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde - den Haushaltsplan wie folgt festgesetzt:

I.

Mit dem 1. Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht um EUR	vermindert um EUR	und damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes einschl. der Nachträge	
			gegenüber bisher EUR	nunmehr fest-gesetzt auf EUR
1. im Ergebnisplan der Gesamtbetrag der Erträge			1.971.100	unverändert
Gesamtbetrag der Aufwendungen			1.971.100	unverändert
Jahresüberschuss			0	unverändert
Jahresfehlbetrag			0	unverändert
2. im Finanzplan der Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			1.809.700	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit			1.632.500	unverändert
Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit			15.500	unverändert
Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit	185.500		407.300	592.800

II.

Es werden neu festgesetzt:

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	von bisher	0 EUR	auf	unverändert
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite	von bisher	0 EUR	auf	unverändert

Die kommunalaufsichtliche Genehmigung wurde am erteilt.

Nachtragshaushalt für den Finanzplan Jahr 2016
573010 Stiftung Vereinigte Testamente

Einzahlungs- und Auszahlungsarten	bisheriger Ansatz in EUR	Mehr (+) oder weniger gegenüber dem bisherigen Ansatz in EUR	neuer Ansatz in EUR
60|1| Steuern und ähnliche Abgaben	0,00	0,00	0,00
61|2| Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0,00	0,00	0,00
62|3| Sonstige Transfereinzahlungen	0,00	0,00	0,00
63|4| Öffentl.-rechtl. Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00
641|5| Privatrechtliche Leistungsentg. 642|| 646||	1.802.800,00	0,00	1.802.800,00
648|6| Kostenerstattungen, Kostenuml.	3.500,00	0,00	3.500,00
65|7| Sonstige Einzahlungen	0,00	0,00	0,00
66|8| Zinsen, sonst. Finanzeinzahlungen	3.400,00	0,00	3.400,00
|9| Einz. lfd. Verwaltungstätigkeit	**1.809.700,00**		**1.809.700,00**
70|10| Personalauszahlungen	0,00	0,00	0,00
71|11| Versorgungsauszahlungen	0,00	0,00	0,00
72|12| Ausz. Sach- und Dienstleistungen	-1.412.100,00	0,00	-1.412.100,00
75|13| Zinsen, sonst. Finanzauszahlungen	-157.600,00	0,00	-157.600,00
73|14| Transferauszahlungen	0,00	0,00	0,00
74|15| Sonstige Auszahlungen	-62.800,00	0,00	-62.800,00
|16| Ausz. lfd. Verwaltungstätigkeit	**-1.632.500,00**		**-1.632.500,00**
|17| SALDO LFD. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT	**177.200,00**		**177.200,00**
681|18| Einz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00
682|19| Einz. Veräuß. v. Grundst./Geb.	0,00	0,00	0,00
683|20| Einz. Veräuß. v. beweg. Anlagev.	0,00	0,00	0,00
684|21|Einz. a. d. Veräuß. v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00
685|22| Einz. Abwicklung v. Baumaßnahmen	0,00	0,00	0,00
686|23|Einz. a.Rückfl. (Invest. Dritter)	15.400,00	0,00	15.400,00
688|24| Einz. Beiträgen u. ä. Entgelten	0,00	0,00	0,00
|25| Sonstige Investitionseinzahlung	0,00	0,00	0,00
|26| Einz. a. Investitionstätigkeit	**15.400,00**		**15.400,00**
781|27| Ausz. Zuw. u. Zusch. für Invest.	0,00	0,00	0,00
782|28| Ausz. Erwerb v. Grundst./Geb.	0,00	0,00	0,00
783|29| Ausz. Erwerb v. bew. Anlagever.	-85.600,00	0,00	-85.600,00
784|30| Ausz. f. d. Erwerb v. Finanzanl.	0,00	0,00	0,00
785|31| Ausz. f. Baumaßnahmen	-300,00	0,00	-300,00
786|32| Ausz. f. d. Gewähr. v. Ausleih.	0,00	0,00	0,00
787|33| Sonst. Investitionsauszahlungen	0,00	0,00	0,00
|34| Auszahlungen a. Investitionstät.	**-85.900,00**		**-85.900,00**
|35| SALDO INVESTITIONSTÄTIGKEIT	**-70.500,00**		**-70.500,00**
|36| FINANZMITTELÜBERSCHUSS/-FEHLBETRAG	**106.700,00**		**106.700,00**
692|37| Aufnahme v. Krediten Investition	100,00	0,00	100,00
695|38| Einz. a. Rückfl. v. Darlehen	0,00	0,00	0,00
792|39| Tilg. v. Kred. f. Investitionen	-321.400,00	-185.500,00	-506.900,00
795|40| Ausz. a. d. Gewährung v. Darl.	0,00	0,00	0,00
|41| SALDO A. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	**-321.300,00**		**-506.800,00**
|42| ÄND. BEST. A. EIG. FINANZMITTELN	-214.600,00		-400.100,00
|43| Anfangsbestand an Finanzmitteln	3.575.869,00	0,00	3.575.869,00
|44| LIQUIDE MITTEL	**3.361.269,00**		**3.175.769,00**

Nachtragshaushalt für den Finanzplan Jahr 2016
573010 Stiftung Vereinigte Testamente

Einzahlungs- und Auszahlungsarten	bisheriger Ansatz in EUR	Mehr (+) oder weniger gegenüber dem bisherigen Ansatz in EUR	neuer Ansatz in EUR
Nachrichtlich: an das Land...			
7311..|| abzuführender Beitrag nach § 21	0,00	0,00	0,00
684|| Einzahlungen aus der Veräußerung	0,00	0,00	0,00
6841|| Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
6842|| Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6843|| Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
6844|| Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
6845|| Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
6846|| Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6847|| Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
6848|| Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
784|| Auszahlungen aus dem Erwerb von	0,00	0,00	0,00
7841|| Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
7842|| Börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7843|| Nicht börsennotierte Aktien	0,00	0,00	0,00
7844|| Sonstige Anteilsrechte	0,00	0,00	0,00
7845|| Investmentzertifikate	0,00	0,00	0,00
7846|| Kapitalmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7847|| Geldmarktpapiere	0,00	0,00	0,00
7848|| Finanzderivate	0,00	0,00	0,00
792..4|| Umschuldung	-100,00	0,00	-100,00
792..5|| Ordentliche Tilgung	-321.300,00	0,00	-321.300,00
792..6|| Außerordentliche Tilgung	0,00	-185.500,00	-185.500,00

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03494
öffentlich

Lübeck, 07.03.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Heike Wembsdzio (E-Mail: heike.wembsdzio@luebeck.de Telefon: 122-2303)

Rücknahme einer Teilfläche der Kleingartenanlage Lauerhof

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.04.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
19.04.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, mit dem Gemeinnützigen Kreisverband Lübeck der Gartenfreunde e.V. (Kreisverband) und dem Kleingärtnerverein Lauerhof e.V. (KGV) zu vereinbaren, dass das 79.654 m² große Grundstück, gelegen an der Schlutuper Straße, Flurstück 50/3, Flur 12, Gemarkung St. Gertrud und Flurstück 41/3, Flur 12, Gemarkung Schlutup – siehe Anlage 2 – aus dem Generalpachtvertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Kreisverband sowie dem Zwischenpachtvertrag zwischen dem KV und dem KGV Lauerhof e.V. heraus genommen wird.

2. Die Kleingartenpächter sind gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes und den Richtlinien des Landesverbandes Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V. zu entschädigen.

3. Die Hansestadt Lübeck erstattet dem Verein die Kosten für den Neubau eines Vereinshauses im verbleibenden Teil der Anlage inkl. Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: Ergebnis:	1.201 – Bereich Haushalt und Steuerung – zustimmend 1.300 – Bereich Recht - keine rechtlichen Bedenken 5.610 – Bereich Stadtplanung - zustimmend
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung:	[ ] Ja [X] Nein Die Beteiligung ist nicht erfolgt, da negative Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche nicht zu befürchten sind.
Die Maßnahme ist:	[ ] neu [X] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ] Nein [X] Ja (Anlage 1)

Begründung:

Der Kleingärtnerverein Lauerhof e.V. hat schon seit einigen Jahren einen überdurchschnittlich hohen Leerstand zu verzeichnen. Bereits im Jahr 2014 hat sich der Kreisverband mit der Bitte um Hilfe an die Hansestadt Lübeck gewandt, da der KGV Lauerhof e.V. große Probleme mit der Zahlung der Pacht hatte. In gemeinsamen Gesprächen wurde eine Auflösungsvereinbarung gemäß Anlage 3 erarbeitet. Der Kreisverband und der KGV Lauerhof e.V. geben einen Teil der Anlage Lauerhof (nachstehend Feld 1 genannt) an die Hansestadt Lübeck zurück. Auf seiner außerordentlichen Mitgliederversammlung am 08.10.2015 hat der KGV Lauerhof einen entsprechenden Beschluss gefasst, s. Anlage 4. Der Kreisverband und der KGV Lauerhof sichern der Hansestadt zu, dass der Pachtvertrag zwischen dem Kreisverband und dem KGV Lauerhof e.V. und die Pachtverträge zwischen dem KGV Lauerhof und den Kleingärtnern hinsichtlich der betroffenen Kleingärten fristgerecht gemäß § 2 Abs. 1 der Auflösungsvereinbarung aufgehoben bzw. gekündigt werden, und damit die fristgerechte Herausnahme der Fläche gewährleistet wird. Die dort noch verbliebenen Pächter ziehen, wenn sie es wünschen, in den verbleibenden Teil der Anlage (nachstehend Feld 2 genannt), oder räumen ihre Parzellen. Für die aufgegebenen Parzellen erhalten die Pächter eine Entschädigung nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes und den Richtlinien des Landesverbandes Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V. in der derzeit gültigen Fassung. Die HL gestattet bzw. duldet es, dass die Pächter nach der erfolgten Schätzung Pflanzen und Büsche ausgraben und mitnehmen. Dies wurde in anderen Fällen (z.B. Hochschulstadtteil, Dräger) auch so vereinbart. Um dem KGV Lauerhof bei seinen derzeitigen finanziellen Problemen entgegenzukommen, wird ihm die Pacht für die Zeit vom 01.11.2015 bis 31.10.2016 für die nicht belegten Parzellen im Feld 1 erlassen.
Um die frühzeitige Herausnahme der Fläche vor einem förmlichen Verfahren nach dem Bundeskleingartengesetz und vor Schaffung des Planungsrechtes für eine andere Nutzung zu ermöglichen, hat sich die HL in den Vertragsverhandlungen bereit erklärt, die Räumungskosten zu übernehmen. Dies wurde auch in früheren Fällen (Hochschulstadtteil, Dräger) so gehandhabt.

Da auf dem aufzugebenden Feld 1 derzeit das Vereinshaus steht, verpflichtet sich die Hansestadt, die Kosten für den Neubau eines Vereinshauses inkl. Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung auf dem Feld 2 zu übernehmen. Auch dies ist das Ergebnis der Vertragsverhandlungen.

Die Kosten für die Entschädigungen, den Bau des Vereinshauses und die Räumung betragen ca. 680.000,00 EUR.
Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Neubau Vereinshaus	120.000,00 €
Anschlusskosten Vereinshaus	10.000,00 € geschätzt
Räumungskosten	90.000,00 € geschätzt
Entschädigungen	460.000,00 €

Die Höhe der Entschädigungen wurde geschätzt nach den Erfahrungswerten von Herauslösungen in anderen Vereinen. Wenn man von einem mittleren Wert von 5.000,00 € je Parzelle ausgeht, sind das für 92 Parzellen ca. 460.000,00 €.
Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt für 2016 eingestellt.

Die geräumte Fläche 1 wird dann bis spätestens 31.10.2016 an die Hansestadt Lübeck zurückgegeben. Es ist geplant, auf der freiwerdenden Fläche von ca. 7,9 ha Wohnbauflächen in integrierter Lage zu schaffen.

Anlagen:

- **Finanzielle Auswirkungen INVESTIV_Gartenanlage**
- **KG Lauerhof-L-Plan-24-11-15**
- **Vereinbarung Entwurf B 3**
- **Protokollauszug KGV Lauerhof**

Senator Sven Schindler

Bereich:2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
Produkt:111020 Grundstücksmanagement

Anlage 1 zur Vorlage vom 07.03.2016
VO-Nr.: VO/2016/03494

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

INVESTIV

,

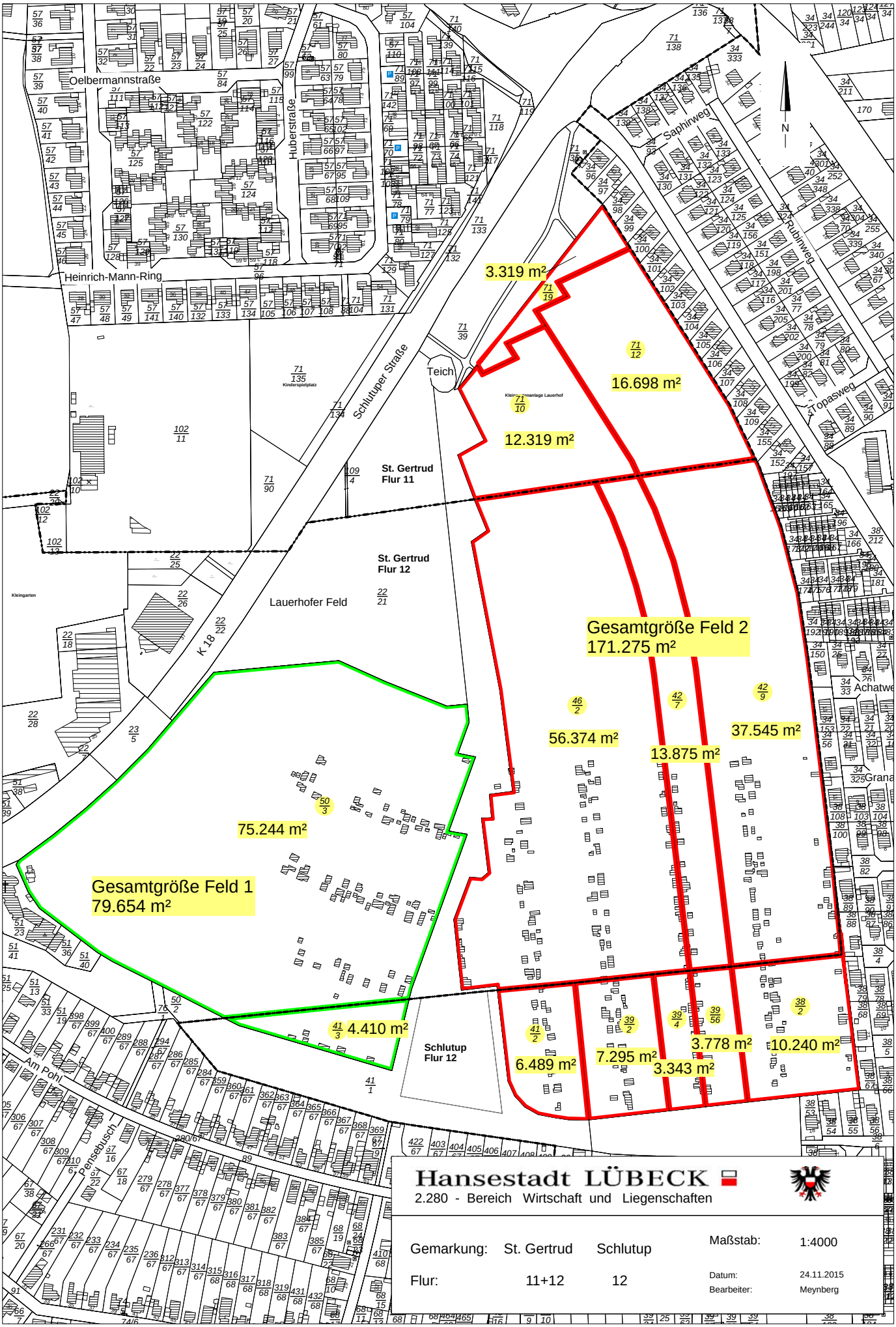
Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2016	2017	2018	2019
Erträge	**-19.886,96**	**-2.841,00**	-17.045,96		
Aufwendungen					
davon:					
Sonderposten-auflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)					
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	**-19.886,96**	**-2.841,00**	-17.045,96		
voraussichtl. Zinsen ca.	**-306.000,00**	-17.400,00	-3.000,00		
Einzahlungen	**-19.886,96**	**-2.841,00**	-17.045,96		
Auszahlungen	**-680.000,00**	**-580.000,00**	-100.000,00		
Gesamtauswirkung Finanzplan	**-699.886,96**	***(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)***			

2016	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel **veranschlagt**	**X**	**X**	**Ergebnisplan Gesamtlaufzeit**	**Finanzplan Gesamtlaufzeit**
Zusätzl. **zu ordnen**				
Haushalts**belastend**	**X**	**X**	**x**	**x**
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2016	Produktsachkonten Bezifferung	Produktsachkonten Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:	111020.000.4411000	Grundstücksmanagement Erträge aus Mieten und Pachten	**-2.841,00**
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	**-2.841,00**

	Produktsachkonten Bezifferung	Produktsachkonten Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:	111020.000.6411000	Grundstücksmanagement Einzahlung aus Mieten und Pachten	**-2.841,00**
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	612003.000.7821000	Grundstücksan - und verkäufe Erwerb von Grundstücken und Geb.	**-580.000,00**
		Saldo Finanzplan	**-582.841,00**

Anlage 2



Hansestadt LÜBECK

2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung:	St. Gertrud	Schlutup	Maßstab:	1:4000
Flur:	11+12	12	Datum:	24.11.2015
			Bearbeiter:	Meynberg

Luftbild Stand 2013
Datengrundlage ALKIS, Herausgeber: Vermessungs- u. Katasterverwaltung Schleswig-Holstein, Stand August 2015

2.280.3 GM Ost – LG 4553

Anlage 3 zur Vorlage Nr.:
VO/2016/03494

Vereinbarung

Die Hansestadt Lübeck, vertreten durch den Bürgermeister,

nachstehend „Hansestadt“ genannt,

der Gemeinnützige Kreisverband Lübeck der Gartenfreunde e.V., Schönböckener Straße 121, 23556 Lübeck,

nachstehend „Kreisverband“ genannt

sowie
der Kleingärtnerverein Lauerhof e.V., Schlutuper Straße 54, 23566 Lübeck,
vertreten durch den jeweiligen Vorstand

nachstehend „KGV Lauerhof“ genannt

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Präambel

Der KGV Lauerhof hat seit einigen Jahren einen überdurchschnittlich hohen Leerstand zu verzeichnen. Bereits im Jahr 2014 hat sich die Kreisverband mit der Bitte um Hilfe an die Hansestadt gewandt, da der KGV Lauerhof e.V. große Probleme mit der Zahlung der Pacht hatte. In gemeinsamen Gesprächen wurde eine Lösung erarbeitet. Der Kreisverband und der Kleingärtnerverein Lauerhof geben einen Teil der Anlage Lauerhof (nachstehend Feld 1 genannt) an die Hansestadt zurück. Die dort noch verbliebenen Pächter ziehen, wenn sie es wünschen, in den verbleibenden Teil der Anlage (nachstehend Feld 2 genannt), anderenfalls räumen sie ihre Parzellen. Für die aufgegebenen Parzellen erhalten die Pächter eine Entschädigung, siehe § 3.

§ 1

Aufzugebende Fläche

(1) Die aufzugebende Fläche, das Feld 1, liegt an der Schlutuper Straße, Gemarkung St. Gertrud, Flur 12, Flurstück 50/3 und Gemarkung Schlutup, Flur 12, Flurstück 41/3 und hat die Größe von 79.654 m² mit 156 Parzellen. Die Parzellennummern sind dem Plan, der als Anlage 1 dieser Vereinbarung als Bestandteil beigefügt ist, zu entnehmen. Die Hansestadt, der Kreisverband und der KGV Lauerhof e.V. vereinbaren einvernehmlich, dass das Feld 1 aus dem Generalpachtvertrag vom 09. September 2010 herausgelöst und für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt wird.

(2) Über Lage und Zuschnitt der aufzugebenden Fläche sind sich die Vertragspartner einig. Die Fläche ist in dem Lageplan, der als Anlage 2 dieser Vereinbarung als Bestandteil beigefügt und mit dem Dienstsiegel Nr. 124 versehen ist, grün umrandet. Die rot umrandete Fläche bleibt Bestandteil des Generalpachtvertrages.

(3) Der Kreisverband und der KGV Lauerhof sichern der Hansestadt zu, dass der Pachtvertrag zwischen dem Kreisverband und dem KGV Lauerhof e.V. sowie die Pachtverträge zwischen dem KGV Lauerhof und den Kleingärtnern hinsichtlich der betroffenen Kleingärten fristgerecht gemäß § 2 Abs. 1 aufgehoben bzw. gekündigt werden, und damit die fristgerechte Herausnahme der Fläche gewährleistet wird.

§ 2

Nutzungsaufgabe und Räumung

(1) Die 156 Parzellen aus dem Feld 1 der Anlage Lauerhof werden in einem Übergabetermin mit allen drei Vertragspartnern vom Kreisverband an die Hansestadt übergeben, spätestens zum 31.10.2016. Zu diesem Termin sind die Gärten geräumt, die Lauben frei von jeglichem Inventar und die Gartenfläche frei von Abfällen zu übergeben. Sofern sich die Fläche zum Übergabetermin nicht in dem zuvor beschriebenen Zustand befindet, kann die Hansestadt die Frist um 2 Wochen verlängern und danach Ersatzvornahme veranlassen. Mit Besitzübergang (Übergabe) geht die Verkehrssicherungspflicht auf die Hansestadt über.

(2) Der Umzug von Kleingärtnern in das Feld 2 der Anlage Lauerhof ist auch schon früher möglich. Für diesen Fall stellen der Kreisverband und der KGV Lauerhof e.V. bis zum Übergabetermin sicher, dass die aufgegebenen Flächen in einem ordnungsgemäßen Zustand nach Absatz 1 verbleiben.

(3) Die restliche Räumung der Flächen einschließlich des Abrisses der sich dann noch auf dem Gelände befindlichen Baulichkeiten, hierzu zählt auch das Vereinshaus, wird die Hansestadt nach der Übergabe auf ihre Kosten vornehmen.

§ 3

Entschädigung, Zahlung

(1) Die Zahlung der von der Hansestadt zu leistenden Entschädigung für die aufzugebenden Kleingärten richtet sich nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes sowie nach den Richtlinien des Landesverbandes Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V. in der derzeit gültigen Fassung, s. Anlage 3.

(2) Die Wertermittlung der Kleingärten obliegt einer Schätzkommission, die sich aus einem Vertreter der Verpächters (Eigentümer), einem Vertreter des Landesverbandes Schleswig-Holstein der Gartenfreunde e.V. und einem Vertreter der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein als Vorsitzenden zusammensetzt. Sie hat bis zum 30.04.2016 zu erfolgen. Die Beauftragung erfolgt durch den Kreisverband.

(3) Nach Feststellung des Kleingartenwertes durch die Schätzkommission und der Bestätigung durch die Hansestadt dürfen ausdauernde Pflanzen und Sachgegenstände zur freien Verfügung des Pächters aus den Kleingärten entnommen werden.

(4) Zahlungsempfänger der Entschädigungsleistungen sind die Kleingärtner und der Verein „Lauerhof e.V.“. Die Zahlung erfolgt an den Kreisverband, der sich verpflichtet, die Entschädigungsleistungen an den KGV Lauerhof bzw. an die Pächter weiterzuleiten.

(5) Sofern Kündigungs- und Räumungsprozesse erforderlich werden sollten, übernimmt die Hansestadt Lübeck die anfallenden Gerichts- und Anwaltskosten des Kreisverbandes bzw. des KGV Lauerhof e.V.

§ 4

Pflichten der Hansestadt

(1) Für den Verlust des Vereinshauses im Feld 1 erhält der KGV Lauerhof ein neues Vereinshaus im Feld 2. Die Planung und der Bau obliegen dem KGV Lauerhof. Die Hansestadt Lübeck wird Abschlagszahlungen je nach Baufortschritt nach Vorlage von Rechnungen leisten. Die Gesamtkosten dürfen 120.000,00 € inkl. Mehrwertsteuer nicht überschreiten.

(2) Die Hansestadt Lübeck verpflichtet sich, die Kosten für den Anschluss des Vereinshauses an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon) zu übernehmen.

(3) Das Versetzen bzw. der Neubau eines Zaunes zur Begrenzung der verbleibenden Parzellen erfolgt auf Kosten der Hansestadt unmittelbar nach Übergabe der Fläche, erst dann kann mit Räumungsarbeiten begonnen werden.

(4) Dem KGV Lauerhof wird für die Zeit vom 01.11.2015 bis 31.10.2016 die Pacht für die nicht belegten Parzellen im Feld 1 erlassen. Es sind nach Angaben des KGV Lauerhof vom 25.10.2015 insgesamt 69 Parzellen mit einer Gesamtgröße von 32.189 m² frei. Hierfür wird eine Pachterstattung von der Hansestadt in Höhe von 5.794,02 € an den Kreisverband zur Weiterleitung an den KGV Lauerhof geleistet. Die Zahlung ist 3 Wochen nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung fällig.

Lübeck, den

Der Bürgermeister
Der Hansestadt Lübeck
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Im Auftrag

…….

Lübeck, den

Gemeinnütziger Kreisverband Lübeck
der Gartenfreunde e.V.

…….

Lübeck, den

Gemeinnütziger Kleingärtnerverein
Lauerhof e.V.

…….

Anlage 4

Gemeinnütziger Kleingärtnerverein
Lauerhof e.V. von 1981
Schlutuper Straße 54 - 23566 Lübeck - ☎ (0451) 62 43 29
Gemeinnütziger Kleingärtnerverein Lauerhof e.V. Schlutuper Str. 54 23566 Lübeck

Beschluß der außerordentlichen Mitgliederversammlung des KGV Lauerhof 1981 e.V.

Auf seiner außerordentlichen Mitgliederversammlung vom 8.10.2015 haben die Mitglieder die Rückgabe des Gartenfeld 1 an die Hansestadt Lübeck mit 92 Ja-Stimmen beschlossen.

Unterschrift 1. Vorsitzender

Unterschrift Schriftführer

Unterschriften liegen im Original im Vereinsheim vor.

I. V. Schiller
1. Vorsitzender

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03387
öffentlich

Lübeck, 29.01.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
3.370 - Feuerwehr

Bearbeitung: Rüdiger Lüdtke (E-Mail: ruediger.luedtke@luebeck.de Telefon: 122-3710)

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zum abwehrenden Brandschutz und der Technischen Hilfe mit der Stadt Bad Schwartau

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.03.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
15.03.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Der Bürgermeister wird beauftragt, die als Anlage 1 beigefügte „Vereinbarung zwischen der Hansestadt Lübeck und der Stadt Bad Schwartau über die Unterstützung bei bestimmten Einsätzen des abwehrenden Brandschutzes und der Technischen Hilfe nach dem Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein auf dem Stadtgebiet der Stadt Bad Schwartau“ abzuschließen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.300 – Recht
Ergebnis:	Keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[X]	Nein
Begründung:		Spezielle Belange von Kindern und Jugendlichen werden nicht berührt
Die Maßnahme ist:	[ ]	neu
	[X]	freiwillig
	[ ]	vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[X]	Nein
	[ ]	Ja (Anlage 1)

Begründung:
Im Zuge der Neuorganisation des Brandschutzes in der Stadt Bad Schwartau wurde von dort festgestellt, dass vereinzelte Randgebiete des Bad Schwartauer Stadtgebietes nicht innerhalb der anzustrebenden Hilfsfrist von der Feuerwehr Bad Schwartau erreicht werden können. Aufgrund der an das Lübecker Stadtgebiet angrenzenden Lage, verbunden mit der

räumlichen Nähe zur Feuerwache 1 der Lübecker Berufsfeuerwehr, ist auf Wunsch der Stadt Bad Schwartau beabsichtigt, mittels der als Anlage 1 beigefügten Vereinbarung bei bestimmten Einsätzen des abwehrenden Brandschutzes und der Technischen Hilfe die Einsatzleitstelle der Hansestadt Lübeck parallel mit der Feuerwehr Bad Schwartau zu alarmieren. Die betroffenen Gebiete der Stadt Bad Schwartau sind der als Anlage 1 zur Vereinbarung beigefügten Planskizze zu entnehmen (entspricht Anlage 2 dieser Vorlage). Die Einsatzarten, zu denen die Feuerwehr Lübeck alarmiert werden soll, ergeben sich aus den in den Anlagen 2 und 3 der Vereinbarung festgelegten Einsatzstichworten und deren Erläuterungen (entsprechen Anlagen 3 und 4 dieser Vorlage).

Die mit der Vereinbarung zu treffenden Regelungen entsprechen inhaltlich weitgehend den in § 21 des „Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren“ (Brandschutzgesetz) festgelegten Regelungen für eine gemeindeübergreifende Hilfe. Die Vereinbarung sieht im § 2 insbesondere auch vor, dass die Feuerwehr Lübeck nur dann die in der Vereinbarung aufgeführten Einsatzmittel entsendet, wenn diese zum Zeitpunkt der Alarmierung auch einsatzbereit sind.

Zusätzliche Kosten, die die gesetzlichen Regelungen zur gemeindeübergreifenden Hilfe übersteigen, entstehen nicht bzw. sind von der Stadt Bad Schwartau in besonderen Einzelfällen zu erstatten.

Anlagen:

Anlage 1 – Entwurf der Vereinbarung mit der Stadt Bad Schwartau

Anlage 2 – Planskizze des betroffenen Bad Schwartauer Gebietes (Anl. 1 d. Vereinbarung)

Anlage 3 – Einsatzstichworte (Anl. 2 der Vereinbarung)

Anlage 4 – Erläuterungen zu den Einsatzstichworten (Anl. 3 der Vereinbarung)

Senator Bernd Möller

Entwurf

VEREINBARUNG

zwischen

der Hansestadt Lübeck, Feuerwehr, vertreten durch …..

und

der Stadt Bad Schwartau, vertreten durch….

über
die Unterstützung bei bestimmten Einsätzen des abwehrenden Brandschutzes und der Technischen Hilfe nach dem Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein

auf dem Stadtgebiet der Stadt Bad Schwartau

§ 1

Vorbemerkung

1. Die Stadt Bad Schwartau verfügt über Freiwillige Feuerwehren, die den Brandschutz im Stadtgebiet sicherstellen und öffentlich anerkannt sind.

2. Mit Erstellung des Feuerwehrbedarfsplanes für die Stadt Bad Schwartau wurde festgestellt, dass vereinzelte Randgebiete des Stadtgebietes nicht innerhalb der anzustrebenden Hilfsfrist erreicht werden können.
   Die räumliche Ausdehnung und Abgrenzung des abzudeckenden Gebietes im Sinne dieser Vereinbarung ist dargestellt und gekennzeichnet in der Planskizze, die als Anlage 1 zu dieser Vereinbarung genommen wird.

3. Im Hinblick auf die Gewährleistung einer höchstmöglichen Effizienz und Sicherung von kürzest möglichen Hilfszeiten für bestimmte Brand- und Hilfeleistungseinsätze im Sinne des § 1 Nr. 1 und 2 BrSchG auf dem Gebiet der Stadt Bad Schwartau wird die Feuerwehr der benachbarten Hansestadt Lübeck die Feuerwehr der Stadt Bad Schwartau bei der Durchführung von bestimmten Einsätzen des abwehrenden Brandschutzes und der Technischen Hilfe nach den Regelungen des Brandschutzgesetzes Schleswig-Holstein (BrSchG) nach Maßgabe der folgenden Regelungen unterstützen (gemeindeübergreifende Hilfestellung). Die vollumfängliche Zuständigkeit der Stadt Bad Schwartau nach dem BrSchG auch für das in dieser Vereinbarung genannte Gebiet bleibt unberührt.

§ 2
Einsatz der Feuerwehr der Hansestadt Lübeck

Im Falle der Erforderlichkeit von Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes oder von Technischer Hilfe entsprechend den Einsatzstichworten nach Anlage 2 mit den dazu vorhandenen Erläuterungen nach Anlage 3 auf dem in den in der Anlage 1 beschriebenen Teilgebiet der Stadt Bad Schwartau entsendet die Feuerwehr der Hansestadt Lübeck einen Löschzug (drei Fahrzeuge mit Besatzung) der Wache 1

nebst Einsatzleitdienst (ein Einsatzleiter mit Führungsassistent) der Berufsfeuerwehr, sofern diese im Ausrückebezirk der Feuerwache 1 zum Zeitpunkt der Alarmierung einsatzbereit sind.
Bei fehlender Einsatzbereitschaft von Fahrzeugen des Löschzuges oder des Einsatzleitdienstes wird nur entsandt, was einsatzbereit ist, bei fehlendem Löschzug entfällt auch der Einsatzleitdienst.
Bei gemeinsamem Einsatz der Berufsfeuerwehr Lübeck und der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Schwartau kann der Führungsdienst der Berufsfeuerwehr die Einsatzleitung übernehmen

§ 3
Alarmierung

1. Die Stadt Bad Schwartau verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass im Fall eines Einsatzes auf dem bezeichneten Gebiet der Stadt Bad Schwartau, der Maßnahmen nach § 2 erforderlich macht, die Feuerwehr der Hansestadt Lübeck durch die Integrierte Regionalleitstelle Süd parallel zu den Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Bad Schwartau alarmiert wird.

2. Die Einsatzstichworte der Integrierten Regionalleitstelle Süd, die für das bezeichnete Gebiet zu einer Alarmierung der Feuerwehr Lübeck führen, sind in der Anlage 2 enthalten und ebenfalls Gegenstand dieser Vereinbarung. Die jeweils korrespondierenden Einsatzstichworte der Einsatzleitstelle der Feuerwehr Lübeck sind darin gegenüber gestellt. Die Stadt Bad Schwartau verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass die Integrierte Regionalleitstelle Süd bei der Alarmierung die Einsatzstichworte der Einsatzleitstelle der Feuerwehr Lübeck verwendet.

3. Das Einhalten einer bestimmte Hilfsfrist wird nicht garantiert.

§ 4
Kosten

1. Für Einsätze des abwehrenden Brandschutzes sowie der Technischen Hilfe auf dem bezeichneten Gebiet der Stadt Bad Schwartau verzichtet die Hansestadt Lübeck auf den Ersatz oder die Erstattung eigener Kosten der eingesetzten Einsatzkräfte, Fahrzeuge und Geräte.

2. Für Verbrauchsmittel (z. B. Schaumbildner oder Ölbindemittel) wird der Wiederbeschaffungswert ersetzt. Die Hansestadt Lübeck erstellt dazu jeweils Rechungen.

3. Von der Hansestadt Lübeck veranlasste Auslagen sind von der Stadt Bad Schwartau zu erstatten.

4. Im Übrigen gilt § 29 Abs. 4 BrSchG sinngemäß.

§ 5
Haftung

Die Parteien verpflichten sich, die notwendigen Versicherungen zur Deckung der finanziellen Risiken abzuschließen. Versichert sind Drittschäden und Schäden an den eingesetzten Fahrzeugen. Nicht versichert sind Schäden, die sich die Parteien gegenseitig an sonstigen Gegenständen zufügen. Die Parteien werden in einem solchen Fall eine einvernehmliche Regelung anstreben.

§ 6
Sonstige Verpflichtungen

Die Stadt Bad Schwartau stellt mit Abschluss der Vereinbarung Karten- und Informationsmaterial (z. B. insbesondere Löschwassereinrichtungen) über das abzudeckende Gemeindegebiet und ggf. über besondere Einzelobjekte (Risiko-Objekte/Gefährdungsanalyse u. ä.) zur Verfügung. Die Stadt Bad Schwartau ist verpflichtet, diese jeweils auf dem aktuellen Stand zu halten und die Hansestadt Lübeck unverzüglich über Änderungen zu informieren.
Sofern sich die Einsatzstichworte der Feuerwehr Lübeck ändern, wird die Stadt Bad Schwartau unverzüglich darüber informiert.

§ 8
Laufzeit/Kündigung

Diese Vereinbarung tritt am ……..in Kraft und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Sie kann von jeder Seite mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende schriftlich gekündigt werden.

§ 9
Vertragsanpassung/ Sonstiges

Änderungen der Vereinbarung bedürfen der Schriftform.
….

Lübeck, Bad Schwartau,

HANSESTADT LÜBECK STADT BAD SCHWARTAU

Anlagen 1, 2 und 3

Anlage 1

Am Berg
Clever Landstrasse
Stockelsdorfer Weg
Cleverhofer Weg
Tannen
Viertelkamp
Viertelkamp
Stockelsdorfer Weg
Roggenkamp
Roggenkamp
Gorch-Fock-Str.
Passatweg
Clever Landstrasse
Grenzweg
Barger Weg
Clever Höhe
Schmiedekoppel
Waldstrasse
Am Brahmberg
Cleverhofer Weg
Niobeweg
Pamirweg
Barger Weg
Gorch-Fock-Str.
Schmiedekoppel
Hindenburgstrasse
Waldstrasse
Hauptstrasse L 230
Ahorn-strasse
Ringstrasse
Margaretenstrasse
Kastanienallee
Lerchenstraße
Hauptstrasse
Gartenstrasse
Birkenweg
Ringstrasse
Ringstrasse
Zum Vorwerk
Clever Landstrasse
Brahmberg
Tannenbergstr.
Landwehr
Stettiner-
Strasse
Stolper Strasse
Lohstrasse L 230
Königsberger
Lottiner
Tannenbergstr.

Anlage 2

Zur Vereinbarung zwischen der Hansestadt Lübeck und der Stadt Bad Schwartau über die Zusammenarbeit und die Koordinierung von bestimmten Einsätzen des abwehrenden Brandschutzes und der Technischen Hilfe nach dem Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein auf dem Stadtgebiet der Stadt Bad Schwartau vom _____ .

Gegenüberstellung bestimmter Einsatzstichworte der für die Feuerwehren der Stadt Bad Schwartau zuständigen Integrierten Regionalleitstelle Süd (IRLS) und der Leitstelle Lübeck

Alarmstichworte IRLS Süd	Alarmstichworte Leitstelle Lübeck
1. B 03 Feuer mittel	B 1
2. B 04 Feuer mittel Y	B MiG 1
3. B 05 Feuer groß	B 3
4. B 05 Feuer groß Y	B MiG 2
5. H 09 Gasgeruch	H Gasausströmung
6. H 13 Person im Wasser	H Person im Wasser
7. H 14 Person droht zu springen	H Person springt
8. H 15 Techn. Hilfe kl. Umfangs	H Person eingeklemmt/verschüttet
9. H 16 Techn. Hilfe gr. Umfangs	H Person eingeklemmt/verschüttet
10. H 17 Schwere techn. Rettung	H Person eingeklemmt/verschüttet
	B Flugzeug 1 und 2

Anlage 3

Zur Vereinbarung zwischen der Hansestadt Lübeck und der Stadt Bad Schwartau über die Zusammenarbeit und die Koordinierung von bestimmten Einsätzen des abwehrenden Brandschutzes und der Technischen Hilfe nach dem Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein auf dem Stadtgebiet der Stadt Bad Schwartau vom _____ .

Erläuterungen/Beispielsituationen zu den in der Anlage 1 bestimmten Einsatzstichworten der Integrierten Regionalleitstelle Süd (IRLS)

1. B 03 Feuer mittel

Flächenbrand mittel/groß, Heizungs-, Keller-, Küchenbrand, Wohnungs-, Zimmerbrand, Schornsteinbrand, Laubenbrand, LKW-Brand, starke Rauchentwicklung, Verpuffung

2. B 04 Feuer mittel Y

Siehe B 03 mit betroffenen/vermissten Personen

3. B 05 Feuer groß

Gebäude-, Dachstuhlbrand, Industrie-, Lagerhallenbrand, Druckgasbehälter, Explosion, Bauernhof-, Tankstellenbrand

4. B 06 Feuer groß Y

Siehe B 05 mit betroffenen/vermissten Personen,
Alten-, Pflegeheimbrand, Gaststätten-, Kinobrand, Krankenhausbrand, Schul-, Ausbildungsstättenbrand, Kindergartenbrand, Hotel-, Hochhausbrand, Kaufhaus-, Supermarktbrand

5. H 09 Gasgeruch

Gasgeruch, Gasaustritt ohne/mit Brand, Baggerschaden an Gasleitung

6. H 13 Person im Wasser

Person im Waser/Eis, KFZ im Wasser/Eis, Ertrinkungs-, Taucher-, Bootsunfall

7. H 14 Person droht zu springen

Person droht zu springen, Suizidversuch Sprung, Anforderung Sprungretter

8. H 15 Technische Hilfe kleinen Umfangs

Verkehrsunfall/Betriebsunfall mit eingeklemmter Person, Verkehrsunfall mit einem PKW, Einsturz Grube/Schacht

9. H 16 Technische Hilfe großen Umfangs

Verkehrsunfall mit mehreren eingeklemmten Personen, Betriebsunfall mit mehreren eingeklemmten Personen, Einsturz Gebäude/-teile mit eingeklemmten/verschütteten Personen, Verkehrsunfall mit mehreren PKW

10. H 17 Schwere technische Rettung

Massenunfall VU/BAB, Unfall mit Reisebus/LKW, Sportmaschinenunfall/-brand, Hubschrauberunfall/-brand, Flugzeugunfall/-brand, Luftfahrzeugabsturz auf Wohnbebauung

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03489
öffentlich

Lübeck, 02.03.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
3.700 - Entsorgungsbetriebe Lübeck

Bearbeitung: Frank Wöstmann (E-Mail: frank.woestmann@ebhl.de Telefon: 70760-211)

Jahresabschluss der Entsorgungsbetriebe Lübeck für das Jahr 2014

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
14.04.2016	Werkausschuss EBL	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Der Jahresabschluss 2014 der Entsorgungsbetriebe Lübeck wird

mit einer Bilanzsumme zum 31.12.2014 von	EUR	482.427.476,85
mit einer Summe der Erträge von	EUR	94.431.098,14
mit einer Summe der Aufwendungen von	EUR	83.869.717,82
und einem Jahresüberschuss von	EUR	10.561.380,32

festgestellt.

Der Jahresüberschuss von EUR 10.561.380,32 wird in die Bilanzposition Rücklage aus kalkulatorischen Einnahmen eingestellt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	Ergebnis:
1.203 – Beteiligungscontrolling	Kenntnisnahme
1.201 – Haushalt und Steuerung	Kenntnisnahme
3.030 – Fachbereichscontrolling	Kenntnisnahme

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Nein
Begründung: Weil deren Belange nicht berührt werden

Die Maßnahme ist:
[ ] Neu
[ ] Freiwillig
[x] vorgeschrieben gem. Gemeindeordnung (GO)

Finanzielle Auswirkungen:
[x] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)

Begründung:
Siehe Anlage einschließlich Dokumentation des Jahresabschlusses 2014

Anlagen:
1. Begründung

Senator Bernd Möller

Anlage zur
Vorlage VO/2016/03489

Begründung:

Rechtliche Grundlage

Die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) sind nach der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung. Das Unternehmen wird nach den Vorschriften der Landesverordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsverordnung, EigVO) geführt.

Der Jahresabschluss wurde daher unter Beachtung der Ansatz-, Gliederungs- und Bewertungsvorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften (§ 19 EigVO), der Eigenbetriebsverordnung und deren Ausführungsbestimmungen sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein aufgestellt.

Der Jahresabschluss ist nach dem Kommunalprüfungsgesetz durch einen Wirtschaftprüfer zu prüfen. Die Zuständigkeit für die Beauftragung des Wirtschaftsprüfers liegt beim Land Schleswig-Holstein, vertreten durch den Landesrechnungshof Schleswig-Holstein (LRH). Dieser hat, handelnd im Namen und für Rechnung der Hansestadt Lübeck, die BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Lübeck mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2014 der Entsorgungsbetriebe Lübeck beauftragt.

Nach § 5 EigVO fasst die Bürgerschaft einen Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Behandlung des Jahresergebnisses. Dem Werkausschuss der EBL ist nach § 8 der Betriebssatzung der EBL der Jahresabschluss vorzulegen.

Prüfung und Ergebnis

Mit der Aufstellung des Jahresabschlusses 2014 wurde zeitgerecht begonnen. Allerdings kam es im Jahr 2014 aus verschiedenen Gründen zu Verzögerungen in der Bearbeitung. Die Prüfung erfolgte im Zeitraum von Juli bis Dezember 2015. Der Wirtschaftsprüfer BDO hat einen Bericht über die Prüfung erstellt, der neben den allgemeinen Prüfungsfeststellungen auch einzelne Hinweise auf zukünftige Handlungsbedarfe enthält.

Das **Testat zum Jahresabschluss 2014 wird ohne Einschränkungen erteilt**.

Der geprüfte Jahresabschluss 2014 und der Bericht über die Prüfung wurden dem Landesrechnungshof Schleswig-Holstein vorgelegt. Eine schriftliche Stellungnahme durch den Landesrechnungshof liegt noch nicht vor und wird ggf. nachgereicht.

Jahresabschluss 2014 der EBL

Die näheren Einzelheiten zum Jahresabschluss einschließlich Bewertung ergeben sich aus der anliegenden Dokumentation des Jahresabschlusses 2014, bestehend aus Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht und Bestätigungsvermerk, die die Mitglieder des Werkausschusses der Entsorgungsbetriebe Lübeck erhalten.

Vereinbarungsgemäß erhalten die Fraktionen jeweils ein Exemplar des ausführlichen **„Berichts über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2014 der Entsorgungsbetriebe Lübeck“**.

Nach § 24 Abs. 2 EigVO ist der Jahresabschluss wie folgt zu beschließen: Der Jahresabschluss 2014 der Entsorgungsbetriebe Lübeck wird

mit einer Bilanzsumme zum 31.12.2014 von	EUR	482.427.476,85
mit einer Summe der Erträge von	EUR	94.431.098,14
mit einer Summe der Aufwendungen von	EUR	83.869.717,82
und einem Jahresüberschuss von	EUR	10.561.380,32

festgestellt.

Behandlung des Jahresergebnisses

Ebenfalls nach § 24 Abs. 2 EigVO ist eigenständig über die Behandlung des Jahresergebnisses zu beschließen. Es wird vorgeschlagen, **den Jahresüberschuss von EUR 10.561.380,32 in die Rücklage aus kalkulatorischen Einnahmen einzustellen**.

Der Überschuss wird in die oben genannte Rücklage eingestellt und kommt damit dem Gebührenzahler zugute. Aus abgabenrechtlicher Sicht (§ 6 Abs 2 KAG SH) ist zuerst diese Rücklage, die in den Vorjahren unterdotiert wurde, zu bedienen.

Wechselwirkung mit dem Jahresabschluss der Hansestadt Lübeck

Im Zuge der nachlaufenden Aufstellung des Jahresabschlusses 2014 der Hansestadt Lübeck (HL) wurde durch den Bereich Haushalt und Steuerung festgestellt, dass bei den wechselseitigen Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen der Hansestadt Lübeck und den EBL einzelne Positionen noch nicht abgestimmt werden konnten. Diese für den Jahresabschluss 2014 der HL möglichen Differenzen werden im Jahresabschluss bzw. im Lagebericht der Hansestadt berücksichtigt. Die EBL beabsichtigen, mit dem Jahresabschluss 2015 diese Sachverhalte aufzuarbeiten, da die Jahresabschlusserstellung und die Prüfung für das Jahr 2014 bereits abgeschlossen sind. Dies gilt auch für die inzwischen vorliegenden Ergebnisse der Betriebsprüfung durch das Finanzamt für die Jahre 2005 bis 2008 und 2009 bis 2012 (siehe Jahresabschluss 2014 Anlage II Seite 15 Nachtragsbericht im Lagebericht der EBL). Demzufolge werden korrespondierende Daten in den Jahresabschlüssen abweichend dargestellt. Dies wird sich in den unmittelbaren Folgejahren angleichen.

Anlagen (für den Werkausschuss): Dokumentation des Jahresabschlusses 2014

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang
- Lagebericht
- Bestätigungsvermerk

Jahresabschluss, Lagebericht und Bestätigungsvermerk für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 der Entsorgungsbetriebe Lübeck Lübeck

Entsorgungsbetriebe Lübeck, Lübeck
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

Bilanz

AKTIVA	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	417.721,33	569.615,53
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	58.911.109,53	61.749.768,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	351.407,50	355.140,50
3. Bauten auf fremden Grundstücken, die nicht zu der Nummer 1 oder 2 gehören	1.792.561,09	1.859.658,34
4. Abfall-/Abwasserbehandlungs-/-beseitigungsanlagen	60.516.704,68	62.354.571,99
5. Abwassersammlungs-/-transport-/-lagerungsanlagen	294.255.972,70	283.146.303,39
6. Maschinen und maschinelle Anlagen, die nicht zu der Nummer 4 oder 5 gehören	450.417,63	493.024,63
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.695.534,56	9.478.903,70
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	23.491.751,50	31.590.939,77
	450.465.459,19	451.028.310,53
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	201.500,00	201.500,00
2. Beteiligungen	5.050,00	5.050,00
3. Genossenschaftsanteile	250,00	250,00
	206.800,00	206.800,00
	451.089.980,52	451.804.726,06
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	882.054,33	1.008.639,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.636.419,66	10.380.988,56
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.588,81	37.961,30
3. Forderungen an die Hansestadt Lübeck	6.321.658,72	12.038.613,65
4. Sonstige Vermögensgegenstände	54.415,07	96.028,97
	25.029.082,26	22.553.592,48
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.374.474,37	2.879.478,20
	31.285.610,96	26.441.710,39
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	51.885,37	79.097,99
	482.427.476,85	478.325.534,44

PASSIVA	31.12.2014 EUR	Vorjahr EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital	5.112.918,21	5.112.918,21
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklage	2.547.884,60	2.547.884,60
2. Rücklage aus kalkulatorischen Einnahmen	59.447.016,93	59.447.016,93
3. Rücklage aus öffentlichen Zuschüssen	56.547.236,31	56.547.236,31
	118.542.137,84	118.542.137,84
III. Gewinn/Verlust		
1. Gewinn/Verlust des Vorjahres	3.073.623,75	-2.207.545,84
2. Verwendung für die Einstellung in die Rücklage aus kalkulatorischen Einnahmen	0,00	0,00
3. Jahresgewinn	10.561.380,32	5.281.169,59
	13.635.004,07	3.073.623,75
	137.290.060,12	126.728.679,80
B. EMPFANGENE ERTRAGSZUSCHÜSSE	80.059.858,84	80.574.012,62
C. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	2.469.906,88	2.474.689,11
D. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Gebührenausgleich	8.818.062,29	5.325.203,00
2. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.882.678,00	3.388.773,80
3. Sonstige Rückstellungen	43.123.340,32	45.623.394,52
	55.824.080,61	54.337.371,32
E. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	199.362.422,74	207.050.167,28
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.758.886,72	4.149.342,85
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	43.849,33	49.558,39
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Lübeck	2.200.110,81	2.843.326,13
5. Sonstige Verbindlichkeiten	418.300,80	118.386,94
	206.783.570,40	214.210.781,59
	482.427.476,85	478.325.534,44

Entsorgungsbetriebe Lübeck, Lübeck
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

Gewinn- und Verlustrechnung

	2014		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		89.941.337,78	80.206.243,75
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		714.931,62	525.261,55
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.774.828,74	8.699.874,55
		94.431.098,14	89.431.379,85
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	8.912.039,98		9.753.953,36
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	7.395.906,82		8.654.628,00
		16.307.946,80	18.408.581,36
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	22.083.343,73		21.122.888,99
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversogung und für Unterstützung	6.569.907,07		6.605.227,85
- davon für Altersversorgung und und Unterstützung: EUR 370.529,78 (Vorjahr: TEUR 358) -			
		28.653.250,80	27.728.116,84
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		18.897.929,51	17.767.681,92
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		11.886.139,64	11.746.921,78
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		104.724,22	88.991,82
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 88.420,52 (Vorjahr: TEUR 61) -			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.086.121,37	8.445.346,03
- davon aus der Aufzinsung: EUR 252.307,00 (Vorjahr: TEUR 266) -			
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		10.704.434,24	5.423.723,74
11. Außerordentliche Aufwendungen		48.880,20	48.880,20
12. Sonstige Steuern		94.173,72	93.673,95
13. Jahresgewinn		10.561.380,32	5.281.169,59

Nachrichtlich: Behandlung des Jahresgewinns:
zur Einstellung in die Rücklagen: EUR 10.561.380,32

Anhang der Entsorgungsbetriebe Lübeck, Lübeck,

für das Geschäftsjahr 2014

A. Allgemeine Angaben

Bei den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) handelt es sich um eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung i. S. d. § 101 Abs. 4 GO.

Der Jahresabschluss wurde daher unter Beachtung der Ansatz-, Gliederungs- und Bewertungsvorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften, der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) und deren Ausführungsbestimmungen sowie der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) aufgestellt.

Ertragszuschüsse

Die Möglichkeit, die EBL teilweise nach den Vorschriften der EigVO zu führen, wurde dahingehend in Anspruch genommen, dass die Vorschrift zur Auflösung der empfangenen Ertragszuschüsse nicht angewendet wurde (§ 20 Abs. 3 EigVO). Nach § 20 Abs. 3 EigVO wären die empfangenen Ertragszuschüsse mit einem Zwanzigstel jährlich aufzulösen. Um ein Auseinanderfallen der Ertragslage zwischen HGB und KAG in diesem Punkt zu vermeiden, wurde insofern die ab 1. Januar 2005 nach dem KAG vorgenommene Auflösung der empfangenen Ertragszuschüsse auch in den handelsrechtlichen Jahresabschluss übernommen.

B. Rechnungslegungsgrundsätze

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die **entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige kumulierte Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** ist mit den aktivierungspflichtigen Anschaffungs-/Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Deponie wurden anhand der Verfüllung abgeschrieben.

Seit dem 1. Januar 2008 werden abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten über EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 gemäß § 6 Abs. 2 a EStG in einen Sammelposten eingestellt und linear über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des **Anlagevermögens** über dem Wert liegt, der ihnen am Bilanzstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen. Stellt sich in einem späteren Geschäftsjahr heraus, dass die Gründe hierfür nicht mehr bestehen, so wird der Betrag dieser Abschreibungen im Umfang der Werterhöhung unter Berücksichtigung der Abschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, zugeschrieben.

Die Bewertung der **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe** erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten oder niedrigeren Zeitwerten, wobei für Lager- und Verwertungsrisiken Abschläge in angemessenem Umfang vorgenommen wurden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten angesetzt. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt. Für das allgemeine Kreditrisiko ist eine Pauschalwertberichtigung für Forderungen aus dem Liefer- und Leistungsverkehr mit 1,5 % gebildet.

Die **empfangenen Ertragszuschüsse** werden gemäß einem Beschluss der Bürgerschaft aufgelöst (rd. EUR 1,6 Mio.). Hierzu verweisen wir ergänzend auf die Ausführungen unter A. Allgemeine Angaben in diesem Anhang.

Die **Rückstellung für Gebührenausgleich** beinhaltet die Kostenüberdeckungen gemäß KAG der Vergangenheit. Basis der Bildung bzw. des Verbrauchs der Rückstellung für Gebührenausgleich sind die jeweiligen KAG-Nachkalkulationen zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung. Anpassungen in den KAG-Nachkalkulationen und damit der Rückstellungshöhe können sich zukünftig noch ergeben, soweit die KAG-Nachkalkulationen zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung noch nicht endgültig sind.

Die **Pensionsverpflichtungen** werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafel 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren ermittelt. Bei der Festlegung des laufzeitkongruenten Rechnungszinssatzes wurde in Anwendung des Wahlrechts nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz der letzten sieben Jahre verwendet, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 4,53 % (Vj. 4,88 %).

Zukünftig erwartete Entgelt-, Renten- und Beihilfesteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung berücksichtigt. Dabei wird derzeit von jährlichen Anpassungen bei den Entgelten und Renten von jeweils 2,0 % sowie bei den Beihilfen von 2,5 % ausgegangen. Die Bewertung berücksichtigt keine unternehmensspezifische Fluktuationsrate.

Durch **die erstmalige Anwendung der Bestimmungen des BilMoG** (Neubewertung der Pensionsverpflichtungen) hat sich zum 1. Januar 2010 eine Unterdotierung in Höhe von EUR 733.203,00 ergeben. In Anwendung des Übergangswahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EG-HGB wird der Unterschiedsbetrag über eine Laufzeit von 15 Jahren verteilt. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte entsprechend eine Zuführung in Höhe von EUR 48.880,20, die im außerordentlichen Aufwand ausgewiesen ist. Zum 31. Dezember 2014 betragen die infolge der Übergangsregelung nicht in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen EUR 488.802,00.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank zum Bilanzstichtag ermittelt wurde, abgezinst.

Aus der erstmaligen Anwendung der Bestimmungen des BilMoG hat sich zum 1. Januar 2010 eine Überdotierung der verfüllungsabhängigen **Rückstellung für Deponienachsorge** in Höhe von EUR 12.673.033,00 ergeben. In Anwendung des Übergangswahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB wird der ursprüngliche Rückstellungsbetrag beibehalten. Zum 31. Dezember 2014 beträgt der infolge der Übergangsregelung in der Bilanz ausgewiesene Betrag der Überdotierung EUR 6.159.012,59 (Vorjahr EUR 7.676.648,59). Bei der Berechnung der Deponierückstellung wurde der Deponieschluss im Jahre 2035 geplant (Vorjahr Deponieschluss 2060).

Die **Verbindlichkeiten** werden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs.

2. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der HL

Von den Forderungen gegen die HL entfallen EUR 3,2 Mio. (VJ. EUR 9,5 Mio.) auf die Straßenbaulastträgerpauschalen. Die Forderungen gegen die HL haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr, im Vorjahr bestanden langfristige Forderungen von EUR 3,4 Mio.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der HL betreffen Verwaltungskostenumlagen in Höhe von rd. EUR 1,0 Mio. (Vj. rd. EUR 1,6 Mio.).

3. Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten bestehen gegen die Entsorgungszentrum Lübeck GmbH.

4. Rückstellungen

Die Gebührenausgleichsrückstellung betrifft mit EUR 6,1 Mio. den Abwasserbereich und mit EUR 2,7 Mio. den Abfallbereich.

Die Pensionsrückstellungen berücksichtigen die Anwartschaften und die laufenden Leistungen von 29 (Vj. 29) Personen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Deponienachsorge (EUR 38,8 Mio., Vj. EUR 40,8 Mio.), Abwasserabgabe (rd. EUR 0,9 Mio., Vj. EUR 0,9 Mio.), Altersteilzeit (EUR 1,3 Mio., Vj. EUR 1,8 Mio.) sowie weitere Verpflichtungen aus dem Personalbereich (EUR 1,6 Mio., Vj. EUR 1,6 Mio.).

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

		Restlaufzeit		
		davon		
	Insgesamt Mio. EUR	bis 1 Jahr Mio. EUR	über 1 Jahr bis 5 Jahre Mio. EUR	über 5 Jahre Mio. EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	199,4	21,4	51,0	127,0
(Vj.)	(207,1)	(25,1)	(48,2)	(133,8)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4,8	4,8	0,0	0,0
(Vj.)	(4,1)	(4,1)	(0)	(0)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0	0,0
(Vj.)	(0)	(0)	(0)	(0)
4. Verbindlichkeiten gegenüber der HL	2,2	2,2	0,0	0,0
(Vj.)	(2,8)	(2,8)	(0)	(0)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,4	0,4	0,0	0,0
(Vj.)	(0,1)	(0,1)	(0)	(0)
	206,8	28,8	51,0	127,0
	(214,2)	(32,1)	(48,2)	(133,8)

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Zinsabgrenzungen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vj. EUR 0,5 Mio.) enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

	2014		Vorjahr	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Entwässerung	48,2	53,6	43,8	54,6
Abfallwirtschaft	33,5	37,3	26,8	33,4
Straßenreinigung/Winterdienst	6,3	7,0	6,9	8,6
Übrige	1,9	2,1	2,7	3,4
	89,9	100,0	80,2	100,0

2. Sonstige Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen werden Erträge aus der Gebührenausgleichsrückstellung in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vj. EUR 4,8 Mio.), die Erträge aus der Auflösung der empfangenen Ertragszuschüsse von 1,6 Mio. (Vj. EUR 1,6 Mio.) und der Ausgleichsposten für die Deponierückstellung von EUR 0,9 Mio. (Vj. EUR 0,9 Mio.) ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten mit EUR 3,6 Mio. (Vj. EUR 3,8 Mio.) die Zuführung zur Rückstellung für den Gebührenausgleich sowie Verwaltungskosten von EUR 1,7 Mio. (Vj. EUR 1,6 Mio.)

3. Auf- und Abzinsung von Rückstellungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von EUR 252.307,00 (Vj. EUR 266.120,00) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

4. Außerordentliche Aufwendungen

Hierin sind Aufwendungen in Höhe von EUR 48.880,20 aus BilMoG-Folgeeffekten bei den Pensionsverpflichtungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Beteiligungsverhältnisse

Dem Sondervermögen Entsorgungsbetriebe Lübeck sind zum Bilanzstichtag sämtliche Anteile an der Entsorgungszentrum Lübeck GmbH, Lübeck, wirtschaftlich zugeordnet. Gesellschaftsrechtlich wird die Beteiligung von der Hansestadt Lübeck gehalten. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug zum 31. Dezember 2014 insgesamt TEUR 937. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2014 ein Jahresergebnis von TEUR 154.

2. Personal

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Werkleitung, Auszubildende und Zeitverträge) beträgt:

	Anzahl 2014	Anzahl 2013
Beschäftigte	527	530
Beamte	13	17
	540	547

3. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

Es bestehen **sonstige finanzielle Verpflichtungen** aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von rd. EUR 0,1 Mio. sowie aus Sachanlageinvestitionen in Höhe von rd. EUR **6,3** Mio.

4. Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2014 betrug das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen TEUR **60**, für sonstige Bestätigungsleistungen TEUR **3** sowie für Beratungsleistungen TEUR **40**.

5. Organe der Gesellschaft

- Direktion

Herr Dr.-Ing. Jan-Dirk Verwey, Diplom-Ingenieur, Lübeck

Von der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

- stimmberechtigte Mitglieder des Werkausschusses 2014

Vorsitzender:		Abler, Henri
Stellvertretender Vorsitzender:		Quirder, Harald
SPD	Zahn, Frank	Polizist
	Quirder, Harald	Eisenbahner
	Reinhardt, Peter	Technischer Angestellter
	Abler, Henri	Diplom-Betriebswirt
	Wiese, Thomas	Industriekaufmann
CDU	Freitag, Dirk	Unternehmer
	Krause, Ulrich	Rechtsanwalt
	Büttner, Günter	Diplom-Ingenieur
	Rohlf, Klaus Hinrich	Unternehmer
Bündnis 90/Die Grünen		
	Mählenhoff, Silke	Angestellte ö. D.
	Koß, Dr. Volker	Umwelttechniker
BfL	Niewöhner, Marcellus	Betriebswirt
Linke	Jansen, Antje	Erzieherin
FDP	Blunk, Dr. Michaela	Pensionärin
Piraten	Horstmann, Werner	Diplom-Designer

Vertreter

SPD	Lengen, Dr. Marek	Lehrer, Diplom-Physiker
	Rewohl, Dirk	Diplom-Sozialpädagoge
	Burmester, Gerhard	Beamter i. R.
	Thiem, Bernd-Olaf	k. A.
	Lange, Klaus	IT-Berater
	Kröger, Thomas	Sachbearbeiter
CDU	Wind-Olßen, Ursula	Diplom-Rechtspflegerin / Oberamtsanwältin
	Gutjahr, Carsten (bis 12/2014)	Polizeibeamter
	Mathus-Calderon, Gerhard	k. A.
	Kucharzik, Martin	k. A.
	Schmidt, Jürgen	Jurist
	Ziebell, Brigitte	Sekretärin i. R.
Bündnis 90/Die Grünen		
	Wosnitza, Günter (bis 03/2014)	k. A.
	Aslanidis , Spyridon (bis 05/2014)	k. A.
	Kusch, Manuela	Assistentin an Bibliotheken
	Erdmann, Eckhard	k. A.
	Ramcke, Arne-Matz (ab 12/2014)	Eventmanager
BfL	Ulrich, Lars	Diplom-Volkswirt
	Scholz, Günter	Ministerialbeamter a. D.
	Mewes, Bernd	Sachbearbeiter
	Rhenius, Harro	Kaufmann
Linke	Martens, Hans-Jürgen	Groß- und Außenhandelskaufmann
	Schönherr, Robert	Doktorand
	Bochynski, Hans-Peter	Kaufmann
FDP	Kirch, Manfred	Kaufmann
	Goldschmidt, Nico (bis 09/2014)	Diplom-Ingenieur
	Sanders, Uwe (bis 04/2015)	Staatl. Gepr. Betriebswirt / Rentner
	Kröger, Hans (ab 12/2014)	Rentner
Piraten	Langbehn, Bastian	Selbstständiger
	Berrakkarasu, Yavuz	Dreher
	Schleusener, Tim (bis 02/2015)	k. A.
	Bussat, Stefanie (bis 08/2014)	Selbstständige
	Stolzenberg, Detlev	Stadtplaner
	Federsel, Martin	Arzt

Die Mitglieder des Werkausschusses erhielten in 2014 Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt EUR **2.691,00.**

Lübeck, 30. September 2015

Entsorgungsbetriebe Lübeck

……..
Direktion

Entsorgungsbetriebe Lübeck, Lübeck
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 1.1.2014 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 1.1.2014 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzreche und ähnliche Rechte und Werte	2.478.792,15	102.944,59	0,00	57.467,83	2.639.204,57	1.909.176,62	312.306,62	0,00	0,00	2.221.483,24	417.721,33	569.615,53
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	91.516.395,42	38.291,37	0,00	361.431,00	91.916.117,79	29.766.627,21	3.238.381,05	0,00	0,00	33.005.008,26	58.911.109,53	61.749.768,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	414.862,24	0,00	0,00	0,00	414.862,24	59.721,74	3.733,00	0,00	0,00	63.454,74	351.407,50	355.140,50
3. Bauten auf fremden Grundstücken, die nicht zu der Nummer 1 oder 2 gehören	2.786.262,04	11.958,00	0,00	49.864,75	2.848.084,79	926.603,70	128.920,00	0,00	0,00	1.055.523,70	1.792.561,09	1.859.658,34
4. Abfall-/Abwasserbehandlungs-/-beseitigungsanlagen	128.386.914,65	1.460.992,91	0,00	2.505.327,88	132.353.235,44	66.032.342,66	5.804.188,10	0,00	0,00	71.836.530,76	60.516.704,68	62.354.571,99
5. Abwassersammlungs-/-transport-/-lagerungsanlagen	384.340.588,16	6.145.739,65	141.750,24	11.775.136,19	402.119.713,76	101.194.284,77	6.738.086,00	68.629,71	0,00	107.863.741,06	294.255.972,70	283.146.303,39
6. Maschinen und maschinelle Anlagen, die nicht zu der Nummer 4 oder 5 gehören	935.501,28	0,00	33.299,04	0,00	902.202,24	442.476,65	42.607,00	33.299,04	0,00	451.784,61	450.417,63	493.024,63
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.070.799,07	3.308.812,71	868.929,37	604.485,08	34.115.167,49	21.591.895,37	2.629.707,74	801.970,18	0,00	23.419.632,93	10.695.534,56	9.478.903,70
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	31.590.939,77	7.254.524,46	0,00	-15.353.712,73	23.491.751,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.491.751,50	31.590.939,77
	671.042.262,63	18.220.319,10	1.043.978,65	-57.467,83	688.161.135,25	220.013.952,10	18.585.622,89	903.898,93	0,00	237.695.676,06	450.465.459,19	451.028.310,53
Immaterielle Vermögengsgegenstände und Sachanlagen	**673.521.054,78**	**18.323.263,69**	**1.043.978,65**	**0,00**	**690.800.339,82**	**221.923.128,72**	**18.897.929,51**	**903.898,93**	**0,00**	**239.917.159,30**	**450.883.180,52**	**451.597.926,06**
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	201.500,00	0,00	0,00	0,00	201.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	201.500,00	201.500,00
2. Beteiligungen	5.050,00	0,00	0,00	0,00	5.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.050,00	5.050,00
3. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
	206.800,00	0,00	0,00	0,00	206.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	206.800,00	206.800,00
Anlagevermögen Gesamt	673.727.854,78	18.323.263,69	1.043.978,65	0,00	691.007.139,82	221.923.128,72	18.897.929,51	903.898,93	0,00	239.917.159,30	451.089.980,52	451.804.726,06

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2014

Entsorgungsbetriebe Lübeck

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) sind als öffentlich-rechtlicher Aufgabenträger für die Abwasser- und Abfallentsorgung, die Straßenreinigung sowie den Winterdienst im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck zuständig. Die Dienstleistungen der EBL sind im Wesentlichen gebührenfinanziert. Das Unternehmen agiert vor diesem Hintergrund in einem relativ stabilen Rahmen.

Stadtentwässerung

Im Jahr 2014 sind den beiden Kläranlagen der EBL 20,1 Mio. m³ Abwasser zugeflossen. Das im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck betriebene Kanalnetz hat sich geringfügig auf eine Länge von 1.327 km erhöht.

Zum 1. April 2013 wurden in der Hansestadt Lübeck getrennte Entwässerungsgebühren (Niederschlags- und Schmutzwassergebühr) eingeführt. Bis zum Ende des Jahres 2014 wurde - bis auf Sonderfälle und Prüffälle - der Großteil der Grundbescheide zur Niederschlagswassergebühr versandt. Dabei handelt es sich in Summe um etwa 33.600 Gebührenbescheide. Im 1. Quartal 2014 standen insbesondere die Grundstücke im Teileigentum im Fokus. Erwartungsgemäß führte dies zu einem nicht unerheblichen Erläuterungsbedarf gegenüber den betroffenen Teileigentümern. In der Bearbeitung zeigten sich einzelne Sonderfälle. In der Veranlagung sind zum Jahresende 2014 noch etwa 1.100 Grundstücke (3 %) ausstehend. Dabei handelt es sich zum einen um etwa 900 Sonder- und Prüffälle aus der Erhebungsphase, für die aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben bisher kein Bescheid erstellt werden konnte. Für diese Fälle ist ein hoher individueller Ermittlungsaufwand erforderlich, für den in der Einführungsphase keine Ressourcen zur Verfügung standen. Zum anderen sind noch für Grundstücke im Teileigentum, für die Anträge auf getrennte Gebührenbescheide eingereicht wurden, die entsprechenden Bescheide zu erstellen. Auch hier wurde die Bearbeitung zurückgestellt. Die allgemeine Frist für die Festsetzungsverjährung beträgt vier Jahre. Die ausstehenden Bescheide müssen spätestens bis zum 31.12.2017 erstellt worden sein.

Ab dem 2. Quartal 2014 wurde die Abarbeitung der Änderungsbescheide und Widersprüche, die zu den Grundbescheiden eingegangen sind und deren Bearbeitung in den allermeisten Fällen anfangs zurückgestellt werden musste, angegangen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Eigentümerwechsel, Widersprüche, Änderungsanträge oder Korrekturen. Aufgrund der großen Anzahl und der Notwendigkeit, das neue System zur Verwaltung der Gebührenbescheide beständig anzupassen, ergeben sich zum Jahresende 2014 noch Rückstände. In Summe sind es Stand September 2015 in etwa noch 5.000 zu bearbeitende Fälle.

Der Klärschlamm der Hansestadt Lübeck wurde im Jahr 2014, wie in den Vorjahren, landwirtschaftlich verwertet. Klärschlamm enthält neben Nährstoffen und Spurenelementen, die in der Landwirtschaft sinnvoll verwendet werden können, auch Schwermetalle, organische Schadstoffe und sonstige Inhaltsstoffe, die eine negative Umweltauswirkung haben können. Die bestehenden gesetzlichen Vorschriften befinden sich inzwischen seit einigen Jahren in einem Änderungs- und Novellierungsprozess, der deutliche Verschärfungen erwarten lässt, aber auch im Jahr 2014 nicht abgeschlossen wurde. Die EBL haben beschlossen, langfristige Alternativen zur landwirtschaftlichen Klärschlammverwertung zu entwickeln. Eine Lösung soll nach Möglichkeit gemeinsam mit regionalen Partnern erarbeitet werden. Die im Jahr 2013 gemeinsam mit dem azv Südholstein AöR und der Landeshauptstadt Kiel gegründete Arbeitsgemeinschaft „Kommunale Klärschlammkooperation Schleswig-Holstein“ entwickelt dazu die Grundlagen für eine gemeinsame Anlage zur thermischen Verwertung von Klärschlamm.

Mit der Gemeinde Groß Schenkenberg wurde ein langfristiger Vertrag zur Übernahme des kommunalen Abwassers geschlossen. Die Übernahmestation wurde zum Jahresanfang in Betrieb genommen.

Mit dem Lübecker Bauverein wurde eine Vereinbarung zur Nutzung von Wärme aus Abwasser für die Beheizung von Wohngebäuden an der Ratzeburger Allee geschlossen. Dabei handelt es sich um das erste Projekt dieser Art in der Hansestadt Lübeck. Die Abwasserwärmetauscher werden im Zuge einer anstehenden Baumaßnahme im Jahr 2015 installiert.

Abfallwirtschaft

Im Januar 2014 wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck eine neue Gebührensatzung zur Abfallwirtschaftssatzung beschlossen. Damit wurden die Abfallgebühren in der Hansestadt Lübeck zum 1. März 2014 im Durchschnitt um etwa 24,8 % erhöht. Diesem Schritt ist eine umfangreiche Kalkulation der Gebühren und Erläuterung der Ursachen für die Gebührenanpassung vorangegangen. Die Abfallgebühren waren zuletzt zum 1. Januar 2008 angepasst worden. Auf der Grundlage der Nachkalkulationen bis 2013 ergab sich ein zusätzlicher Gebührenmehrbedarf in Höhe von EUR 15,2 Mio. Dieser Gebührenmehrbedarf aus Unterdeckungen der Vorjahre ist gemäß § 6 Abs. 2 KAG auszugleichen. Aus der Wirtschaftsplanung für das Jahr 2014 und den hieraus abgeleiteten Planungen für die Jahre 2015 und 2016 ergab sich ein weiterer Gebührenmehrbedarf in Höhe von EUR 2,1 Mio. Insgesamt ergibt sich ein Gebührenmehrbedarf in Höhe von EUR 17,2 Mio., der in der folgenden Kalkulationsperiode 2014-2016 auszugleichen ist.

Aus dem geringen Gebührenmehrbedarf 2014 bis 2016 aus dem operativen Geschäft in Höhe von rd. 3,0 % im Vergleich zum erheblichen Gebührenmehrbedarf aus Vorjahren wird deutlich, dass die in den Jahren 2008 bzw. 2010 eingeleitete Sanierung/Neuausrichtung der Abfallsparte der EBL zu einer deutlichen Verbesserung der Kostensituation/Wirtschaftlichkeit geführt hat.

Aus einer Analyse der allgemeinen Kostenentwicklung von 2008 bis 2016 ergibt sich eine Kostensteigerung von insgesamt rd. 11 %. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage der Entwicklung/Fortschreibung von sachgerechten Indizes des statistischen Bundesamtes, welche anhand der Kostenstruktur des Abfallbereiches der EBL gewichtet wurden. Die sich im gleichen Zeitraum ergebende Gebührenerhöhung aus dem operativen Geschäft in Höhe von rd. 3,0 % liegt deutlich unter dieser allgemeinen Kostensteigerung und bestätigt die inzwischen erreichten Sanierungserfolge.

Bereits im Jahr 2013 hatten die EBL begonnen, strategische Entwicklungslinien für die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Lübeck zu erarbeiten. Dieses Strategieprojekt konnte im Jahr 2014 in seinen wesentlichen Eckpunkten fertig gestellt werden. In einem strukturierten Prozess wurde die Abfallwirtschaft der Hansestadt Lübeck durchleuchtet. Dabei wurden acht Themenblöcke von Abfallvermeidung bis Wertstoffhöfe gebildet und darunter insgesamt 27 Handlungsoptionen und verschiedene Szenarien näher untersucht. Zu jeder der einzelnen Handlungsoptionen wurden Handlungsempfehlungen erarbeitet. Eine Sonderstellung hat die Handlungsoption „Veränderung der Sortiertiefe der MBA“ eingenommen. Wegen ihrer hohen Bedeutung wurden hier sehr umfassend weitere Unteroptionen, Untervarianten und Szenarien beleuchtet. Die Ergebnisse wurden im ersten Halbjahr 2015 mit dem Träger Hansestadt Lübeck und seinen Gremien abgestimmt.

Im Nordwestbereich der Deponie Niemark wurde im 3. Quartal 2013 ein Sickerwasseraustritt im Einflussbereich der Altdeponie festgestellt. Durch den langen und phasenweise sehr trockenen Sommer konnten an einer Stelle im Einzugsgebiet des Glindbruchgrabens geringe Mengen an Sickerwasser im unmittelbaren Umkreis der Deponie nachgewiesen werden. In Folge des Sickerwasseraustritts wurden im Jahr 2014 erste Sofortmaßnahmen umgesetzt. Zwei Fassungsbrunnen wurden überbohrt und die Verlegung eines Teilstücks des Glindbruchgrabens begonnen. Zur Feststellung der Ursache und möglicher mittelfristiger Handlungsoptionen wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Sämtliche Schritte wurden mit den zuständigen Aufsichtsbehörden und Überwachungsgremien der EBL abgestimmt. Im März 2014 konnte eine umfassende Begutachtung der Wassersituation der Deponie Niemark fertiggestellt werden. Damit wurde eine gute Grundlage erarbeitet, aus der verschiedene Aktivitäten zum Betrieb und zur Sicherung der Deponie abgeleitet werden.

Mit dem gesetzlichen Ablagerungsverbot von unbehandelten Abfällen auf Deponien und der Inbetriebnahme der MBA sind die Einlagerungsmengen im Neubereich der Deponie Niemark in den letzten Jahren sehr stark zurückgegangen. Auf der Deponie Niemark bestehen noch freie Kapazitäten von rund 1 Mio. m³. Beginnend im Jahr 2013 wurde deshalb ein langfristig angelegtes Bewirtschaftungskonzept für den Neubereich der Deponie Niemark entwickelt, das den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung trägt. Ziel ist es, durch eine moderate Ausweitung der Einlagerungsmengen die gesamtwirtschaftliche Situation der Deponie zu verbessern ohne die mittelfristige Entsorgungssicherheit in Frage zu stellen. Nach der derzeit verfolgten Variante soll eine Verfüllung bis zum Jahr 2035 erreicht sein.

Das Bewirtschaftungskonzept für den Neubereich der Deponie Niemark wurde im Jahr 2014 dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume sowie der zuständigen Aufsichtsbehörde zur Kenntnisnahme vorgelegt. Gegen das vorgelegte Konzept, das eine moderate Öffnung der Deponie für andere Gebietskörperschaften zum Inhalt hat, bestanden keine Bedenken. Vor diesem Hintergrund wurde zum Stichtag 31. Dezember 2014 auch ein aktualisiertes Deponienachsorgegutachten von einem Fachgutachter eingeholt. Das Nachsorgegutachten basiert auf einem geplanten Einlagerungsende im Jahr 2035 und einem anschließenden Nachsorgezeitraum bis zum Jahr 2050. Für Nachsorgeverpflichtungen wurde eine Rückstellung in Höhe von EUR 38,8 Mio. gebildet. Die Einlagerungsmengen wurden im Jahr 2014 planmäßig erhöht. In der gesamten Einlagerungsmenge zeigt sich zusätzlich ein Sondereffekt durch den Bau der Zwischenabdichtung. Für diese Baumaßnahme wurden für erforderliche Profilierungsmaßnahmen zusätzliche Mengen als Strukturmaterial angenommen.

Straßenreinigung/Winterdienst

Die neue Straßenreinigungs- und Straßenreinigungsgebührensatzung ist nach umfangreichen Vorberatungen durch die Bürgerschaft im November 2014 beschlossen und zum 1. Januar 2015 umgesetzt worden. Die ungewöhnlich starken Wintereereignisse in der Kalkulationsperiode 2010 bis 2012 führten zu größeren Abweichungen in den geplanten Kosten. Nach dem Winter 2010 wurden der Winterdienst und die Abrechnung grundlegend überprüft. Dies führte im Ergebnis dazu, dass aus rechtlichen Gründen mit der neuen Satzung für Winterdienstleistungen eigenständige Klassen eingeführt werden mussten. Die Gebührenreform führte neben anderen Veränderungen zu deutlichen Verschiebungen zwischen einzelnen Gebührenklassen. Die Ergebnisse der Nach- und Vorkalkulation der Straßenreinigungsgebühren machten eine Gebührenanhebung erforderlich. Diese fiel jedoch höchst unterschiedlich aus. Während sich für etwa 42 % der Grundstücke die Gebühr kaum verändert hat oder leicht gesunken war, entstanden für die andere Hälfte Gebührenmehrbelastungen. Für einen relativ kleinen Teil der Lübecker Grundstücke, insbesondere in zentralen Altstadtlagen, wa-

ren sehr starke Gebührenerhöhungen die Folge. Vor diesem Hintergrund wurde eine umfangreiche Kommunikation mit allen betroffenen Parteien durchgeführt.

Zentrale Bereiche

Im Jahr 2014 wurde turnusgemäß die zweite umfassende Kundenbefragung zu den Dienstleistungen der EBL durchgeführt. Wir wollten wissen, wie wir von unseren Kunden wahrgenommen werden. Das ist wichtig, um angemessen und effektiv unsere Leistungen und Angebote zu verbessern. Durch den Vergleich mit anderen Kommunen und früheren Umfragen können wir Rückschlüsse ziehen, inwieweit unsere Verbesserungsbemühungen greifen. Die Vorrausetzungen waren allerdings zunächst nicht besonders gut, da die EBL mit zwei großen Gebührenthemen die öffentliche Wahrnehmung in den Jahren 2013 und 2014 geprägt hat. Die Befragungsergebnisse waren jedoch insgesamt besser als erwartet.

1.000 Bürger wurden telefonisch per Interview und 100 Personen per Onlinefragebogen zu Image, Bekanntheit und Zufriedenheit mit den EBL befragt. 98 % der Befragten kennen die Entsorgungsbetriebe Lübeck. Insgesamt zufrieden mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck sind 89 % der Befragten. Das ist eine klare Verbesserung zu 2010 (80 %). Unsere Paradedisziplin ist, wie bereits im Jahr 2010, die Müllabfuhr. Hier sind 94 % aller Befragten sehr zufrieden oder zufrieden mit der Dienstleistung. Auch die Stadtentwässerung überzeugt mit 88 % Kundenzufriedenheit. Bei der Straßenreinigung gibt es ebenfalls Positives zu berichten. 25 Prozent gaben an, dass die Innenstadt sauberer geworden sei, und 3 % meinten sogar, deutlich sauberer. Hier greifen unseres Erachtens die Investitionen, die wir in den letzten vier Jahren in die technische und personelle Ausstattung gesteckt haben.

Trotz der allgemein positiven Beurteilung erhalten die EBL in manchen Einzeldisziplinen auch kritische Anmerkungen. Bei den Themen telefonische Erreichbarkeit und bei der Sauberkeit an den Containerstandplätzen schneiden die EBL eher mäßig ab. Bei den Containerstandplätzen sind wir jedoch in besonderem Maße von unseren Kunden abhängig. Jeder Einzelne kann hier durch rücksichtsvolles Verhalten zur Sauberkeitserhaltung beitragen. Beim Image liegen wir im kommunalen Vergleich im unteren Bereich. Dass viele Befragte (58 %) die Entsorgungsbetriebe als nicht preiswert einstufen würden, war nach den kurz zuvor durchgeführten Gebührenanpassungen zu erwarten. Kurios ist hierbei jedoch, dass 78 % der Lübecker gar nicht wissen, wieviel sie für unsere Leistungen zahlen.

Wir haben aber nicht nur unsere Kunden befragt, sondern auch unsere Mitarbeiter. In einer strukturierten Befragung Ende 2013 wollten wir wissen, wie sich die Maßnahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements auswirken. Die Ergebnisse lagen im ersten Quartal 2014 vor und wurden ausgewertet. Es zeigte sich, dass die Maßnahmen Wirkung entfalten und dass für Veränderungen in diesem Bereich ein langfristiger Ansatz erforderlich ist.

Das Risikomanagementsystem der EBL wurde 2014 ausgebaut. Dazu wurde die zentrale Datenbank der erfassten Risiken weiterentwickelt. Ein regelmäßig tagender Risikoausschuss wurde eingerichtet und dezentrale Risikobeauftrage wurden ernannt.

Die EBL betreiben ein Qualitäts- und Umweltmanagementsystem nach den Normen DIN EN ISO 9001 und DIN EN ISO 14001. Außerdem sind sie als Entsorgungsfachbetrieb zertifiziert. Im November 2014 hat sich das Unternehmen erfolgreich einem Überwachungsaudit nach den einschlägigen Normen unterzogen.

Im 1. Quartal 2014 wurde das erste Elektroauto der EBL in Betrieb genommen. Im Laufe des Jahres sind die EBL der lokalen Carsharing Organisation Stattauto als Mitglied beigetreten.

2. Ertragslage

a) Ertragslage der EBL

Die nachfolgende Übersicht zeigt die handelsrechtliche Ertragslage 2014 im Vergleich zum Vorjahr und zum Planansatz in EUR Mio.:

Ertragslage (Werte in EUR Mio.)	Plan 2014	Ist 2014	Ist 2013	Abweichung Ist 14 zu Ist 13	
Umsatzerlöse	90,6	89,9	80,2	9,7	12,1%
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,4	0,7	0,5	0,2	36,1%
Sonstige betriebliche Erträge	2,3	3,8	8,7	-4,9	-56,6%
Gesamtleistung	**93,4**	**94,4**	**89,4**	**5,0**	**5,6%**
Materialaufwand	-19,7	-16,3	-18,4	-2,1	-11,4%
Materialaufwandsquote	-22%	-18%	-23%		-4,8%
Rohergebnis	**73,7**	**78,1**	**71,0**	**7,1**	**10,0%**
Personalaufwand	-29,5	-28,7	-27,7	0,9	3,3%
Abschreibungen	-17,8	-18,9	-17,8	1,1	6,4%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,7	-11,9	-11,7	0,2	1,2%
Betriebsergebnis	**18,7**	**18,6**	**13,8**	**4,8**	**35,6%**
Finanzergebnis	**-8,9**	**-8,0**	**-8,4**	**0,4**	**-4,5%**
EGT*	**9,8**	**10,6**	**5,4**	**5,2**	**97,4%**
Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Sonstige Steuern	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,5%
Jahresergebnis	**9,8**	**10,5**	**5,3**	**5,2**	**100,0%**

* EGT = Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Im Vergleich zum Planergebnis 2014, das einen Jahresgewinn von EUR 9,8 Mio. vorsah, liegt das Jahresergebnis EUR 10,5 Mio. um 7,1% über dem Planansatz. Dem niedrigeren Materialaufwand von EUR -3,4 Mio. stehen um EUR 4,2 Mio. höhere sonstige betriebliche Aufwendungen aufgrund der Bildung einer aufwandsrelevanten Gebührenrückstellung gegenüber. Das niedrige Zinsniveau und ein geringerer Personalaufwand wirkten sich in 2014 weiterhin positiv auf das Jahresergebnis aus.

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresgewinn von EUR 10,5 Mio. (Vorjahr EUR 5,3 Mio.). Dabei stehen dem Anstieg der Umsatzerlöse insbesondere die Ergebnisse aus der Nachkalkulation gegenüber.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Umsatz um 12,1% auf EUR 89,9 Mio. Im Abwasserbereich führten die Gebührenanpassungen (rd. 16%-20%) im Schmutz- und Niederschlagswasserbereich zum 1. Januar 2014 zu Umsatzsteigerungen von EUR 4,7 Mio. Des Weiteren wurde in 2014 erstmalig die Niederschlagswassergebühr ganzjährig erhoben. Zum 1. März 2014 wurde die Abfallgebühr erhöht, was zu Mehreinnahmen von EUR 5,0 Mio. führte. Weitere Mehreinnahmen im Abfallbereich wurden durch eine höhere Anlieferung von Drittmengen an die Deponie erzielt. Im Bereich der Straßenreinigung gingen die Umsätze aufgrund der milden Witterung um EUR 0,7 Mio. zurück.

Den gestiegenen Umsatzerlösen stehen um 11,4 % gesunkene Materialaufwendungen (2014 EUR 16,3 Mio.) gegenüber, so dass sich die Materialaufwandsquote deutlich um 5 %-Punkte auf 18 % verringerte.

Diesen ergebniserhöhenden Effekten stehen Mehraufwendungen in den Personalaufwendungen, den Abschreibungen sowie aus den Effekten aus den Gebührennachkalkulationen gegenüber.

Die Personalaufwendungen von EUR 28,7 Mio. (VJ EUR 27,7 Mio.) stiegen durch Tariferhöhungen und den verstärkten Einsatz von Zeitarbeitskräften. Die Abschreibungen erhöhten sich aufgrund der Investitionen des Vorjahres um EUR 1,1 Mio. auf EUR 18,9 Mio.

Die Ergebnisse der Nachkalkulationen zeigen sich in den Veränderungen der sonstigen Erträge und Aufwendungen. Im Bereich Abfall und Abwasser führten die Ergebnisse aus der Nachkalkulation in 2014 Jahren zu Mehraufwendungen von EUR 3,6 Mio. und im Jahr 2013 zu einer Ergebniserhöhung von EUR 1,0 Mio.

b) Ertragslage der Sparten

Die nachfolgende Übersicht zeigt die handelsrechtlichen Spartenergebnisse 2014 im Vergleich zum Vorjahr und zum Planansatz in TEUR:

	Plan 2014	Ist 2014	Ist 2013	Abweichung Ist 14 zu Ist 13
Abwasser	6.235	7.052	7.590	-538
Abfallwirtschaft	5.279	5.297	103	5.194
Straßenreinigung	-1.217	-1.560	-1.774	214
Übrige	-521	-228	-638	410
	9.776	10.561	5.281	5.280

In der Abwasserbeseitigung liegt das Ergebnis um TEUR -538 unter dem Vorjahr. Den gestiegenen Umsatzerlösen von TEUR 4.414, steht die Zuführung zur Gebührenausgleichsrückstellung gegenüber. Im Vorjahr ergaben sich aus der Gebührennachkalkulation im Abwasserbereich Erträge von insgesamt TEUR 2.434. Aufgrund der durchgeführten Gebührenanpassungen ergaben sich für 2014 im Gegensatz zum Vorjahr Gebührenüberdeckungen von TEUR 2.211. Im Wirtschaftsjahr 2014 wurden für die Sparte Entwässerung ein Schmutzwasservolumen von ca. 10,3 Mio. m³ (nur SWL) und Flächen von ca. 13 Mio. m² abgerechnet. Wesentliche Schwankungen hinsichtlich des Mengenvolumens ergeben sich in dieser Sparte nicht. Das Planergebnis lag aufgrund höherer Umsätze und geringerer Instandsetzungsarbeiten mit TEUR 817 über den erwarteten Ergebnissen.

Die Abfallwirtschaft hat gegenüber dem Vorjahr ein um TEUR 5.194 besseres Ergebnis erreicht. Den höheren Betriebserträgen von ca. EUR 6,0 Mio. stehen höhere Aufwendungen von EUR 0,7 Mio. gegenüber. Der Anstieg der Betriebserträge insgesamt ist auf die Erhöhung der Abfallgebühren zum 01.03.2014 und auf höhere Erlöse aus der Deponierung von Drittmengen zurückzuführen. Der Behälterbestand in der Abfallwirtschaft ist mit einem Zuwachs von ca. 1,0 **%** stabil bei etwa gleichbleibendem Volumen im Restabfall. In 2014 wurden Drittmengen von 102 Tsd. Tonnen (Vorjahr 30 Tsd. Tonnen) eingelagert. In der Analyse des Ergebnisses ist zu berücksichtigen, dass bereits in 2014 eine aufwandsrelevante Rückstellung für Gebührenausgleich in Höhe von TEUR 1.282 (Vorjahr TEUR 1.446) resultierend aus der Nachkalkulation enthalten ist.

Das Planergebnis in der Abfallwirtschaft wurde nahezu erreicht. Den nicht geplanten Aufwendungen aus Gebührenausgleichen stehen positive Abweichungen im Vergleich zum Plan in den Material- (TEUR -1.120), Personal- (TEUR -82) und den Zinsaufwendungen (TEUR -260) gegenüber.

Das Ergebnis der Straßenreinigung 2014 liegt TEUR 214 über dem Ergebnis des Vorjahres und TEUR -343 unter dem Planergebnis. Das Ergebnis ist mit TEUR -1.560 negativ. Die Gebühr wurde zum 1.1.2015 angepasst.

Gemeinsam mit der Werkstatt wird das Ergebnis der Bedürfnisanstalten in der obigen Übersicht in der Ertragslage der Sparten unter der Position Übrige ausgewiesen.

Das Ergebnis der Werkstatt 2014 in Höhe von TEUR -239 konnte gegenüber dem Jahr 2013 um TEUR 355 verbessert werden. Der wesentliche Ergebnisbeitrag kam aus höheren internen Erlösen. Im Vergleich zum Plan wurde das Ergebnis in 2014 um TEUR 282 übertroffen. Den positiven Abweichungen der Betriebserträge von TEUR 362 standen höhere Aufwendungen von TEUR 82 gegenüber. Aus dem operativen Geschäft konnte ein positiver Deckungsbeitrag von TEUR 442 erzielt werden.

Nachdem in 2011 auf Basis von Sanierungsmaßnahmen die Werkstatt mit einem Ergebnis von TEUR -525 die geplanten Verluste für 2011 in Höhe von TEUR -1.184 mehr als halbieren konnte, stagnierte die Werkstatt in 2012 und 2013 auf dem Niveau 2011. Diese Tendenz hat sich in 2014 umgekehrt. Die grundlegenden und umfassenden personellen und organisatorischen Veränderungen des bis Ende 2015 laufenden Sanierungsprogramm Change zeigen in 2014 erstmalig auch im Ergebnis ihre Wirkung. Das Ziel ist es, für 2015 ein ausgeglichenes Ergebnis zu erreichen.

Die Bedürfnisanstalten erzielen in 2014 eine Überdeckung in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr Unterdeckung TEUR 44), die vorgetragen werden. Das Ergebnis beinhaltet bereits einen Kostenzuschuss seitens der Hansestadt Lübeck von TEUR 260.

3. Finanzlage

Finanzlage in EUR Mio.	31.12.2014	31.12.2013
Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	**28,4**	**13,1**
Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit	**-18,2**	**-28,2**
Veränderungen im Finanzierungsbereich		
Aufnahme von Krediten	20,0	25,9
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-27,7	-12,0
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**-7,7**	**13,9**
Zahlungsmittelveränderung	**2,5**	**-1,2**
Zahlungsmittel 1.1.	2,9	4,1
Zahlungsmittel 31.12.	**5,4**	**2,9**

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelabfluss von EUR 18,2 Mio. (Vorjahr EUR 28,2 Mio.) und konnte durch die Mittelzuflüsse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von etwa EUR 28,4 Mio. (Vorjahr EUR 13,1 Mio.) vollständig gedeckt werden. Aufgrund der geringen Investitionstätigkeit lag die Kreditaufnahme unter der Kredittilgung und führte zu einem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von EUR -7,7 Mio. (Vorjahr EUR 13,9 Mio.). Die liquiden Mittel haben sich um EUR 2,5 Mio. erhöht und betragen zum 31.12.2014 EUR 5,4 Mio. Der Aufbau der liquiden Mittel resultiert insbesondere aus den Gebührenerhöhungen im Abfall und der Entwässerung.

Das Investitionsvolumen lag mit rd. EUR 18,2 Mio. (Vorjahr rd. EUR 28,2 Mio.) um EUR 10,0 Mio. unter dem Vorjahresniveau. Bereinigt um den Kauf der Liegenschaft Malmöstraße in Höhe von EUR 9,7 Mio. in 2013 lag das Investitionsvolumen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Der Schwerpunkt der Investitionen lag wie im Vorjahr (EUR 19,3 Mio.) in der Stadtentwässerung mit EUR 12,9 Mio. (Plan EUR 18,8 Mio.) und dort in der Nacherschließung von Gebieten und dem Erhalt des Kanalnetzes.

Die von der Kommunalaufsicht für Investitionsmaßnahmen genehmigte Kreditaufnahmeermächtigung lag bei EUR 15,7 Mio. (Vorjahr EUR 29,7 Mio.). Den Tilgungen von Bankkrediten in Höhe von rd. EUR 27,7 Mio. stehen Kreditaufnahmen in Höhe von nur EUR 20,0 Mio. gegenüber. Die Nettokredittilgung betrug somit EUR -7,7 Mio. Bei der Aufnahme der Kredite ist zu berücksichtigen, dass ein ausgelaufener langfristiger Kredit in Höhe von EUR 10,0 Mio. Ende 2014 neu ausgeschrieben und vergeben wurde.

4. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2014 EUR 482,4 Mio. (Vorjahr EUR 478,3 Mio.).

a) Aktiva

Aktiva in EUR Mio.	**31.12.2014**	**31.12.2013**
A. Anlagevermögen		
I. Imm.V	0,4	0,6
II. Sachanlagen	450,5	451,0
III Finanzanlagen	0,2	0,2
ANLAGEVERMÖGEN	**451,1**	**451,8**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	0,9	1,0
II. Forderungen LuL, so. Ford. und ARA	25,0	22,6
III. Kassa, Bank	5,4	2,9
UMLAUFVERMÖGEN	**31,3**	**26,5**
SUMME AKTIVA	**482,4**	**478,3**

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen verringerte sich von EUR 455,2 Mio. (95,2%) auf EUR 451,1 Mio. (93,5%). Es betrifft das Anlagevermögen und im Vorjahr zudem langfristige Forderungen. Unter Berücksichtigung der Kürzung des Anlagevermögens um die Sonderposten für Zuwendungen und empfangenen Ertragszuschüsse ergibt sich eine gekürzte Bilanzsumme von EUR 400 Mio. (Vorjahr EUR 395 Mio.). Der Anteil des mittel- und langfristigen Vermögens an der gekürzten Bilanzsumme beträgt 92,2 % (Vorjahr 94,2%). Es wurden Investitionen von EUR 18,2 Mio. getätigt, denen Abschreibungen von EUR 18,9 Mio. gegenüberstehen. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich durch Gebührenerhöhungen und höhere Außenstände von 5,8% auf 7,8 % der gekürzten Bilanzsumme.

b) Passiva

Passiva in EUR Mio.	**31.12.2014**	**31.12.2013**
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	5,1	5,1
II. Rücklagen	118,5	118,5
- Allgemeine Rücklage	2,5	2,5
- Rücklage aus kalkulatorischen Einnahmen	59,4	59,4
- Rücklage aus öffentlichen Zuschüssen	56,5	56,5
III. Gewinn-/Verlustvortrag	3,1	-2,2
IV. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)	10,6	5,3
EIGENKAPITAL	**137,3**	**126,7**
B. Baukostenzuschüsse und ähnliche	**82,5**	**83,0**
D. Rückstellungen	**55,8**	**54,3**
E. Verbindlichkeiten	**206,8**	**214,2**
Fremdkapital	**345,1**	**351,6**
Bilanzsumme	**482,4**	**478,3**

Das Eigenkapital der Entsorgungsbetriebe Lübeck beläuft sich zum 31.12.2014 auf EUR 137,3 Mio. (Vorjahr EUR 126,7 Mio.).

Die Eigenkapitalquote erreicht einen Wert von 28,5% (Vorjahr 26,5%) und unter Berücksichtigung der Absetzung der empfangenen Ertragszuschüsse vom Anlagevermögen 34,3% (Vorjahr 32,0%). Ursächlich für die Zunahme der Eigenkapitalquote ist der Jahresgewinn in Höhe von EUR 10,6 Mio.

55,5% (Vorjahr 57,7 %) des Fremdkapitals sind dem mittel- und langfristigen Bereich zu zuordnen.

Die mittel- und langfristig gebundenen Vermögenswerte sind zu 97,5% (Vorjahr 95,3%) durch Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

5. Nachtragsbericht

Stadtentwässerung

Im September 2015 hat das BMUB einen Referentenentwurf für eine Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (Artikelverordnung) vorgelegt. Der weitere politische Abstimmungsprozess bleibt abzuwarten. Der Entwurf stützt die bisherigen Aktivitäten der Klärschlammkooperation.

Abfallwirtschaft

Die Ausarbeitung „Strategische Entwicklung der Abfallwirtschaft in der Hansestadt Lübeck – Szenarien und Handlungsempfehlungen“ wurde in der Sitzung der Bürgerschaft am 24. September 2015 mit großer Mehrheit angenommen. Damit besteht für die EBL ein mittelfristiger Handlungsleitfaden zur Weiterentwicklung der Abfallwirtschaft.

Seit dem 1. Januar 2015 werden die Bioabfallmengen der Stadt Kiel im Abfallwirtschaftszentrum Niemark verarbeitet. Dabei handelt es sich um ca. 11.000 Jahrestonnen.

Im September 2015 wurde beim Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgericht eine Klage gegen die Abfallgebührensatzung der Hansestadt Lübeck eingereicht. Die Klage richtet sich gegen den Verlustvortrag in der Gebührenkalkulation. Der Kläger ist Mitglied im Verband Haus- Grundbesitzerverein Lübeck e.V., der die Klage unterstützt. Der gleiche Sachverhalt wurde bereits im Jahr 2014 durch die Kommunalaufsicht überprüft. Damals hatte sich kein Grund für eine kommunalaufsichtliche Beanstandung ergeben.

Straßenreinigung/Winterdienst

In Folge der Gebührenanpassung zum 1. Januar 2015 kam es zu einer breit angelegten öffentlichen Diskussion mit besonders betroffenen Grundstückseigentümern. Die EBL haben sich mit umfangreichen Informationsmaterialien und –veranstaltungen den Nachfragen gestellt. Nach Auswertung aller Hinweise wurde das Straßenverzeichnis der Reinigungs- bzw. Winterdienstklassen zum 1. Juli 2015 durch eine Änderungssatzung angepasst.

Auch hier wurde eine gerichtliche Nachprüfung der Satzung angestrengt. Vor dem Oberverwaltungsgericht ist ein Normenkontrollverfahren anhängig.

Zentrale Bereiche

Für die Jahre 2005-2008 und die Jahre 2009 bis 2012 erfolgte eine Betriebsprüfung durch das Finanzamt. Ein Schwerpunkt der Prüfung galt dem Betrieb gewerblicher Art (BgA) „Gewerbliche Abfallverwertung“, dem die MBA zugeordnet ist.

Die MBA wurde steuerlich dem gewerblichen Bereich zugeordnet, um die Vorsteuer aus der Investitionsphase erstattet zu bekommen. Als Folge daraus muss in den Folgejahren die hoheitliche Nutzung der MBA mit Umsatzsteuer belegt werden. Dies geschieht über eine sogenannte unentgeltliche Wertabgabe.

Für die Jahre 2005-2007 wurde eine Umsatzsteuer-Erstattung von EUR 6,1 Mio. (Vorsteuer EUR 4,2 Mio., Zins EUR 1,9 Mio.) und für das Jahr 2008 eine Umsatzsteuer-Nachzahlung von EUR 0,2 Mio. incl. Zinsen festgestellt. Die Umsatzsteuer-Erstattung von EUR 4,2 Mio. führt zu einer nachträglichen Reduzierung der Herstellkosten der MBA, die sich bis zum Jahr 2024 über eine reduzierte Abschreibung von etwa EUR 0,2 Mio. p. a. positiv auf das Ergebnis des Betriebszweigs Abfallwirtschaft auswirken wird.

Im Prüfungszeitraum 2009-2012 wurden für das Jahr 2009 keine steuerlichen Effekte und für das Jahr 2010 eine Umsatzsteuer-Nachzahlung von EUR 1,1 Mio. im Sinne einer unentgeltlichen Wertabgabe vorläufig festgestellt. Die Jahre 2011 und 2012 befinden sich noch in der Prüfung.

Die Ergebnisse der Umsatzsteuerprüfung werden im Jahresabschluss 2015 gebucht. Die Auswirkungen auf die Abfallgebühr werden im Jahr 2016 aufgearbeitet und im nächsten Kalkulationszyklus berücksichtigt.

6. Risikobericht

Aus heutiger Sicht ist keine Risikoentwicklung erkennbar, die den Fortbestand der EBL gefährden könnte.

Stadtentwässerung

Kanalnetz

Das Kanalnetz stellt den wertmäßig mit Abstand größten Vermögenswert der EBL dar. Es handelt sich dabei auch um das mit Abstand größte Infrastrukturvermögen der Hansestadt Lübeck. Um den Wert dieses Vermögens langfristig zu erhalten, ist eine regelmäßige Instandsetzung und Reparatur erforderlich. Je nach Zustand sind Teilabschnitte neu zu errichten. Ohne einen kontinuierlichen Ansatz erwächst das Risiko einer Häufung von Schäden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Stadtinfrastruktur führen können, und von Gebührensprüngen, weil Mittel nicht gleichmäßig eingesetzt werden. Die EBL haben hier einen grundsätzlichen Nachholbedarf in ihrem Netz erkannt und werden schrittweise Konzepte entwickeln, um eine Substanzerhaltung bei einer möglichst stabilen Gebührenentwicklung zu realisieren. Im Rahmen des aufzustellenden mittel- /langfristigen Konzepts für das Kanalnetz wird einem ausgewogenen Investitionsplan und dessen Finanzierung eine bedeutende Rolle

zukommen. Dazu sind neben dem Tagesgeschäft qualifizierte personelle und organisatorische Ressourcen erforderlich, die schrittweise eingerichtet werden sollen. Im Jahr 2015 wurden dazu die ersten Einstellungen vorgenommen. Die Eckpunkte des Konzepts werden im Jahr 2016 angegangen.

Niederschlagswassergebühr

Seit Mitte Juni 2013 werden die neuen Bescheide zur Niederschlagswassergebühr an die Grundstückseigentümer versandt. Bis zum Jahresende 2014 sind etwa 1.200 Widersprüche eingegangen. Aus der Anzahl und dem Inhalt der bisher erfolgten Widersprüche ist kein substanzielles Risiko für die Erhebung der Gebühren zu erkennen; bei den Widersprüchen handelt es sich zum Großteil um Änderungsanträge. Mit der Niederschlagswassergebühr erheben die EBL Gebühren erstmalig im größeren Umfang und in einem automatisierten Verfahren direkt bei den Gebührenschuldnern. Dazu wurde ein neues Verfahren zum Erstellen und Verwalten der Gebührenbescheide entwickelt. Dieses war aufgrund diverser Anpassungsnotwendigkeiten auch 2014 noch in der weiteren Entwicklung. Aufgrund der großen Anzahl an neben dem normalen Tagesgeschäft zu betreuenden Fällen ergeben sich erhebliche Bearbeitungsrückstände, insbesondere bei speziellen Fallkonstellationen. Durch organisatorische Maßnahmen wurde sichergestellt, dass eine geordnete nachträgliche Bearbeitung gewährleistet ist. Sowohl die grundstücksbezogenen Informationen aus dem Erhebungsverfahren als auch die digitalisierten Bescheide aus der Veranlagung sind in einer elektronischen Akte systematisch abgelegt und nach Fallgruppen kategorisiert. Für alle Arbeitsabläufe wurden Prozessbeschreibungen angelegt. Aus gegenwärtiger Sicht ist mit einem stabilen Prozess – von der Erstellung des Bescheides bis zur Zahlungsabwicklung in den EDV-Systemen – bis zum Jahresende 2016 zu rechnen.

Im Rahmen der Einführung der Niederschlagswassergebühr haben etwa 19.000 Grundstückseigentümer den EBL ein SEPA-Mandat erteilt, das einen regelmäßigen Einzug der Gebühren ermöglicht. In den Fällen ohne direkten Einzug der Gebühren, in denen Grundstückseigentümer nicht oder nicht fristgerecht gezahlt haben, wurden im Jahr 2014 noch keine Mahnläufe durchgeführt, weil ein EDV-gestütztes Mahnverfahren erst nach einem großen Releasewechsel der Buchhaltungssoftware (Microsoft Dynamics NAV 2013 R2) neu eingerichtet werden konnte. Der Systemwechsel wurde im 4. Quartal 2014 erfolgreich durchgeführt. Mit dem zum Jahresende 2014 neu eingerichteten EDV-gestützten Mahnverfahren wurden offene Forderungen im Jahr 2015 systematisch und aktiv verfolgt. Per Stand 30. September 2015 waren von 7.000 offenen Forderungen etwa 5.000 gemahnt. Bis zum Ende 2016 sollen die Rückstände im Wesentlichen abgearbeitet sein.

Abfallwirtschaft

Abfallgebühr

Die Abfallgebühren wurden zum 1. März 2014 angepasst. Gegen die im Jahr 2014 mit den neuen Gebührensätzen erlassenen Bescheide wurden von einzelnen Grundstückseigentümern mit Unterstützung vom Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V. Widersprüche eingelegt. Dabei steht die Frage im Vordergrund, ob das von der Hansestadt Lübeck gewählte Verfahren zum Ausgleich von Unterdeckungen aus Vorperioden in Schleswig-Holstein zulässig ist. Diese Rechtsfrage soll mit Unterstützung des Verbands durch eine Musterklage geklärt werden, die Ende September 2015 bei Gericht eingereicht wurde.

In der Gebührenkalkulation wurden Unterdeckungen aus der Kalkulationsperiode 2008 bis 2010 berücksichtigt. Die rechtliche Zulässigkeit dieses Vorgehens wurde Anfang 2014 von der Kommunalaufsicht überprüft. Im April 2014 hat die Kommunalaufsicht das Ergebnis ihrer Prüfungen zur Abfallgebührenkalkulation mitgeteilt. Danach hält die Kommunalaufsicht die Rechtsauffassung der Hansestadt Lübeck für begründet, ein Rechtsverstoß wurde im Rahmen der Prüfung nicht festgestellt und es bestand kein Anlass für eine kommunalaufsichtliche Beanstandung. Letztendlich bleibt aber festzustellen, dass zu dieser speziellen Rechtsfrage noch keine gerichtliche Entscheidung in Schleswig-Holstein ergangen ist. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass ein Gericht zu einer abweichenden Rechtsauffassung gelangt. Insoweit verbleibt ein rechtliches Risiko.

Deponie

Der im Jahr 2013 festgestellte Sickerwasseraustritt wurde in einem umfangreichen Verfahren untersucht und ausgewertet. Gegenmaßnahmen wurden entwickelt und umgesetzt bzw. befinden sich in der Umsetzung. Für finanzielle Auswirkungen wurde in der Deponienachsorgerückstellung bereits in der Vergangenheit Vorsorge getroffen. Nach dem aktuellen Gutachten zur Deponienachsorge wurde innerhalb der Rückstellung ein Betrag in der Höhe von EUR 6,4 Mio. für Sanierungsmaßnahmen vorgesehen. Durch umfangreiche Untersuchungen und Gutachten zur Wassersituation der Deponie Niemark wurden gute Grundlagen zur zukünftigen Überwachung des Deponiekörpers gelegt. Trotzdem ist auch zukünftig ein Schaden mit negativen Umweltauswirkungen, insbesondere im Bereich der Altdeponie, nicht auszuschließen.

Straßenreinigung/Winterdienst

Straßenreinigungsgebühr

Die Straßenreinigungsgebühren wurden zum 1. Januar 2015 mit einer neuen Satzung angepasst. Der neuen Satzung liegt eine grundlegende Reform der Gebührensystematik zugrunde. Neu eingeführt wurden eigene Reinigungsklassen für Winterdienst. Daraus ergeben sich erhebliche Verschiebungen in den bisherigen Gebührenklassen. Für eine der Anzahl nach kleine Gruppe von Grundstückseigentümern ist die Gebührenreform mit erheblichen Gebührensteigerungen verbunden. Aber auch die erstmalig separat ausgewiesenen Gebührensätze für Winterdienstleistungen führten zu erheblichen Diskussionen über die Gerechtigkeit der Gebührensystematik. In der Folge ist es zu einer Vielzahl von Widersprüchen gekommen. Zum Ende Oktober 2015 sind etwa 3.465 Widersprüche bei der Hansestadt Lübeck, die im Bereich Steuern die Veranlagung übernimmt, eingegangen. Zur Überprüfung der Gebührensystematik hat der Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V. ein Normenkontrollverfahren beim Oberverwaltungsgericht in Schleswig angestrengt. Soweit die Eigentümer einverstanden waren, wurden die Widerspruchsverfahren durch die Hansestadt Lübeck bis zu einer Entscheidung ruhend gestellt.

Aufgrund der umfangreichen Vorbereitungen und Prüfungen für die neue Satzung besteht aus heutiger Sicht kein Zweifel an dem Bestand der Satzung im Rahmen des gerichtlichen Überprüfungsverfahrens. Allerdings bestehen in Schleswig-Holstein zu einzelnen Grundparametern der Kalkulation keine gesetzlichen Regelungen, so dass hier gerichtliche Entscheidungen zu anderen Ergebnissen kommen könnten.

Werkstatt

Im Jahr 2010/11 wurde ein Konzept zur Sanierung der Werkstatt der EBL aufgestellt. Nach dem ursprünglichen Ziel soll durch verschiedenste Maßnahmen das Ergebnis um EUR 1 Mio. verbessert werden, um das Ergebnis des Betriebszweigs bis zum Ende des Jahres 2015 auf null zu stellen. Ein negatives Ergebnis der Werkstatt im Jahresabschluss der EBL kann nicht durch Gebühren, sondern nur durch andere Überschüsse ausgeglichen werden. Das Sanierungskonzept wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Mit der Anpassung Ende 2013 wurden zusätzliche Personalressourcen aufgebaut. Die Organisation und das Leistungsvermögen der Werkstatt haben sich stark verbessert. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist im Jahr 2014 mit TEUR 442 positiv. Zur besseren Steuerung und Überwachung der Ergebnisentwicklung der Werkstatt wurden im Jahr 2013 erweiterte Controllingwerkzeuge eingeführt. Beispielsweise wird mit speziellen Erfassungsgeräten der Zeitaufwand der Mitarbeiter genauer erfasst und unmittelbar den Arbeitsaufträgen zugeordnet. Am Ursprungsziel des Sanierungskonzepts für die Werkstatt wird festgehalten.

Zentrale Bereiche

Gebäude und technische Infrastruktur

Die EBL betreiben neben dem Kanalnetz eine umfassende technische Infrastruktur und nutzen zahlreiche Gebäude für ihre Aktivitäten (Klärwerke, Pumpwerke, Deponie, Mechanisch-Biologische Abfallbehandlung, Biomassewerk, BHKWs, Sortieranlage, Fuhrpark, Hallen und Gebäude), die zum Teil erheblich in die Jahre gekommen sind und die nach den einschlägigen Regelwerken zu erhalten oder auszubauen sind. Hier hat der Gesetzgeber in vielen Bereichen, wie beispielsweise Energieeinsparung, Arbeitssicherheit oder Brandschutz, die einzuhaltenden Standards kontinuierlich erhöht. In den älteren Objekten ist ein nicht genau bezifferbarer Investitions- und Sanierungsrückstand vorhanden. Im Wirtschaftsjahr 2016 soll ein zentral organisiertes Gebäudemanagement eingerichtet werden, um technisch/wirtschaftlich vertretbare Lösungen zu entwickeln.

Nicht gebührenfähige Aufwendungen

Die Dienstleistungen der EBL sind im Wesentlichen gebührenfinanziert. Damit sind die Aufwendungen auf die jeweiligen Gebührenzahler umlagefähig. Im normalen Geschäftsbetrieb der EBL fallen jedoch aus unterschiedlichen Gründen, wie zum Beispiel den speziellen Regelungen des Kommunalabgabengesetzes Schleswig-Holstein, auch nicht gebührenfähige Aufwendungen an. Die nicht gebührenfähigen Aufwendungen und Erträge lagen in Summe bei EUR - 1,8 Mio. Den größten Anteil hatte daran die Sparte Abwasser mit EUR 1,4 Mio.

Nicht gebührenfähige Aufwendungen sind durch andere Einnahmen zu decken und nachrangig durch den Träger auszugleichen. Geschieht dies nicht, wird das Eigenkapital des Unternehmens belastet. In Anbetracht der Lage des allgemeinen Haushalts der Hansestadt Lübeck sind die EBL bemüht, mittelfristig andere Möglichkeiten zur Deckung dieses Aufwandes zu entwickeln. Bis zum Jahresabschluss 2020 sollen die jährlich anstehenden weiteren ergebnisbelastenden Faktoren soweit reduziert werden bzw. durch gegenläufige Positionen ausgeglichen werden, dass sich in Summe keine weiteren negativen Ergebniseffekte ergeben. Die EBL haben dazu ein schrittweises Verfahren mit dem Träger abgestimmt. Das bisher negative Ergebnis der Werkstatt wird zum Beispiel im Wirtschaftsjahr 2015 voraussichtlich ausgeglichen sein.

Rücklage aus kalkulatorischen Einnahmen

Die Rücklage aus kalkulatorischen Einnahmen stellt den Unterschiedsbetrag zwischen den in den Vorjahren tatsächlich erwirtschafteten kalkulatorischen Abschreibungen auf Wieder-

beschaffungszeitwerte und den handelsrechtlichen Abschreibungen des Anlagevermögens der Abwasserwirtschaft dar.

Im Jahresabschluss nach dem HGB wird die Rücklage zum 31.12.2014 mit einem Betrag von EUR 59,4 Mio. ausgewiesen. Die entsprechend nach dem KAG ermittelte Rücklage beträgt zum Stichtag 31.12.2014 EUR 100,8 Mio. Zwischen den beiden Positionen besteht eine Differenz von EUR 41,4 Mio. Unter Berücksichtigung der in 2015 beschlossenen Gewinnverwendung aus 2013 in Höhe von EUR 3,1 Mio. wird die Differenz der Rücklage auf EUR 38,3 Mio. sinken. Die Unterdeckung der Rücklage nach HGB ist in der Vergangenheit durch Unterdeckungen in einzelnen Betriebszweigen und durch nicht gebührenfähige Aufwendungen entstanden.

Teile der Unterdeckung der Rücklage werden in den Folgejahren durch Erlöse aus Gebühreneinnahmen für Abfall sowie Straßenreinigung/Winterdienst wieder ausgeglichen. So tragen die aktuellen Gebührensatzungen für Abfall sowie Straßenreinigung/Winterdienst zu einem Abbau um den Betrag von rund EUR 13,0 Mio. in den Jahren 2015 bis 2017 bei. Weitere 20% der zum 31. Dezember bestehenden Unterdeckungen aus Straßenreinigung/ Winterdienst müssten in der nächsten Kalkulationsperiode nachgeholt werden. Im Jahresabschluss 2015 werden nach der in 2015 erfolgten Feststellung des Jahresabschlusses 2013 der Rücklage EUR 3,1 Mio. zugeführt. Aus heutiger Sicht verbleibt eine Differenz in der Rücklage aus kalkulatorischen Einnahmen von EUR 15,0 Mio., die in der Zukunft nicht aus Gebühren, sondern nur aus anderen Überschüssen ausgeglichen werden kann. Wird die Rücklage nicht vollständig bedient, wirkt sich die Unterdeckung durch einen jährlichen Zinseffekt aus. Vordringliches Ziel ist es, bis zum Jahresabschluss 2020 zu erreichen, dass sich die kumulierte Unterdeckung dann nicht weiter aufbaut. Für den Ausgleich der verbleibenden Unterdeckung wird dann in einem langfristigen Ansatz nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen sein.

7. Prognosebericht

Der in der Sitzung der Bürgerschaft am 26. Februar 2015 beschlossene Wirtschaftsplan für das Jahr 2015 weist ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 14.953 aus. Insbesondere im Bereich der Straßenreinigung wird durch die neue Gebührenstruktur ab 2015 mit Mehreinnahmen von rd. EUR 4,6 Mio. geplant, um gebührendeckend das Jahr 2015 abzuschließen. Auch im Abfallbereich wird mit einem um rd. 20% besseren Ergebnis gerechnet. Nach dem bisherigen Verlauf des Jahres ist zu erwarten, dass das geplante Jahresergebnis erreicht wird.

Für das Jahr 2015 sind Investitionen in Höhe von TEUR 28.453 und eine Kreditaufnahme von TEUR 10.127 laut Wirtschaftsplan 2015 geplant.

Lübeck, 30. September 2015

Entsorgungsbetriebe Lübeck

Dr. Jan-Dirk Verwey

Direktor

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Entsorgungsbetriebe Lübeck, Lübeck, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Durch § 13 Abs. 1 Nr. 3 KPG SH wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 Abs. 1 Nr. 3 KPG SH unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gem. § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Lübeck, 14. April 2016

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Herbers
Wirtschaftsprüfer

gez. Wiesing-Weißbarth
Wirtschaftsprüferin

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03530
öffentlich

Lübeck, 21.03.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
3.390 - Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz

Bearbeitung: Barbara Schäfers (E-Mail: barbara.schaefers@luebeck.de Telefon: 122-3983)

Anschlussförderung für das Klimaschutzmanagement

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.04.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.04.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das aus dem Klimaschutzkonzept abgeleitete Maßnahmenpaket Klimaschutz dient als Arbeitsgrundlage für das Klimaschutzmanagement für weitere zwei Jahre.

2. Der Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz beantragt dafür bei der Klimaschutzinitiative des Bundes eine Anschlussförderung für das Klimaschutzmanagement.

3. Das Klimaschutzkonzept von 2010 wird unter der Federführung der Klimaschutzleitstelle fortgeschrieben.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
1.201 Haushalt und Steuerung
3.030 Fachbereichscontrolling FB3
3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
4.401 Schule und Sport
5.651 Gebäudemanagement

Ergebnis:
1.201 Haushalt und Steuerung – ablehnend; andere Bereiche - zustimmend bzw. Kenntnisnahme

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ]
[x] Nein

Begründung:
Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wird im Rahmen der Maßnahmenkonkretisierung erfolgen

Die Maßnahme ist:

- [ ] neu
- [ ] freiwillig
- [x] Beschluss der Bürgerschaft 1992

Finanzielle Auswirkungen:

- [ ]
- [x] Ja (Anlage 1)

Begründung:
Klimaschutz in Lübeck – die nächsten Schritte

Die Lübecker Bürgerschaft hat mit dem Beitritt Lübecks zum Klimabündnis 1992 den Klimaschutz auf lokaler Ebene zur Pflichtaufgabe gemacht. Darüber hinaus hat das Thema „Klimaschutz“ Einzug in vielfältige, auf kommunaler Ebene umzusetzende gesetzliche Aufgaben gehalten. Hier seien erwähnt das (noch im Entwurfsstadium befindliche) Energiewende- und Klimaschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein, das Baugesetzbuch mit den zugehörigen Verordnungen, die Energieeinsparungsverordnung, das Erneuerbare-Energien-Gesetz, das Erneuerbare Energien Wärme-Gesetz oder das Bundesimmissionsschutzgesetz. Auch das Thema Anpassung an den Klimawandel zieht in immer mehr Fachgesetze ein, wie z. B. das Baugesetzbuch oder das Gesetz zum vorbeugenden Hochwasserschutz.

Im Jahr 2010 wurde für Lübeck erstmalig ein Klimaschutzkonzept erstellt und von der Bürgerschaft als Handlungsleitfaden für die Stadtverwaltung beschlossen (25.11.2010, TOP 13.16, Drs.-Nr. 835). Aus diesem integrierten Konzept wurde im Anschluss ein konkretes Maßnahmenpaket Klimaschutz (MPK 1) entwickelt und mittels eines Bürgerschaftsbeschlusses für drei Jahre verbindlich gemacht (Beschluss der Bürgerschaft vom 26.01.2012, TOP 13.9, Drs.-Nr. 527 Austauschblatt und 580).

Klimaschutz als Querschnittsthema berührt viele Belange und die Themen des Konzeptes sind entsprechend vielfältig. Das Aufgabenspektrum kann grob in die folgenden Handlungsschwerpunkte unterteilt werden:

- Private Haushalte
- Stadtverwaltung
- Wirtschaft
- Mobilität
- Erneuerbare Energien
- Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit.

Zur langfristigen Umsetzung des Klimaschutzkonzepts wurde in der Verwaltung eine Klimaschutzleitstelle eingerichtet, die seit dem 01. März 2011 mit einer unbefristeten Vollzeitkraft besetzt ist. Weiterhin wurde mit Fördermitteln des Bundes eine Klimamanagerin eingestellt (Förderkennzeichen des PTJ: 03KS2804), die für drei Jahre ebenfalls der Klimaschutzleitstelle angehörte und das MPK 1 umsetzen sollte.

Die letztgenannte Stelle, die aufgrund eines Personenwechsels fast 2 Jahre unbesetzt blieb, ist seit 01. Mai 2014 wieder aktiv und läuft zum 31. Oktober dieses Jahres aus. Weiterhin wird die unbefristete Vollzeitstelle vorübergehend lediglich in Teilzeit wahrgenommen. Diese aktuelle Sachlage wird der wachsenden Bedeutung des Klimaschutzes nicht gerecht. Der Aufgabenbereich im Klimaschutz wächst kontinuierlich und wirkt in viele Arbeitsbereiche der Stadtverwaltung und der Bürgergesellschaft hinein. Um Gegenzusteuern und die Kontinuität des Klimaschutzes in Lübeck sicherzustellen, plant der Bereich Umwelt- Natur- und Verbraucherschutz (UNV), Förderprogramme des Bundes in Anspruch zu nehmen (siehe Punkt 2).

Am 16. Februar 2016 wurde im Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung unter dem TOP 4.2.1 ausführlich über den aktuellen Sachstand und die laufenden Aktivitäten zum Klimaschutz informiert. Um die umfangreichen Klimaschutzaktivitäten in Lübeck

kontinuierlich und erfolgreich weiterführen zu können, plant der Bereich UNV die folgenden Schritte:

1. Beschluss eines zweiten Maßnahmenpaketes Klimaschutz, welches ebenfalls aus dem Klimaschutzkonzept entwickelt wurde und als Arbeitsgrundlage des Klimaschutzmanagements (siehe Punkt 2) für zwei weitere geförderte Jahre dienen soll (kurzfristig).
2. Beantragung einer Anschlussförderung von zwei Jahren für das Klimaschutz-management im Rahmen der Kommunalrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (kurzfristig).
3. Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes (mittelfristig) mit Blick auf die Entwicklung einer Strategie für einen Masterplan Klimaschutz (langfristig), was als Grundlage für die Akquise weiterer Fördermittel dienen soll.

Zu 1.:

Das Maßnahmenpaket 2 wurde aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept des Jahres 2010 abgeleitet: Es handelt sich um die noch nicht abgearbeiteten Handlungsaufträge, die im Anhang B – zielgruppenspezifischer Maßnahmenkatalog – des Klimaschutzkonzeptes aufgelistet sind und dem Kompetenzbereich der Klimaschutzleitstelle zugeordnet werden können. (Der zielgruppenspezifische Maßnahmenkatalog enthält darüber hinaus Handlungsaufträge, die z. B. dem Aufgabenbereich des Gebäudemanagements oder der Stadtwerke zugeordnet werden können.) Es soll Grundlage für den Förderantrag (siehe Punkt 2) sein und benötigt daher die Zustimmung der Bürgerschaft. Die Liste ist als Anhang 2 dieser Vorlage angefügt.

Zu 2.:

Das Ziel der Anschlussförderung ist die Umsetzung von weiteren, im Klimaschutzkonzept beschriebenen Maßnahmen, die nicht Element des MPK 1 waren und deshalb in der Antragsphase konkretisiert werden müssen. Da das Klimaschutzkonzept sich im Wesentlichen auf eine Zeitspanne von 5 Jahren bezieht, sind diese weiteren zwei Jahre des Anschlussvorhabens zur Komplettierung der bisher 3-jährigen Aktivität des Klimaschutzmanagements notwendig. Zusätzlich sollen die erfolgreichen Klimaschutzprojekte weitergeführt und die Netzwerkarbeit fortgesetzt werden. Mit der Anschlussförderung der Tätigkeit der Klimaschutzmanagerin sollen zusätzlich die bereits entstandenen Strukturen in Lübeck und Schleswig-Holstein und deren Aktivitätsfelder gefestigt werden.

Bisher konnte die Stelle des Klimaschutzmanagements zu 95% aus Fördermitteln gedeckt werden. Für die Anschlussförderung gilt ein reduzierter Fördersatz von 56%. Bei kalkulierten Vollkosten von EUR 76.326,68/a ergibt sich ein Eigenanteil von ca. EUR 33.583,74/a (44 %), der durch den städtischen Haushalt sichergestellt werden muss. Der Bereich UNV plant, diesen Anteil weitgehend aus nicht genutzten Stundenkontingenten von MitarbeiterInnen zu finanzieren. Wie bereits erwähnt, sind diese Stundenkontingente derzeit auch im Themenfeld Klimaschutz verfügbar.

Zu 3:

Bis Sommer 2016 wird eine erneute Bilanz der Treibhausgase die Grundlage für die Bewertung der bisherigen Klimaschutzaktivitäten vorliegen und damit den Umsetzungsstand des Klimaschutzkonzeptes anzeigen. Im Anschluss soll das Klimaschutzkonzept in der zweiten Jahreshälfte für eine Zeitspanne von weiteren 5 Jahren fortgeschrieben werden. Dieses soll eng verzahnt mit den Akteuren, Initiativen und Projekten in der Hansestadt erfolgen. Um dem Querschnittsgedanken des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, ist auch eine enge Verzahnung mit den anderen Fachbereichen der Stadtverwaltung vorgesehen.

Letztendlich soll die Richtung der Aktivitäten für den Lübecker Klimaschutz auch über das Jahr 2020 hinaus feststehen.

Dieses dient wiederum als Grundlage für die Beantragung weiterer Fördermittel im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative des Bundes und anderer Förderprogramme. Die Bundesregierung kann ihre ehrgeizigen Klimaschutzziele (u. a. Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 – 95%) nur mit Hilfe der Kommunen erreichen, da die Treibhausgase letztendlich in den Städten und Landkreisen entstehen. Deshalb wird die mittelfristige Konzeption weiterer attraktiver Förderprogramme für Kommunen kommen und dann soll Lübeck vorbereitet sein, um:

- einen Beitrag zum lokalen und nationalen Klimaschutz zu leisten
- Fördermittel in die Hansestadt zu holen, die schließlich auch den BürgerInnen zugute kommen
- Auf dem Weg zu einer klimafreundlichen und nachhaltigen Stadt voranzuschreiten.

Anlagen:
Anlage 1 – finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – zielgruppenspezifischer Maßnahmenkatalog

Senator Bernd Möller

Bereich:3.390 **Anlage 1 zur Vorlage vom**
Produkt:561001 **VO-Nr.:2016/03530**

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen **KONSUMTIV**

Finanzielle Auswirkungen in €	2016	2017	2018	2019
Erträge	7.123,82	42.742,94	35.619,10	0,00
Aufwendungen	-12.721,11	-76.326,68	-63.605,57	0,00
Saldo Ergebnisplan	**-5.597,29**	**-33.583,74**	**-27.986,47**	**0,00**
Einzahlungen	7.123,82	42.742,94	35.619,10	0,00
Auszahlungen	-12.721,11	-76.326,68	-63.605,57	0,00
Saldo Finanzplan	**-5.597,29**	**-33.583,74**	**-27.986,47**	**0,00**

2016	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel **veranschlagt**			**Ergebnisplan Gesamtlaufzeit**	**Finanzplan Gesamtlaufzeit**
Zusätzl. **zu ordnen**	**x**	**x**		
Haushalts**belastend**	**x**	**x**	**x**	**x**
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2016	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	561001.000.4140000	Umweltschutzmaßnahmen Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke Bund	7.123,82
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	561001.000.50xxxxx	Umweltschutzmaßnahmen Personalaufwand	-12.721,11
		Saldo Ergebnisplan	**-5.597,29**

	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	561001.000.6140000	Umweltschutzmaßnahmen Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke Bund	7.123,82
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	111098.000.70xxxxx	Entgelte und Bezüge: Personalauszahlung	-12.721,11
		Saldo Finanzplan	**-5.597,29**

Zielgruppenspezifischer Maßnahmenkatalog (Anhang B) aus dem Klimaschutzkonzept Lübeck 2010 ANLAGE 2

Extrakt: noch nicht abschliessend umgesetzte Maßnahmen im Kompetenzbereich der Klimaschutzleitstelle „Maßnahmenpaket 2“

Legende			
>	kostenintensiv	A	hohe Priorität
=	kostenneutral/geringinvestiv	B	mittlere Priorität
<	effizientes Investitions-/Einsparungsverhältnis	C	niedrige Priorität

Nr	Prior.	Bereich / Maßnahme	Einsparungspotential	Ausführung durch	Kostenbewertung	Umsetzung	Passende Akteure
4	A	Bestandsgebäude: Vermeidung von Lüftungswärmeverlusten, Dämmung oberste Geschossdecke, Austausch Einscheibenverglasung, Austausch Heizkessel bei Überalterung, Austausch von Nachtspreicheröfen	mind. 80.000 t (Maßnahmen 4 – 9)	Eigentümer + Privathaushalte	>		Handwerksbetriebe
5	A	Bestandsgebäude: Vermeidung von Wärmebrücken, Dämmung der Außenhülle, Erneuerung uneffizienter Heizungsanlagen	mind. 80.000 t (Maßnahmen 4 – 9)	Eigentümer + Privathaushalte	>		Handwerksbetriebe
6	A	Bestandsgebäude: Umstellung der Wasserbereitung von Strom auf Gas oder solarunterstützte Anlagen	mind. 80.000 t (Maßnahmen 4 – 9)	Eigentümer + Privathaushalte	>		Handwerksbetriebe
7	A	Reduzierung des Energiebedarfs durch Vermeidung von „Stand-By-Stromverlusten“	mind. 80.000 t (Maßnahmen 4 – 9)	Eigentümer + Privathaushalte	<		Handwerksbetriebe
8	A	Reduzierung des Energiebedarfs durch Änderung des Nutzerverhaltens (z. b. Energiesparlampen)	mind. 80.000 t (Maßnahmen 4 – 9)	Eigentümer + Privathaushalte	<		Handwerksbetriebe
9	A	Reduzierung des Energiebedarfs für Kunstlicht durch optimierte Tageslichtnutzung	mind. 80.000 t (Maßnahmen 4 – 9)	Eigentümer + Privathaushalte	<		Handwerksbetriebe
40	A	Bekanntmachung bzgl. der Förderung für Energieeffizienzmaßnahmen für KMU	Maßnahme ohne direkte CO-2-Einsparung (notwendig als Anschubkraft)	Klimaschutzleitstelle	<		LN, IHK Lübeck, Wirtschaftsförderung
41	A	Vorhandene Internetseiten zusammenführen für die Unterstützung der Industrie bzgl. Energieeffizienz-Maßnahmen	Maßnahme ohne direkte CO-2-Einsparung (notwendig als Anschubkraft)	Klimaschutzleitstelle	<		LN, IHK Lübeck, Wirtschaftsförderung
62	B	Nachfragesteigerung der Erneuerbaren Energien durch eine neue Informationspolitik über die wirtschaftlichen Vorteile (z.B. im Bereich Photovoltaik)	Maßnahme ohne direkte CO-2-Einsparung (notwendig als Anschub)	Klimaschutzleitstelle	=		
64	A	Sensibilisierung der Hausbesitzer durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit mit Informationen über derzeit bereits bestehende Verpflichtungen zu Sanierungsmaßnahmen und Förderung zu weiteren dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen	Mind. 24.000 t (Maßnahme 63 – 74)	Klimaschutzleitstelle Eigentümer Private Haushalte	=	bisher Energiemesse, HausSanieren Profitieren, ZEBAU	SWL Handwerkskammer IB SH KfW
65	A	Sensibilisierung der Hausbesitzer durch gezielte	Mind. 24.000 t (Maßnahme 63 – 74)	Klimaschutzleitstelle			SWL

	Öffentlichkeitsarbeit mit Informationen über derzeit bereits bestehende Förderprogramme des Landes Schleswig-Holstein (z.B. durch die Investitionsbank SH) und des Bundes (z.B. KFW-Förderprogramme).		Eigentümer Private Haushalte	=		Handwerkskammer IB SH KfW
66 A	Öffentlichkeitsarbeit und Bildungskampagnen zur Einsparung von Strom und Wärmeenergie, z.B. „E-Fit-Programm“ der Stadtwerke Lübeck. Laut Aussage der SWL lassen sich alleine durch nutzerspezifisches Handeln langfristig ca. 10% der CO2-Emissionen vermeiden.	Mind. 24.000 t (Maßnahme 63 – 74)	Klimaschutzleitstelle Stadtwerke Lübeck	<		
74 A	Sensibilisierung der Einwohner durch Flyer zu verschiedenen Themen (z.B.: „Stromanbieter wechseln kinderleicht“, „Sanierungsleitfaden“ - Investitionskosten in € für 1% Energieersparnis bei Modernisierungsmaßnahmen)	Mind. 24.000 t (Maßnahme 63 – 74)	Klimaschutzleitstelle (KSL)			Stadtwerke Lübeck Handwerkskammer

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03659
öffentlich

Lübeck, 19.04.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
3.390 - Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz

Bearbeitung: Barbara Schäfers (E-Mail: barbara.schaefers@luebeck.de Telefon: 122-3983)

Anschlussförderung für das Klimaschutzmanagement - Ergänzungsblatt

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.04.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Siehe Vorlage VO/2016/03530

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: Siehe Vorlage VO/2016/03530
Ergebnis:

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

- [ ] Ja
- [x] Nein

Die Maßnahme ist:

- [ ] neu
- [ ] freiwillig
- [x] Beschluss der Bürgerschaft 1992

Finanzielle Auswirkungen:

- [ ] Nein
- [x] Ja (Siehe Vorlage VO/2016/03530)

Begründung:
Der Bereich UNV beabsichtigt, die nicht durch Fördermittel abgedeckten Kosten i.H.v. **67.167,48 Euro** für eine 2jährige Verlängerung des Arbeitsvertrags der Klimamanagerin wie folgt einzusparen:

- Stelle 4728 - EG 12, Klimaleitstelle -: Stundenreduzierung bereits beantragt vom 01.05.2016-30.04.2017 von WAZ 39 Std. auf 30 Stunden - ***19.400 Euro.***
- Stelle 7345 - A 8, Lebensmittelkontrolleur –: Nichtbesetzung vom 01.01.2016 bis mindestens 30.09.2016 (Wiederbesetzungssperre endete 31.12.2015) aufgrund von fehlgeschlagenen Besetzungsverfahren wegen Fachkräftemangels und Absage eines ausgewählten Bewerbers – ***39.700 Euro.***

- Stelle 6316 – ½ EG 9 –: Nichtbesetzung vom 01.01.2016 bis 30.06.2016 (Wiederbesetzungssperre endete 31.12.2015). Das Stellenbesetzungsverfahren läuft, wird aber nicht vor 30.06.2016 abgeschlossen werden. Ersparnis – ***15.040 Euro.***

Daraus ergeben sich Einsparungen von **74.140 Euro.**

Anlagen:

Senator Bernd Möller

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03432
öffentlich

Lübeck, 15.02.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Janina Rettner (E-Mail: janina.rettner@luebeck.de Telefon: 122-4072)

Annahme einer Spende der Possehl-Stiftung über 1.210.000,00 € zugunsten des Lübecker Bildungsfonds

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.04.2016	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Die Spende der Possehl-Stiftung in Höhe von 1.210.000,00 € zur Unterstützung des Lübecker Bildungsfonds wird gem. § 76 Abs. 4 GO angenommen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: Haushalt und Steuerung
Ergebnis: zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein
Begründung: Die Spendenannahme an sich löst keine Beteiligungsnotwendigkeit aus.

Die Maßnahme ist:
[ ] neu
[ ] freiwillig
[X] vorgeschrieben durch: § 76 Abs. 4 GO

Finanzielle Auswirkungen:
[X] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)

Begründung:
Der Lübecker Bildungsfonds existiert seit 2009 und wird zu einem sehr großen Teil aus Mitteln der Lübecker Stiftungen gespeist. Der Verbund der Lübecker Stiftungen hat für die Zeit ab 2015 neben den staatlichen Quellen des Bildungs- und Teilhabepaketes eine finanzielle Beteiligung in erheblicher Höhe in Aussicht gestellt. Hierzu trägt im Jahre 2015 die Possehl-Stiftung mit einem Betrag von 1.210.000,00 € bei. Dies hat sie der Hansestadt Lübeck mit Schreiben vom 01. Oktober 2015 mitgeteilt.

Mit der Spende über 1.210.000,00 € erreicht die Spendensumme der Possehl-Stiftung im

Jahre 2015 einen Gesamtwert von 3.441.650,00 €. Im Zuge des Mehrfachspendenverfahrens ist die Bürgerschaft nach der am 21. März 2013 von ihr beschlossenen Delegationsregelung für die Annahme dieser Einzelspende über 1.210.000,00 € zuständig.

Anlagen:
keine

Senatorin Kathrin Weiher

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03534
öffentlich

Lübeck, 22.03.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Manja Wussow (E-Mail: manja.wussow@luebeck.de Telefon: 122 - 4041)

Annahme einer Sachspende im Wert von 198.746,84 € für die Schule an der Wakenitz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.04.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.04.2016	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Die Sachspende des Schulvereins der Schule an der Wakenitz zur Neugestaltung des Schulhofes der Schule im Werte von 198.746,84 € wird angenommen.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 zustimmend
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[X] Ja
[ ] Nein
Begründung:

Die Maßnahme ist:
[ ] neu
[ ] freiwillig
[X] vorgeschrieben durch: § 76, Abs. 4 GO

Finanzielle Auswirkungen:
[ ] Nein
[X] Ja (Anlage 1)

Begründung:
Das Spendenannahmeverfahren gem. § 76 Abs. 4 GO und die damit verbundene Dienstanweisung vom 15.01.2014 über die Abwicklung von Spenden, Schenkungen u.ä. machen es erforderlich, dass im Falle des Schulvereins der Schule an der Wakenitz bei einer Spendensumme von 198.746,84 EUR der Hauptausschuss über die Spendenannahme entscheidet.

Gemäß Delegationsregelung der Dienstanweisung zur Umsetzung von § 76 Abs. 4 GO ist der Hauptausschuss für die Annahme zuständig, bei Spenden von mehr als 100.000 EUR bis zu 200.000 EUR, wenn es sich bei dem Spender nicht um eine gemeinnützige Stiftung handelt.

Bei der Spende handelt es sich um eine Sachspende in Form einer Neugestaltung des Schulhofs. Es bestehen keinerlei geschäftliche Beziehungen zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Schulverein der Schule an der Wakenitz, die einer Spendenannahme entgegen stehen.

Es fällt der normale Unterhaltungsaufwand an.

Anlagen:
Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Kathrin Weiher

Bereich:4.401 Schule und Sport | **Anlage zur Vorlage vom**
Produkt: 218201 Gemeinschaftsschulen | **VO-Nr.:2016/03534**

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen — INVESTIV

(Bei **investiven Maßnahmen** ist zunächst die **Anlagenbuchhaltung** (1.210) zu beteiligen!)

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2016	2017	2018	2019
Erträge	198.746,84				
Aufwendungen	-198.746,84				
davon:					
Sonderposten-auflösung (SoPo)	198.746,84	19.874,68	19.874,68	19.874,68	19.874,68
Abschreibungen (AfA)	-198.746,84	-19.874,68	-19.874,68	-19.874,68	-19.874,68
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	0,00				
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	0,00				
Auszahlungen	0,00				
Gesamtauswirkung Finanzplan	0,00				

(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)

2016	Ergebnisplan	Finanzplan	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Mittel **veranschlagt**				
Zusätzl. **zu ordnen**	X	X		
Haushalts**belastend**				
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**	X	X		

Haushaltsjahr 2016	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	218201000.4161000	Gemeinschaftsschulen/ Erträge Auflösung Sopo aus Zusch.	19.874,68
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	218201000.5711000	Gemeinschaftsschulen/ Abschreibungen auf	-19.874,68
		Saldo Ergebnisplan	0,00

	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	0,00

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03521
öffentlich

Lübeck, 16.03.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Frank Schröder (E-Mail: frank.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-5206)

Vorlage zur Projektentwicklung und zum Realisierungskonzept Sportzentrum Falkenwiese - Beschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2013 (VO/2014/00930)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.04.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.04.2016	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

1. Das Entwicklungskonzept wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, ein Umsetzungskonzept unter Berücksichtigung im Haushalt finanzierbarer Teilrealisierungsabschnitte zu erarbeiten.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: Ergebnis:	x	In den Entwicklungsprozess wurden neben den beauftragten Projektplanern MAM – Merker Architektur Management GmbH, Brien – Wessels – Werning GmbH und dem Sportentwicklungsplaner Prof. Dr. Robin Kähler div. städtische Bereiche (1.160, 1.201, 2.280, 3.390, 5.610, 5.651, 5.660) und Schulen sowie zahlreiche weitere Beteiligte (TSB, ansässige Sportvereine, Hochschulsport, Sportpolitische Sprecher der Fraktionen etc.) eingebunden.
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung:	[x] [ ]	Ja Nein TSB-Sportjugend, Sportvereine, Stadtschülerparlament
Die Maßnahme ist:	[x] [x] [ ]	neu freiwillig vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[x] [ ]	Nein Ja (Anlage 1)

Begründung:

Gem. dem Auftrag der Bürgerschaft wurde unter Federführung des Bereiches Schule und Sport und dem TSB Lübeck e.V. ein Entwicklungskonzept für die Sportflächen im Bereich Falkenwiese/Falkenstraße erarbeitet.

Der Bürgerschaftsbeschluss vom 26.09.2013 lautet wie folgt:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, umgehend die Erstellung eines Sportentwicklungskonzeptes gemeinsam mit allen ortsansässigen oder die Sportanlagen nutzenden Sportvereinen „An der Falkenwiese“ zu entwickeln. Ebenfalls in die Konzeptentwicklung sind die Vereine TC Hanseatic und der Lübecker Judoclub, der Kreisschulsportbeauftragte, der TSB sowie der Hochschulsport und die angrenzenden Wassersportvereine an der Wakenitz einzubeziehen.

2. Ziel der Konzepterstellung soll sein, die Flächen zwischen der Straße „An der Falkenwiese“, „der Falkenstraße“ und der Wakenitz vollständig für den Sport in der Hansestadt Lübeck langfristig zu erhalten und die beiden Vereine TC Hanseatic und Lübecker Judoclub ebenfalls auf diesen Flächen anzusiedeln. Im Rahmen der Konzepterstellung ist zu überprüfen, inwieweit im Rahmen einer Neuordnung der Flächen heutige von der Hansestadt Lübeck nicht für den Sport genutzte Flächen (z.B. Garagenhof Stadtgrün und ehemaliges Bosch - Schiefergelände) ebenfalls einer den Sport fördernden Nutzung zugeführt werden können.

3. Die Stadtverwaltung stellt sicher, dass es einen Ansprechpartner für alle Beteiligten gibt, der den Prozess koordiniert und eine einheitliche Kommunikation und Abstimmung innerhalb der Verwaltung sicherstellt.

4. Dem Ausschuss für Schule und Sport ist fortlaufend, mindestens einmal im Kalenderhalbjahr über den Fortgang der Konzeptentwicklung zu berichten.

Das Entwicklungskonzept:

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem anliegenden Bericht um ein Entwicklungskonzept handelt. Auch wenn dieses nur die Grundlage für ein späteres Planungs- und Genehmigungsverfahren darstellt, so hat die Planungsgruppe (4.401 und TSB) die späteren Genehmigungsbehörden bereits rechtzeitig in die Konzeptentwicklung eingebunden und deren Hinweise in das Konzept einfließen lassen. Die Erstellung des Entwicklungskonzeptes selbst ist damit abgeschlossen. Einzig nach der Vorlage in der Bürgerschaft soll es noch eine Präsentation für die Öffentlichkeit geben. Dabei sollen z.B. Anwohner die Möglichkeit haben, sich konkret über das Projekt zu informieren.

Das gesamte erarbeitete Entwicklungskonzept umfasst 143 Seiten zuzüglich ca. 1000 Seiten Anlagen. Es kann jederzeit beim Bereich Schule und Sport unter 0451/122-5206 abgefordert/eingesehen werden. Aus Umweltgesichtspunkten und Gründen einer möglichst kompakten Vermittlung der Inhalte haben wir für die Beratung in den Gremien eine Kurzfassung von 35 Seiten (siehe Anlage 1) inkl. der 6 wichtigsten Anlagen (siehe Anlagen 2 – 7) erstellt.

Umsetzung der Planungen:

Hinsichtlich einer Realisierung hat die Hansestadt Lübeck erfreulicherweise bereits eine Fördermittelzusage in Höhe von 2,7 Mio EUR aus dem Bundesprogramm zur Sanierung von kommunalen Sportstätten, Jugend- und Kultureinrichtungen erhalten. Dies entspricht einer Förderung von 90 %. Weitere 10 % (270.000 EUR) werden gem. Bürgerschaftsbeschluss

vom 26.11.15 (siehe Vorlage VO/2015/03134 zu TOP 10.24) von der Hansestadt Lübeck getragen. Eingesetzt werden sollen die Mittel für die Errichtung einer Kunststofflaufbahn, eines Kunstrasenspielfeldes inkl. Flutlicht, einer großen Beach-Area inkl. Beleuchtung, zweier Kunstrasen-Kleinspielfelder sowie einer Cross- und einer Hürdenlaufbahn. Gem. Fördervorgaben müssen diese Maßnahmen bis spätestens Ende 2018 umgesetzt sein.

Die Projektverantwortlichen empfehlen darüber hinaus im Rahmen der ohnehin stattfindenden Baumaßnahmen auch gleich die im östlichen Teil des Gesamtareals noch fehlenden weiteren Bauabschnitte (Errichtung Wellenbahn, Fitnessparcours, Kinderspielplatz, Ausbau Wegenetz, Verlegung südliches Naturrasenspielfeld, Begrünung) umzusetzen. Dieses wird zu Synergieeffekten führen (z.B. könnte ein Großteil des Bodenaushubes des Kunstrasenplatzes gleich für die Errichtung der Wellenbahn dienen und müsste nicht abtransportiert werden; es könnten Kosten für eine erneute spätere Baustelleneinrichtung eingespart sowie spätere Preissteigerungen vermieden werden). Auch wird dadurch verhindert, dass über einen längeren Zeitraum ein Flickenteppich aus neuen und abgängigen Flächen entsteht (z.B. müsste weiterhin ein Bauzaun um die bereits jetzt in Teilbereichen gesperrten Kunststoffspielfelder stehen). Gerade im Hinblick auf die Attraktivitätssteigerung der Außenanlagen für die Wohnbevölkerung ist dieser gesamte 1. Bauabschnitt anzustreben.

Die Kostenschätzung für diese zusätzlichen Maßnahmen liegt bei ca. 1,5 Mio EUR. Im von der Bürgerschaft genehmigten Investitionsplan 2016 sind für das Projekt Falkenwiese für die Jahre 2017 und 2018 auch bereits jeweils 1. Mio EUR eingestellt. Daher plant 4.401 zum Haushalt 2017 entsprechende Mittel in Höhe von 1,5 Mio EUR anzumelden. Mit dann insgesamt 4,47 Mio. EUR (Anteil Bund 2,7 Mio EUR, Anteil HL 1,77 Mio. EUR) wäre eine Sanierung/ Umgestaltung der Außenflächen eines zukünftigen Sportzentrums Falkenwiese so gut wie abgeschlossen. Lediglich die Neuerrichtung der Tennisplätze (auf diesen Flächen befinden sich aktuell noch Gebäude und ein Parkplatz) und der neuen Parkflächen parallel zur Falkenstraße wären im Außenbereich noch umzusetzen. Die Möglichkeit den HL-Anteil von 1,77 Mio EUR durch weitere Förder-/ Spendenmittel zu reduzieren wird geprüft.

Neben der Entwicklung der überwiegend im östlichen Teil des Areals befindlichen Außenflächen sollte aber parallel auch mit Hochdruck an der weiteren Umsetzung und Entwicklung der westlichen Flächen gearbeitet werden, Dort wäre laut dem Konzeptentwurf der gesamte Hochbauteil eines zukünftigen Sportzentrums Falkenwiese zu entwickeln und vor allem auch zu finanzieren (Kostenschätzung Neubauvariante Hochbau 26,7 bis 31,0 Mio. EUR). Gerade die Vereine Tanzclub Hanseatic e.V. und Lübecker Judo-Club, die ihre bisherigen Gebäude/Flächen an der Falkenstraße für eine dortige Wohnbebauung räumen sollen, sind zwingend auf neue Unterbringungsmöglichkeiten angewiesen.

Anlagen:

1. Kurzbericht Projektentwicklung
2. Skizze Neubauplanung
3. Isometrie Flächennutzung Gebäude
4. Gegenüberstellung Neubau-/ Sanierungsvariante
5. Betriebskostenschätzung Neubauvariante
6. Kostenschätzung Neubauvariante
7. Mögliche Betreibermodelle

Senatorin Kathrin Weiher

Bericht zur Projektentwicklung und zum Realisierungskonzept

Sportzentrum Lübeck Falkenwiese

- Kurzfassung -

Impressum

Auftraggeber

Hansestadt Lübeck
Bereich Schule und Sport
ARGE Sportzentrum Falkenwiese
Kronsforder Allee 2-6, D-23539 Lübeck

Auftragnehmer

Prof. Dr. Robin S. Kähler
Lt. Akademischer Direktor a.D.
Sportentwicklungsplaner
Friedrichsplatz 6, D-68165 Mannheim
E-Mail: robin.kaehler@web.de Tel.: +49 173 – 75 96 249

Finja Rohkohl, M.A., Sportentwicklungsplanerin

MAM - Merker Architektur Management GmbH
An der Untertrave 98, D-23552 Lübeck
E-Mail: info@merker-architektur.de Tel.: +49 451 – 611 27 303

Dipl. Ing. Architekt Volker Merker
Ing. Jason Diedenhoven M.A.

Brien - Wessels - Werning GmbH
Elisabeth-Haseloff-Str. 1, D-23564 Lübeck
E-Mail: info@bwwhl.de Tel.: +49 451 – 610 680

Dipl. Ing. Andreas Werning

Lübeck im März, 2016

INHALTSVERZEICHNIS

Die 10 wichtigsten Kernaussagen im Überblick (Kähler & Rohkohl)

1. Vorwort (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM) 1

2. Methodisches Vorgehen (Kähler & Rohkohl) 3

3. Ausgangssituation (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM) 4

3.1 Baulich technische Analyse (BWW - MAM) 4

3.1.1 Städtebauliche Analyse des Umfeldes (MAM) 4

3.1.2 Freiraumplanerische Bestandsanalyse (BWW) 6

3.1.3 Bauliche Analyse des Bestandes (BWW - MAM) 7

3.2 Sportfachliche Analyse (Kähler & Rohkohl) 7

3.2.1 Infrastruktur der Falkenwiese (Kähler & Rohkohl) 8

3.2.2 Sportvereine (Kähler & Rohkohl) 8

3.2.3 Sportinnen- und Sportaußenanlagen (Kähler & Rohkohl) 10

3.2.4 Schulsport (Kähler & Rohkohl) 11

3.2.5 Bevölkerung (Kähler & Rohkohl) 12

4. Ergebnisse des Planungsprozesses (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM) 13

4.1 Sportfachliche Ergebnisse (Kähler & Rohkohl) 13

4.2 Bauliches Strukturkonzept (MAM) 19

4.3 Vorplanungskonzept (BWW - MAM) 20

4.3.1 Neubau-Variante (BWW - MAM) 20

4.3.2 Sanierungsvariante (BWW - MAM) 24

5. Betrieb und Finanzierung (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM) 25

5.1 Betrieb und Finanzierung aus baufachlich technischer Sicht (BWW - MAM) 25

5.1.1 Kosten Neubau-Variante (BWW - MAM) 25

5.1.2 Betriebskosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Neubau-Variante (BWW - MAM) 26

5.1.3 Kosten Sanierungsvariante (BWW - MAM) 27

5.1.4 Betriebskosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Sanierungsvariante (BWW - MAM) 27

5.1.5 Bewertung Varianten (BWW - MAM) 28

5.2 Betrieb und Finanzierung aus sportfachlicher Sicht (Kähler & Rohkohl) 30

6. Gesamtbewertung (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM) 33

6.1 Sportinfrastrukturelle Gesamtbewertung (Kähler & Rohkohl) 33

6.2 Bauliche Gesamtbewertung (BWW - MAM) 33

7. Weiteres Vorgehen aus bautechnischer Sicht (MAM) 34

8. Schlussempfehlung (Kähler & Rohkohl) 35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1. Phasenstruktur des Planungsprozesses (eigene Darstellung) 3
Abbildung 2. Sportangebots- und Raumentwicklung des Sportzentrums Falkenwiese 9
Abbildung 3. Gegenüberstellung Varianten 29
Abbildung 4. Projektablaufdiagramm 35

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1. Bewertung der Sportstätten aus sportfachlicher Sicht: Q1 = Erhalt (sehr guter Zustand, eventuell Weiterentwicklung), Q2 = geringer Veränderungsbedarf (guter Zustand mit Ergänzungs- und Entwicklungsbedarf), Q3 = Modernisierung/Sanierung (nicht zufriedenstellender Zustand mit dringendem Veränderungsbedarf), Q4 = Abriss/Neubau bzw. Aufgabe (nicht erhaltenswerte Anlage mit Rück- bzw. Neubaubedarf) 11
Tabelle 2. Darstellung der von den Sportvereinen und externen Nutzerinnen und Nutzern zukünftig genutzten/bewirtschafteten Räumlichkeiten 14
Tabelle 3. Übersicht der Chancen und Risiken 33

ANLAGENVERZEICHNIS

A1 Aktuelle Planungsskizze der Falkenwiese
(„A1 Entwurf Neubau_2016-03-01“)
A2 Zuordnung der sportbezogenen Räume
(„A2 Isometrie Flächennutzung_2016.01.12_SZF“)
A3 Gegenüberstellung der Neu- und Sanierungsvariante
(„A3 Gegenüberstellung Varianten_2016-02-11_SZF“)
A4 Bewirtschaftungskostenplan
(„A4 Betriebskosten Neubau 2016.01.22_SZF“)
A5 Kostenplan
A5.1 Kosten für den Abriss
(„A5.1 Kostenprognose Abriss_2016.01.12_SZF“)
A5.2 Kosten für den Hochbau
(„A5.2 Kostenprognose Hochbau Neubau_2016.01.22_SZF“)
A5.3 Kosten für die Außenanlagen
(„A5.3 Kosten Außenanlagen Neubau_final_2016-01-26“)
A6 Betreibermodelle
(„A6 Betreibermodelle_05. November 2015“)

Die 10 wichtigsten Kernaussagen im Überblick (Kähler & Rohkohl)

1. Die zentrale, innenstadtnahe Lage der Falkenwiese, die unmittelbare Nähe zu der Wohnbevölkerung und zu den Schulen, die Tradition der Falkenwiese als Sportgelände, die Existenz von engagierten Sportvereinen und der Zugang zum Wasser - sie alle bilden exzellente Voraussetzungen, innerstädtisch ein modernes Zentrum für Sport- und Gesundheitsbildung zu schaffen, das zukünftig Spiel, Sport und Bewegungs- und Erholungsmöglichkeiten innerhalb eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zentral auf einem Gelände konzentriert.
2. Die Hansestadt Lübeck will Stadtlandschaften fördern und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern. Die Falkenwiese kann in den Bereichen, die nicht durch Sportstätten genutzt werden, durch eine landschaftsbezogene Freiraumgestaltung mit dem Schwerpunkt Bewegung, Spiel und Sport einen attraktiven Beitrag hierfür leisten.
3. Konkret bezieht sich das Projekt daher auf die Erstellung von nachhaltigen und multifunktional nutzbaren Sportinnen- und Sportaußenräumen sowie öffentlich zugänglichen Bewegungsräumen eines bereits bestehenden Sportgeländes mit größtenteils abgängigen Sportstätten. Investitionen sind somit, egal ob Neubau oder Sanierung, zwingend notwendig.
4. Das Sportzentrum Falkenwiese versteht sich, bildlich gesprochen, als das zukünftige „Haus des Sports“ der Hansestadt Lübeck, in dem sich in Sportvereinen organisierte und nicht-organisierte Bürgerinnen und Bürger begegnen und miteinander aktiv sind und hierfür ideale Bedingungen vorfinden.
5. Die öffentlichen zugänglichen Freiräume und Sportanlagen bieten Raum für das selbstbestimmte, gesellige, sportaktive Leben der Menschen und laden insbesondere hierdurch Menschen unterschiedlicher sozialer Lage, geografischer und kultureller Herkunft und unterschiedlichen Alters und Geschlechts ein, sich zu begegnen.
6. Das Konzept des Sportzentrums Falkenwiese antwortet mit seinem Raumprogramm mit einem innovativen, zukunftsorientierten und modellhaften Projekt auf die aktuellen demografischen Entwicklungen der Bevölkerung, die Veränderungen des Sport- und Freizeitverhaltens der Menschen, die zunehmende Verdichtung der Lebensräume der Menschen in Großstädten, die wachsende Bedeutung der Gesundheitsbildung, Minderung des Energieverbrauches von Sport- und Bewegungsräumen (bspw. klimaschonend durch Belichtungs- und Heizmodelle) und die Frage nach geeigneten Mitteln zur Integration von Menschen (bspw. durch eine barrierefreie Gestaltung).
7. Das Konzept nimmt den Wandel des Sports, der im Laufe der nächsten 30 Jahre zu erwarten sein wird, in besonderer Weise auf, indem es multifunktionale und wandelbare Sportanlagen vorhält, die das veränderte Sportverhalten der Menschen berücksichtigen.
8. Die Erstellung von Neubauten an neuer Stelle ermöglicht einen durchgehenden Betrieb der Sportflächen und minimale Einschränkungen für die Sportlerinnen und Sportler. Eine Sanierung im laufenden Betrieb ist hingegen nicht möglich und erfordert eine Stilllegung der jeweiligen Sportstätte, somit ist im Sanierungsfall mit erheblichen Mitgliederverlusten zu rechnen.
9. Die Hansestadt Lübeck steht selbst im Wettbewerb der Städte und Regionen untereinander um Fachkräfte, Unternehmen und Ansiedlungen. Damit sich die Hansestadt Lübeck auch überregional profilieren kann, braucht sie einen Leuchtturm wie das Sportzentrum Falkenwiese. Der Sport hat die mediale Aufmerksamkeit und besitzt die Kraft, der Hansestadt Lübeck ein besonderes Profil zu geben.
10. Das Projekt hat für den Sport, die Bevölkerung und für die Hansestadt Lübeck einen herausragenden Wert und verdient, politisch wie finanziell unterstützt zu werden. Dies hat auch bereits das Bundesbauministerium erkannt und das Projekt aufgrund seiner herausragenden Konzeption in das Bundesprogramm zur Sanierung kommunaler Einrichtungen aufgenommen. Die Hansestadt Lübeck setzte sich damit gegen 1.000 andere Förderanträge aus dem gesamten Bundesgebiet durch und erhielt zusammen mit 55 weiteren Kommunen eine entsprechende Förderzusage (2,7 Mio. EUR) für eine Teilsanierung der Falkenwiese-Sportaußenflächen.

1. Vorwort (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)

Beschluss der Bürgerschaft

Die Grundlage für das in dieser Kurzfassung dargestellte Realisierungskonzept zur „Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck“ ist der Beschluss der Bürgerstadt der Hansestadt Lübeck. Diese hat beschlossen, neben den auf dem Sportgelände an der Falkenwiese bereits beheimateten Vereinen LBV Phönix von 1903 e.V., SV Viktoria 08 Lübeck e.V., dem Türkischen SV Lübeck e.V. und dem Schulsport auch die an der Falkenstraße gegenüber benachbarten Vereine Lübecker Judo-Club e.V. und den Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V. anzusiedeln. Zudem sollen die angrenzenden Wassersportvereine und der Hochschulsport einbezogen werden. Die Umsetzung dieses Beschlusses sollte in einer Projektentwicklung (der „Projektentwicklung Sportzentrum Falkenwiese Lübeck“) geprüft werden. Ziel ist es, ein sowohl funktionales als auch technisches Umsetzungskonzept zu entwickeln.

Auftraggeber und Auftragnehmer

Zur Umsetzung dieses Beschlusses hat der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. (TSB) gemeinsam mit der Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport, eine Auftraggeber Arbeitsgemeinschaft (ARGE) gebildet. Diese ARGE hat die Projektentwicklung in zwei Leistungsteilen beauftragt. Die sportfachliche Entwicklung inklusive Raumprogramm und Betriebskonzept der Sportanlagen ist an Herrn Prof. Dr. Kähler in Auftrag gegeben worden. Die baulich technische Entwicklung ist an Merker Architektur Management GmbH (MAM) beauftragt worden. MAM hat als Projektpartner das Freianlagenplanungsbüro Büro BRIEN WESSELS WERNING GmbH (BWW) hinzugezogen.

Bevor nun in die beschreibenden Ergebnisse des Realisierungskonzeptes eingeleitet werden soll, indem das methodische Vorgehen und die sportinfrastrukturelle sowie baulich technische Ausgangssituation erläutert werden, erfolgt die für das Projekt Sportzentrum Falkenwiese essentielle Darstellung der herausragenden gesellschaftlichen Bedeutung des Sports, die sich auf vielfältigen Wirkungen begründet.

Bedeutung des Sports

So ist das Sporttreiben im Hinblick auf die eigenmotorische Fähigkeit jedes Einzelnen wichtig und unterstützt die ganzheitliche Entwicklung des Menschen in physischer, psychischer und sozialer Hinsicht. Darüber hinaus hat der Sport Aspekte wie die Gesundheitsförderung, die Pflege und Förderung des Gemeinschaftsgedankens, die Integration verschiedener Gruppen und das ganz besondere soziale Miteinander zum Inhalt.

In der Stadtentwicklung ist Sport ein wichtiger, weicher Standortfaktor und trägt zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohn- und Lebensort bei.

Bedeutung der Sportvereine

Die Sportvereine der Zukunft werden daher nicht nur zur Pflege der vielseitigen Lübecker Sportkultur ihren unverzichtbaren Beitrag leisten. Sie sind darüber hinaus bedeutsame Stätten für die Begegnungen der Menschen unterschiedlichster Kulturen, Herkunft, Glaubensrichtungen, Altersgruppen, Geschlechter und Grundhaltungen und tragen dazu bei, dass eine Stadtgesellschaft entstehen, wachsen, sich entwickeln kann und zusammenhält. Der Sport kann folglich Brücken zwischen den Menschen aufbauen.

Das Konzept

Das vorliegende Konzept zum zukünftigen Sportzentrum Falkenwiese, das in dieser Kurzfassung dargestellt wird, nimmt diese besonderen Wirkungen, die der Sport auf die Bildung und das gelingende Zusammenleben der Menschen hat, in ganz besonderer Weise auf und gibt ihnen eine sichtbare, räumliche Struktur. Es soll den Menschen einen Lebensort anbieten, in dem sie ihren Bewegungs-, Gesundheits-, Gemeinschafts- und Bildungsinteressen intensiv nachgehen können.

2. Methodisches Vorgehen (Kähler & Rohkohl)

Bei dem Projekt Sportzentrum Falkenwiese handelt es sich um ein zukunftsorientiertes Innovationsprojekt mit besonderer lokaler und überregionaler Wirkung. Die Falkenwiese soll als zukünftiges attraktives, modernes Vereins-Sportzentrum auf einem wertvollen innerstädtischen Gelände hervorragend in die zukünftige Vereins-, Schulsport- und Stadtentwicklung der Hansestadt Lübeck passen.

Ziele

Die Ziele des Projektes sind folglich der Auf- und Ausbau eines neuen, umfassenden Sportzentrums für Sportvereine, für den Schulsport und für die Bevölkerung in der Hansestadt Lübeck.
Konkret bezieht sich das Projekt daher auf die Erstellung von nachhaltigen und multifunktional nutzbaren Sportinnen- und Sportaußenräumen sowie öffentlich zugänglichen Bewegungsräumen eines bereits bestehenden Sportgeländes mit größtenteils abgängigen Sportstätten innerhalb eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

kooperative Planung

In einem kooperativ und partizipativ angelegten Planungsprozess wurden das Raumprogramm für das zukünftige Sportzentrum Falkenwiese und die damit zusammenhängenden Planungsentwürfe, die potentiellen Nutzerinnen und Nutzer sowie Nutzungen, die Zuständigkeiten und die Art der Bewirtschaftung des Sportzentrums, die Abstimmung der Planungen mit den einzubeziehenden Ämtern, Sportvereinen, weiteren Einrichtungen und Personen sowie der Öffentlichkeit erarbeitet und abgestimmt.

Workshops

Der Planungsprozess lässt sich insgesamt in drei Phasen unterteilen (siehe Abbildung 1) und gestaltete sich in acht Workshops.

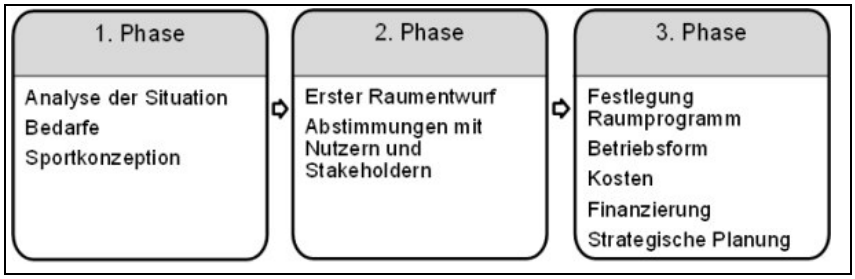


Abbildung 1. Phasenstruktur des Planungsprozesses (eigene Darstellung)

Ein großer Vorteil für den Prozess war, dass die wichtigsten Akteurinnen und Akteure, die Vorstände der vier Sportvereine (LBV Phönix von 1903 e.V., SV Viktoria 08 Lübeck e.V., Lübecker Judo-Club e.V., Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V.)[1], der Turn- und Sportbund Lübeck e.V., die Hansestadt Lübeck und der Schulsport gemeinsam mit der Sportraumplanerin und dem Sportraumplaner sowie den Architekten permanent fachlich zusammen gearbeitet haben. Diese integrierte, objektbezogene Raumplanung hatte gegenüber einer additiven Planung, in der die Hochbau- und Landschaftsplanungen erst nach Festlegung der sportbezogenen Raumanforderungen beginnen, Vortei-

[1] Dem aktuell auf der Sportanlage Falkenwiese ebenfalls beheimateten Sportverein Türkischer SV Lübeck e.V. von 1982 wurde von Seiten der Auftraggeber sowie Planer wiederholt angeboten, sich in die Planungen einzubringen. Der Verein hat diese Chance jedoch nicht ergriffen und sich weder an den Workshops noch an den Befragungen beteiligt.

le: In einer integrierten Planung wurden alle Raumideen unmittelbar und sofort auf ihre Machbarkeit hin untersucht und bewertet. Somit sind die vielfältigen Bedingungen, die für die Realisierung eines Objektes einzubeziehen sind, frühzeitig in den Prozess eingeflossen. Die Nutzerinnen und Nutzer der zukünftigen Räume verstanden dadurch den gesamten Planungsprozess insgesamt besser und entwickelten ihre Raumideen mit dem Wissen um das Machbare stringenter.
Insofern fand in diesem Projekt eine sehr gelungene, intersektorale, interdisziplinäre, ganzheitliche Planung und Beteiligung der Akteurinnen und Akteure statt. Sie könnte, fachlich gesehen, als bewegungsraumplanerische Vorplanung vor der eigentlichen, formal geregelten Planung der Architekten nach HOAI bezeichnet werden.

Die folgenden Ausführungen sind daher das Ergebnis dessen, was die beteiligten Akteurinnen und Akteure für sich als Hauptnutzerinnen und Hauptnutzer, die Bevölkerung und die Hansestadt Lübeck von dem Sportzentrum Falkenwiese in Zukunft erwarten.

3. Ausgangssituation[2] (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)

Um ein Realisierungskonzept für das zukünftige Sportzentrum Falkenwiese zu erarbeiten und das damit einhergehende Raumprogramm zu entwickeln, bedurfte es vielfältiger Untersuchungen und Analysen im Vorfeld des eigentlichen Planungsprozesses. So mussten u.a. (1) die baulich technische sowie (2) die sportfachliche Ausgangssituation umfassend analysiert, mögliche (zukünftige) Entwicklungen antizipiert und ein nachhaltiges Konzept abgeleitet werden.

3.1 Baulich technische Analyse (BWW - MAM)

3.1.1 Städtebauliche Analyse des Umfeldes (MAM)

Das Sportzentrum an der Falkenwiese liegt östlich der Altstadt jenseits des Elbe-Lübeck Kanals und nördlich des Wohngebietes Falkenwiese. Das Gelände ist das nördliche Ende des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenwiese. Somit stellt die Grünanlage für die ca. 7.000 Bewohner der nordöstlichen Altstadtinsel sowie die ca. 2.000 Bewohner des Wohngebietes die einzige Naherholungsfläche dar.
In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Schulgarten, die Badeanstalt Falkenwiese sowie Wassersporteinrichtungen wie der Kanuclub und eine Surfschule im Norden. Ein weiterer Nachbar ist der Hochschulsport.
Den Rahmen des dreieckigen Areals bilden im Nordosten die Wakenitz, im Süden die überwiegend fünf-geschossige Wohnbebauung und im Westen die 4-spurige Falkenstraße mit gewerblich genutzter Bebauung und einem Parkhaus. Diese drei Grundstücksgrenzen verfügen über jeweils unterschiedliche Qualitäten. Die östliche Geländekante ist geprägt durch Freizeitnutzungen wie

[2] Das Literaturverzeichnis der Langfassung des Realisierungskonzeptes ermöglicht der/dem interessierten Leserin/Leser, sich über weiterführende Themenkomplexe vertieft zu informieren.

Spaziergängern, Joggern, Radfahrer usw. Die Nachbarschaft der Wakenitz und des Schulgartens führt zur Ausweisung als „Sinnliche Kante“ mit dem Schwerpunkt der Erholung und Besinnung. Hier muss die Vernetzung der Freizeitgestaltung mit dem Vereins- und Schulsport erreicht werden.
Die südliche Geländekante ist geprägt durch die unmittelbare Nachbarschaft der Wohnbebauung mit einem hohen Attraktivitätsgrad und bietet die Möglichkeit, die Anwohner in das Sportzentrum zu ziehen. Kleinspielfelder, Kinderspielplatz oder Fitnessgeräte ermöglichen eine Art Pufferzone zum Wohngebiet und öffnen zugleich das Sportgelände. Dieser Bereich wird als „Verbindende Kante“ ausgewiesen.
Die westliche Geländekante an der Falkenstraße ist geprägt durch den Autoverkehr und die Haupterschließung. Hier kann die höchste Außenwirkung und Präsenz im Stadtbild erzeugt werden. Die Grenze stellt die „Werbliche Kante“ des Sportzentrums dar. Hier scheinen vor allem sportergänzenden Funktionen wie ein Sportbistro und Vereinsbüros sinnvoll. Auch muss es eine attraktive Zugangssituation in Form eines städtischen Platzes mit direktem Bezug zur Brücke in die Altstadt geben. Die Außenanlagen werden zum Großteil mit wenigen Ausnahmen als abgängig betrachtet. Das neue Hockeyfeld befindet sich in einem guten Zustand und soll erhalten bleiben. Ausgehend davon, dass der Unterbau der Wettkampfbahn erhalten bleiben kann, soll diese an der jetzigen Stelle saniert und modernisiert werden. Somit ergeben sich bereits erste Rahmenbedingungen für die weitere Projektplanung. Hierzu wurden Alternativen untersucht, jedoch aufgrund der Kosteneffizienz und Nord-Süd-Orientierung der Kampfbahn wieder verworfen.
Die städtebauliche Struktur legt eine Konzentration der Hochbauten in dem Süd-Westlichen Bereich des Areales nahe. Hier ist durch die Brückenverbindung zur Altstadt sowohl für die Bewohner der Altstadt als auch die Bewohner des Viertels Falkenwiese ein zentraler Wegepunkt gegeben. Ein Vorplatz und die Konzentration der Erschließungen von Gebäude an dieser Stelle führen automatisch zu einer hohen Frequentierung und Attraktivität.

naturschutzrechtliche und baurechtliche Grundlagen

Die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet stellt die naturschutzrechtliche Bewertung des Umfeldes in den Vordergrund. Hier sind die äußeren und inneren Landschaftselemente und Grünstrukturen nicht trennbar.
(Zusammenstellung gem. Auskunft Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz)

- Das Projektgebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenwiese“.
- Der 50 m breite Gewässerschutzstreifen gem. § 61 BNatSchG in Verbindung mit § 35 LNatSchG umfasst den gesamten nördlichen und östlichen Bereich der Falkenwiese.
- Die Allee der Falkenstraße ist gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG.
- Der umfangreiche Baumbestand, vor allem im Randbereich des Planungsgebietes ist durch die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt.

- Baurechtlich ist der Planungsraum als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu behandeln.
- Limitierend in der Höhenentwicklung der Bebauung ist die Sichtachse auf die Altstadt vom Drägerpark „Drägerblick“.

landschaftsbildprägend

Der Gehölzbestand an der Wakenitz bildet eine deutliche Raumkante und schließt den Freiraum der Falkenwiese zur Wakenitz ab. An der Falkenstraße überlagert sich die Wirkung der straßenbegleitenden Lindenallee mit der des Baumbestandes auf dem Vereinsgelände des LBV-Phönix. Dadurch entsteht eine diffuse, grüngestalterisch motivlose Situation. Insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft der Säulenpappeln und der Lindenallee wirkt zufällig und konkurrierend.

Der Gehölzstreifen in der Mitte der Falkenwiese bindet die Sporthallen wohltuend in die Grünanlagen ein und schafft weiter nördlich eine gewisse Räumlichkeit innerhalb der Sportfelder.

vorhandene Grünstruktur

Eine vergleichsweise hohe Bedeutung als Lebensraum und Vernetzungselement hat der Gehölzbestand im Verlauf des Wakenitzufers und Anbindung an den Schulgarten. Die Gehölzstreifen entlang der Straßen im Süden und Westen sind weniger geschlossen und durchgängig. Die Einwirkungen durch die randlichen Nutzungen (Verkehr, Sport) sind hier intensiver. Insofern kann die ökologische Qualität nicht an die der erstgenannten Bestände heranreichen. Zwischen diesen beiden Wertigkeiten ist der mittlere Gehölzstreifen zwischen dem Phönix-Gelände und den städtischen Flächen einzuordnen, da dieser stark ausgelichtet und mit z.T. gering ausgeprägter Strauchschicht ausgestattet ist.

Erschließung

Die zentrale Lage der Falkenwiese ist im Hinblick auf ihre Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer ein großer Vorteil. Sowohl in der benachbarten Altstadt als auch im südlich angrenzenden Quartier besteht ein erhebliches Defizit von Kfz-Stellplätzen. Die individuelle Mobilität, auch ohne Auto, ist folglich von besonderer Relevanz und unterstreicht die Bedeutung eines wohnortnahen Sport- und Freizeitangebotes. Zwei größere Parkplätze auf dem Sportgelände sind jeweils von der Falkenstraße und von der Falkenwiese erschlossen.

3.1.2 Freiraumplanerische Bestandsanalyse (BWW)

In der freiraumplanerischen Analyse wird der Erhaltungszustand der Außenanlagen erläutert und dokumentiert. Neben den Sportflächen werden auch die Wege und Grünflächen sowie der Baumbestand in die Analyse einbezogen.

Resümee der freiraumplanerischen Bestandsanalyse

Der bauliche Zustand der Sportanlagen im Außenbereich ist recht unterschiedlich, überwiegend jedoch stark sanierungsbedürftig. In einem guten Zustand befinden sich das Hockeyfeld mit Kunststoffrasenbelag des LBV Phönix und das große Rasenspielfeld der Wettkampfbahn auf der städtischen Fläche. Die Kleinspielfelder mit Kunststoffbelag, die weiteren Rasenspielfelder, die 400-Meter-Laufbahn und die Tennisplätze sind grundlegend sanierungsbedürftig. Hinzu kommt der z. T. schlechte und uneinheitliche Zustand der Nebenanlagen und Einbauten wie z. B. Ballfangzäune, Unterstände, Beleuchtung, Möblierung etc.. Eine nachhaltige Verbesserung der Situation ist

nur durch eine grundhafte Sanierung der Flächen gewährleistet, wobei hier Investitionen erforderlich wären, die einem Neubau gleichzusetzen sind. Eine ausschließlich qualitative Verbesserung des Status Quo kann den gestiegenen Anforderungen an die Nutzungsintensitäten, Flexibilität, Öffnung und Außenwirkung des Sportzentrums nicht gerecht werden. Insofern spricht vieles für eine vollkommende Neuordnung der Sportanlagen auf der Falkenwiese.

3.1.3 Bauliche Analyse des Bestandes[3] (BWW - MAM)

In der bautechnischen Analyse wird der Erhaltungszustand der Gebäude in einer Sachwertanalyse erläutert und dokumentiert. Der ermittelte Restwert aller Gebäude des Planungsgebietes gibt auch Aufschluss über den vorhandenen Instandhaltungsstau. Für den wirtschaftlichen Betrieb von Sportanlagen ist der energetische Zustand der Gebäude von sehr hoher Bedeutung, Deshalb werden die Gebäude in den Betriebskosten vorrangig energetisch bewertet. Die detaillierte Aufstellung der bautechnischen Analyse ist im Gesamtbericht enthalten.

Ergebnis der bautechnischen Bestandsanalyse

Die Gebäude auf dem Gelände des Sportzentrums Falkenwiese sind zwischen 44 und 25 Jahre alt. Die bautechnische Bestandsanalyse ergibt einen schlechten baulichen sowie technischen und energetischen Zustand. Die Restwertermittlung aller Gebäude ergibt einen durchschnittlichen Restwert von ca. 9 % gegenüber den Neuherstellungskosten bei gleichem baulichem Standard. Daraus lässt sich auf einen durchschnittlichen Instandhaltungsstau von ca. 91 % schließen. Im Zusammenhang mit der geringen Nutzungsflexibilität und den energetischen Mängeln ist mit Sanierungs- und Modernisierungskosten auf Neubauniveau zu rechnen. Die geringe Nutzungsflexibilität, der schlechte energetische Standard mit einem Verbesserungspotential zwischen 70% und 90% sowie die optischen Mängel der Gebäudehüllen schließen eine zukünftige Nutzung als modernes Sportzentrum aus. Die aufgezeigten Defizite im baulichen Bereich legen den Neubau der Anlage nahe.

3.2 Sportfachliche Analyse (Kähler & Rohkohl)

Die Ergebnisse der sportfachlichen Analysen bestätigen die Ergebnisse der baulich technischen Analyse aus dem vorangegangen Abschnitt und empfehlen ebenfalls eine Neugestaltung bzw. einen Neubau von Sport- und Freiraumanlagen auf der Falkenwiese.

[3] Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden durch den AG verschiedene Unterlagen in digitaler Form und als Ausdruck übergeben. Neben einer Sichtung der Genehmigungsunterlagen im Archiv des Lübecker Bauamts und diversen Ortsbegehungen auf dem Gelände an der Falkenwiese, fanden auch Gespräche mit den Nutzern zum aktuellen Baubestand statt. MAM hat die zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen gebäudeweise zusammengestellt, ein aktuelles Aufmaß oder ein detaillierter Abgleich mit dem Ist-Zustand erfolgte nicht. Gesamtnutzflächen und weitere Kerndaten der Gebäude wurden aus den vorliegenden Bestandsdaten und Plänen in vergleichenden Listen ausgewertet.

Im Detail wurde für die sportfachliche Analyse Folgendes untersucht:

1. Die Infrastruktur der Falkenwiese.
2. Die im Beschluss der Bürgerschaft genannten Sportvereine und die im Umfeld der Falkenwiese benachbarten Sportvereine und Einrichtungen bzw. Institutionen mit sportlichen Schwerpunktsetzungen.
3. Die Sportinnen- und Sportaußenanlagen der im Beschluss der Bürgerschaft genannten Sportvereine.
4. Die (zukünftige) Entwicklung von Schulen und Ganztagsschulen mit Freizeitangeboten der Hansestadt Lübeck, die aktuell (oder zukünftig) die Falkenwiese nutzen (könnten).
5. Die demographischen Entwicklungen im Allgemeinen und im Speziellen. Damit einher gehen auch die Veränderungen des Sport- und Freizeitverhaltens der Menschen (z. B. der Anstieg individualisierter Sportformen im öffentlichen Raum wie Joggen, Rollsportarten, Fitness etc.), die zunehmende Verdichtung der Lebensräume der Menschen und die wachsende Bedeutung, die der Sport für die Gesundheitsbildung und für die Integration von Menschen hat.

3.2.1 Infrastruktur der Falkenwiese (Kähler & Rohkohl)

Standort Falkenwiese

Die zentrale, innenstadtnahe Lage der Falkenwiese, die unmittelbare Nähe zu der Wohnbevölkerung und zu den Schulen, die Tradition der Falkenwiese als Sportgelände, die Existenz von hoch engagierten Sportvereinen und der Zugang zum Wasser - sie alle bilden exzellente Voraussetzungen, innerstädtisch ein modernes Zentrum für Sport- und Gesundheitsbildung zu schaffen, das zukünftig mehrere Sport- und Bewegungsformen zentral auf einem Gelände konzentriert. Das Sportzentrum Falkenwiese könnte somit nicht nur lokal, sondern auch überregional wirken. Damit würde das Zentrum in besonderer Weise zur Steigerung des Gemeinwohls und der Profilierung der Hansestadt Lübeck beitragen.

3.2.2 Sportvereine (Kähler & Rohkohl)

Sportvereine

Um eine detaillierte Gesamtübersicht über die vier Sportvereine zu erhalten, wurden die Vereinshistorie und die Entwicklung des jeweiligen Sportvereins untersucht, der aktuelle Vereinssitz und aktuelle Sportanlagennutzungen sowie Nutzungszeiten wurden ermittelt, die jeweiligen Sportangebote wurden erhoben und anhand ihrer sportlichen Leistungen sowie der Mitgliederentwicklungen und Mitgliederzahlen analysiert. Ergänzend wurde eine Umfeldanalyse durchgeführt, die mögliche Mitbewerber mit einem ähnlichen Sportangebot aufzeigt. Abschließend wurde die finanzielle Situation der Vereine anhand der Haushaltszahlen rekonstruiert und die Struktur der Mitgliedsbeiträge untersucht. Diese differenzierten Daten sind der Langfassung des Realisierungskonzeptes zu entnehmen.

Sportangebot

Für die Ableitung des Raumprogramms ist insbesondere die Angebotssituation der Sportvereine (und derer im Umfeld) von zentraler Bedeutung, da sich die Sportvereine in Zukunft auf der Falkenwiese in ihrem Sportangebot ergänzen sollen und das Sportzentrum als Ganzes hoch attraktiv für viele Menschen ist. Die Abbildung 2 zeigt, dass die Schwerpunkte der vier Sportvereine

aktuell ganz unterschiedliche sind. Damit dies auch in Zukunft so bleiben wird und keine Konkurrenz zwischen den Vereinen entstehen wird, werden marktgerechte, wissenschaftlich begründete Profilbildungen für die einzelnen Vereine empfohlen. Zugleich sollten die Sportvereine kritisch an die Bewertung ihres derzeitigen, eigenen Sportangebotes gehen und prüfen, wo die Stärken sind, ob das Angebot auch in Zukunft trägt und die wirtschaftliche Zukunft des Vereins sichert.

	LBV Phönix von 1903 e.V. (1264)	Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V. (454)	Lübecker Judo-Club e.V. (426)	SV Viktoria 08 Lübeck e.V. (386)	Türkischer SV Lübeck e.V. von 1982 (69)
Derzeitiges Vereinsangebot (Sparten/ Sportarten)	- Hockey - Tennis - Leicht-athletik - Kinder-turnen - Ultimate Frisbee - Golf - Beach-volleyball - Handball	Tanzen: - Standard - Latein - Jazztanz - Steptanz - Zumba (Kids) - 60+ - Tänzerische Gymnastik - Hip Hop - Breakdance - Turniertanz - Kindertanzen - Videoclip Dancing	- Judo - Karate - Kickboxen - Yoga - Ju-Jutsu - Kendo - Aikido - BJJ - Ving Tsun - TaiChi-Chuan - Gymnastik - Aktiv 50+	Fußball: - Senioren - Junioren - Frauen/ Mädchen - [SG] - Koopera-tion Schule-Verein	Fußball: - Herren
Profilierung	- Leistungs-sport - Fitness - Beachsport - Mehrspar-tenverein - Frauen	- Tanzkulturen - Internatio-nalität - Alter - Veranstal-tungen - Outfit - Musik	- Östliche Bewegungs-kultur - Kampfsport - Seelische Gesundheit - Integration	- Kooperation - Jugend - Integration - Frauen - Ausbildung - Alter	

Abbildung 2. Sportangebots- und Raumentwicklung des Sportzentrums Falkenwiese

Es lässt sich festhalten, dass die Sportvereine zukünftig auf der Falkenwiese sich in ihrem Angebot ergänzen und ihre Profilbildung weiter verfolgen sollten.

finanzielle Situation

Bezüglich ihrer finanziellen Situation sind die vier Sportvereine sehr unterschiedlich. Der Lübecker Judo-Club e.V. ist wirtschaftlich stark und hat erhebliche Einnahmemöglichkeiten. Der Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V. ist ebenfalls wirtschaftlich gut aufgestellt, hat jedoch sehr hohe Personalkosten, die durch das professionelle Sportangebot des Vereins entstehen. Zwar sind diese durch hohe Beitragseinnahmen gedeckt, aber der Verein muss seine Einnahmen durch neue Angebote, die geringere Kosten verursachen, erweitern und die Kosten senken. Der SV Viktoria 08 Lübeck e.V. hat hingegen einen ausgeglichenen Haushalt, da er keine eigenen Sportanlagen bewirtschaften muss (wie es die anderen Sportvereine tun). In einer weitaus schwierigeren finanziellen Lage ist der LBV Phönix von 1903 e.V.. Er finanziert sich wesentlich durch Einnahmen aus der Infrastruktur und Zuschüsse von Dritten.

Die beteiligten Sportvereine müssen in die Lage versetzt werden, die Finanzierung ihrer Sportstätten und Aufgaben langfristig selbst abzusichern und dürfen nicht durch den Neubau des Sportzentrums Falkenwiese in eine wirtschaftlich schwierige Situation kommen. Die vier Sportvereine benötigen daher eine langfristige Planungssicherheit.

Mitgliederzahlen

Damit die Einnahmemöglichkeiten durch Mitgliedsbeiträge auch zukünftig gedeckt und adäquate Sportangebote vorgehalten werden, ist ein Blick auf die Entwicklung der Vereinsmitgliederzahlen unabdingbar. Die Auswertung der Entwicklungszahlen zeigt auf, dass der LBV Phönix von 1903 e.V. mit 1.264 Mitgliedern der mitgliederstärkste Sportverein ist und seit dem Jahr 2005 einen Zuwachs von 45% an Mitgliedern erfahren hat. Der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtmitgliederzahl hat dabei um 80 % und der der Erwachsenen um 12 % zugenommen. Die Sparte mit den meisten Mitgliedern (424) ist Hockey (Stand 2015).

Der Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V. (454) und der Lübecker Judo-Club e.V. (426) weisen ähnliche Mitgliederzahlen auf. Während der Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V. in den letzten zehn Jahren (2005-2015) einen Anstieg der Jugendlichen an der Gesamtmitgliederzahl von 11 % zu verzeichnen hatte, nahm der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtmitgliederzahl um 45 % beim Lübecker Judo-Club e.V. ab. Den höchsten Anteil (73,6%) an Jugendlichen im Alter von 7- bis 18-Jahren hat der SV Viktoria 08 Lübeck e.V., der in den letzten zehn Jahren einen Zuwachs von 46 % an Mitgliedern erfahren hat.

Die Sportvereine sollten ihr Sportangebot den Mitgliederzahlen entsprechend (marktgerecht) weiter entwickeln, um ihre Existenz sichern können.

3.2.3 Sportinnen- und Sportaußenanlagen (Kähler & Rohkohl)

Die Ergebnisse der sportfachlichen Bewertung der Sportinnen- und Sportaußenanlagen zeigt (siehe Tabelle 1), dass fast 70% der Sportanlagen in einem nicht zufriedenstellendem bzw. nicht erhaltenswerten Zustand sind und einer dringenden Modernisierung bzw. Sanierung bedürfen.

Tabelle 1. Bewertung der Sportstätten aus sportfachlicher Sicht: Q1 = Erhalt (sehr guter Zustand, eventuell Weiterentwicklung), Q2 = geringer Veränderungsbedarf (guter Zustand mit Ergänzungs- und Entwicklungsbedarf), Q3 = Modernisierung/Sanierung (nicht zufriedenstellender Zustand mit dringendem Veränderungsbedarf), Q4 = Abriss/Neubau bzw. Aufgabe (nicht erhaltenswerte Anlage mit Rück- bzw. Neubaubedarf)

Name der Sportanlage	Auslastung*		Sportfachliche Bewertung
	Vormittag	Abend	
LBV Phönix von 1903 e.V., Phönixhalle	13 %	70 %	Q3
LBV Phönix von 1903 e.V., Höltighalle	/	/	Q3
LBV Phönix von 1903 e.V., Mehrzweckhalle	100 %	100 %	Q3
Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V., Großer Tanzsaal	15 %	81 %	Q3
Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V., Kleiner Tanzsaal	4 %	67 %	Q3
Lübecker Judo-Club e.V., Sporthalle (Dojo) – Matte I	0 %	86 %	Q3
Lübecker Judo-Club e.V., Sporthalle (Dojo) – Matte II	15 %	75 %	Q3
LBV Phönix von 1903 e.V., Tennisanlage	11 %	56 %	Q3
LBV Phönix von 1903 e.V., Naturrasen Hockeyplatz	0-30 %	100 %	Q2
LBV Phönix von 1903 e.V., Kunstrasenplatz	100 %	100 %	Q1
LBV Phönix von 1903 e.V., Beachvolleyballplatz	/	/	Q3
Hansestadt Lübeck, Sportplatz Falkenwiese, Nebenplatz (Großspielfeld)	(85 %)**	>47 %	Q2
Hansestadt Lübeck, Sportplatz Falkenwiese, Hauptplatz (Rasenfläche)	(85 %)**	>47 %	Q2
Hansestadt Lübeck, Sportplatz Falkenwiese, Hauptplatz (Rundlaufbahn)	(85 %)**	>47 %	Q4
Hansestadt Lübeck, Sportplatz Falkenwiese, Hockeyplatz, Nebenplatz	(85 %)**	>47 %	Q2
Hansestadt Lübeck, Sportplatz Falkenwiese, Kleinspielfeld 1 & Kleinspielfeld 2	/	/	Q3

* *Um einen vergleichenden Überblick über alle Sportanlagen zu erhalten, wurde eine Gegenüberstellung der Auslastungen der Vormittage und Abende im Sommer in durch die in den Belegungsplänen ausgewiesenen Zeiträumen durchgeführt. Von einer Hinzunahme des Wochenendes wurde in dieser Zusammenschau abgesehen (diese kann aber in den jeweiligen Abschnitten nachgelesen werden). Auslastung der Sportstätten (optimal=100 %; gut=85-99 %, befriedigend=70-84 %, schlecht=55-69 %, ungenügend=1-54 %)*

** *Die Schulen verfügen über keine Belegungspläne. Die Werte in Klammern beziehen sich auf informelle Aussagen und sind als Annäherungswerte zu verstehen, die eine gute Auslastung darstellen.*

Die Ergebnisse der Auslastungsanalysen zeigen darüber hinaus, dass insbesondere am Vormittag die Sportanlagen nicht optimal genutzt werden und für bestimmte Nutzergruppen und Sportangebote (Schulen, Seniorensport, Gesundheits- und Fitnesssport) zur Verfügung stünden. Hingegen besteht aber am Abend eine hohe Auslastung.

Die Sportvereine sollten in Zukunft in den Sportanlagen untereinander kooperieren. Freie Kapazitäten sollten bedarfsorientiert und auf der Grundlage neuer, festgelegter Vergaberichtlinien mit dem Ziel einer Steigerung der Nutzungsintensität und Belegungsdichte durch die Beteiligten an Dritte (z. B. Schulen) vergeben werden. Weitere Nutzerinnen und Nutzer des zukünftigen Sportzentrums Falkenwiese (wie beispielweise Wassersportvereine, der Hochschulsport, weitere Sportvereine oder Sportverbände) sollten daher, nach Abstimmung, integriert werden.
Für die Sportangebote in den attraktiven Nutzungszeiträumen (16:00 bis 22:00 Uhr) werden dringend zusätzliche, räumlich flexibel Kapazitäten in funktional einwandfreien Sportanlagen benötigt.

3.2.4 Schulsport (Kähler & Rohkohl)

Schulsport

Neben den Sportvereinen ist der Schulsport der wichtigste Nutzer und eine starke Säule des zukünftigen Sportzentrums Falkenwiese. Die Lehrinhalte gemäß der Lehrpläne und Fachanforderungen der Schulen im Fach Sport des Landes Schleswig-Holstein verlangen pädagogisch geeignete, vielseitig benutzbare, funktionale und sichere normierte Sportanlagen, aber auch infor-

melle Bewegungsräume. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Schulen in räumlicher Umgebung für den regulären, hoheitlichen, schulischen Sportunterricht und für ihre Nachmittagsangebote im Ganztagsschulbetrieb (bis 17:00 Uhr) attraktive Sporthallen und Außenanlagen sowie bewegungspädagogisch ausgerichtete Sportangebote benötigen. Auch im Zuge sogenannter Bildungslandschaften werden die Schulen in Zukunft daher vermehrt auf die Vernetzung mit Sportvereinen und geeigneten Sport- und Bewegungsräumen im Stadtquartier zurückgreifen müssen.

Das zukünftige Sportzentrum Falkenwiese kann mit einer bewegungspädagogischen, freizeitlich ausgerichteten Sportkonzeption, die sich an alle Schülerinnen und Schüler richtet und soziale Schwerpunkte hat, eine ideale Bildungsstätte werden.
Die Entwicklung des Sportzentrums muss daher auf die enge Verbindung zwischen Schulsport und Vereinsangebot und -anlagen ausgerichtet sein.

3.2.5 Bevölkerung (Kähler & Rohkohl)

Bevölkerung

Die für das Sportzentrum aus geografischer Sicht besonders relevanten Stadtteile St. Jürgen und St. Gertrud weisen, was das Thema Bewegungsräume, Angebote für Jugendliche, Naherholungsräume, Wander- und Radwege betrifft, erhebliche Defizite auf. Diesen kann durch ein attraktives und frei zugängliches Bewegungs- und Sportangebot sowie Raumangebote für alle Generationen und sozialen Schichten wirksam begegnet werden, indem öffentliche Freiräume und Sportanlagen Raum bieten für das selbstbestimmte, gesellige, sportaktive Leben der Menschen. Insbesondere Menschen unterschiedlicher sozialer Lage, geografischer und kultureller Herkunft und unterschiedlichen Alters und Geschlechts werden hierdurch dazu eingeladen, sich zu begegnen.

Es wird ein frei zugänglicher, öffentlicher Außenraum entstehen müssen, der Joggerinnen und Jogger, Nordic-Walkerinnen und Nordic-Walker, Inlineskaterinnen und Inlineskater, Spaziergängerinnen und Spaziergänger, Kletterinnen und Kletterer, Gesundheitssportlerinnen und Gesundheitssportler, Erholung Suchende, ältere Menschen und Kinder einlädt. Am Wasser sollten für wassersportaktive Personen Bewegungs- und Erholungsanlässe entstehen.

Stadtentwicklung

Die Hansestadt Lübeck versteht sich als Wissens- und Bildungsstadt und will innovative Bildungsmodelle fördern. Das Sportzentrum kann mit den Sportvereinen und Schulen ein solches innovatives Bildungsmodell auf dem Gebiet der sportlichen Bewegungs- und Gesundheitsbildung sein. Ein innovatives Bildungsmodell stellen z. B. die oben angesprochenen „Bildungslandschaften“ mit Schulen dar. Bildungsangebote greifen die Möglichkeiten, die der Sport als Medium für eine ganzheitliche Bildung des Menschen bietet, gezielt in besonderen Vorhaben, Projekten und Angeboten auf. Auch dem Turn- und Sportbund Lübeck e.V. kommt hierbei mit seiner sport- und jugendorientierten Bildungsarbeit eine besondere Bedeutung zu.

Das Sporttreiben wirkt positiv auf den Zusammenhalt der Menschen in der Stadtgesellschaft, weshalb die Beziehung „Sportvereine-Stadtentwicklung" eine wesentliche Säule des Konzeptes für das Sportzentrum Falkenwiese ist.

4. Ergebnisse des Planungsprozesses (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)

Die in dem vorherigen Abschnitt dargelegten baulich technischen und sportfachlichen Defizite legen den Neubau von Sportanlagen mit einer Integration des Tanzclubs Hanseatic Lübeck e.V. und des Lübecker Judo-Clubs e.V. auf der Falkenwiese nahe.
Im Folgenden werden nun die sportfachlichen Ergebnisse dargestellt, die um die baulich technischen in einem zweiten und dritten Abschnitt dann ergänzt werden.

4.1 Sportfachliche Ergebnisse (Kähler & Rohkohl)

Für eine nachhaltige Neugestaltung des zukünftigen Sportzentrums Falkenwiese müssen insbesondere die verschiedenen Entwicklungen (Sportvereine, Sportverhalten, Demographie, Schulen, Bevölkerungsgruppen, Hansestadt Lübeck, Stadtprofile, Finanzen etc.) eine besondere Berücksichtigung finden.

Vier Säulen des Konzeptes

Damit dies gewährleistet ist, fußt das Konzept des Sportzentrums Falkenwiese auf vier Säulen:

1. Einem attraktiven und zukunftsfähigen Sportangebot der Sportvereine,
2. einer engen Kooperation der Sportvereine mit den Schulen im Schulsport,
3. einem profilierten, auf die innovative Sport-, Gesundheitsbildung und Verbesserung der Lebensqualität der Menschen sowie auf die Förderung von Spitzenleistung ausgerichteten Sportzentrum und
4. einer Angliederung sport-, gesundheits- und bildungsnaher, privatwirtschaftlicher Einrichtungen zur wirtschaftlichen Absicherung des Sportzentrums.

Die Erwartungen der Sportvereine an die neuen Sporträume für ihre derzeitigen (und zukünftigen) Angebote auf dem künftigen Gelände des Sportzentrums Falkenwiese überstiegen bei Weitem das tatsächliche Flächen- und Raumangebot. Damit aber möglichst viele der sportfachlich gerechtfertigten Vorschläge und Forderungen realisiert werden können, müssen die gebauten Flächen und Räume in hohem Maße effizient und effektiv genutzt werden.

Planungsprinzipien

Zudem muss bei der Planung der zukünftigen Sportstätten, die immerhin mindestens 30 Jahre bestehen sollten, unbedingt berücksichtigt werden, dass die Sportanlagen offen für einen Wandel des Sportverhaltens der Menschen sind, ohne ihre Raumstruktur grundlegend und kostenaufwändig verändern zu müssen. Die Lösung dieses Nutzungs- und Raumproblems gelingt nur durch Multifunktionalität (z. B. Kunststoffbodenbeläge, Mitnutzung für andere Sport-

arten und Sportvereine, klimaoffene Räume, Errichtung kleinerer Bewegungsräume, Trennwände) und Variabilität (z. B. variabel zu befestigende Flächenbegrenzungen, Modellierung des Geländes, modular nutzbare Raumgestaltung, Nutzung von Innen- und Außenwänden, Anbringen von mobilen Geräten für temporäre Nutzungen) der Sportaußen- und Sportinnenanlagen sowie durch Steigerung der Belegung. Das impliziert die Mehrfachnutzung und die Erhöhung der Belegung pro Kapazitätseinheit einer Sportstätte, ohne die regelgerechte Nutzung dieser Anlage für Sportarten unter Wettkampfbedingungen grundsätzlich auszuschließen.

Die Multifunktionalität und Variabilität der zukünftigen Anlagen eröffnet zwischen den Sportvereinen auch eine neue Möglichkeit des Zusammenkommens und der Zusammenarbeit.

Das Ergebnis der vier Säulen der Sportkonzeption und der Planungsprinzipien ist das sportbezogene Raumprogramm. Tabelle 2 gibt eine Zusammenschau der im Prozess mit allen Akteuren abgestimmten Ergebnisse der Sportraumplanung. Präsentiert werden alle Sportinnenräume mit ihren Nutzungsmöglichkeiten und konkreten Raummaßen. Den Räumen zugeordnet sind zudem der jeweilige Sportverein oder die potentiellen Nutzerinnen und Nutzer sowie Betreiber, die die Räume innerhalb des Sportzentrums Falkenwiese bewirtschaften bzw. übernehmen wollen (vgl. Anlage A2).

Tabelle 2. Darstellung der von den Sportvereinen und externen Nutzerinnen und Nutzern zukünftig genutzten/bewirtschafteten Räumlichkeiten

Raum:	**Nutzbarkeit für:**
LBV Phönix von 1903 e.V.	
Dreifeld-Halle Phönix (27 m x 45 m) in drei Hallenteile teilbare Halle, 50 m Laufbahn integriert, Hochsprunganlage, Tribüne, weitere Funktionsräume a) Geräteräume b) Duschen/Umkleide- und Funktionsräume c) Tribüne	Hockey, Leichtathletik, Ballsportarten, Schulsport (Halle), zentrale Veranstaltungen a) Aufbewahrung Geräte für Hallensport und Außensport b) Hallen- und Außensportler, Schulsport, Regie, Lager, Hallenwart, Sanitätsraum, Technik, Lehrpersonal c) Zuschauerränge, Veranstaltungen
Tennishalle (50 m x 35 m) mit Funktionsräumen	Tennis, Großveranstaltungen, Schulsport, Tennisschule, Turniere
Umkleiden Tennishalle	Sanitärräume für Tennis (ggf. auch für Klettern)
Drei multifunktionale Tennisfelder (50 m x 36 m) klimaoffen und -geschlossen	Tennis, Golf (Abschlag, Putten), Ballsportarten, Schulsport, Veranstaltungen, Public Viewing, Winter ggf. Eislauf
Kinderturnhalle (24 m x 20 m) Umkleiden und Geräteraum	Kinderturnausbildung, Eltern-Kind-Turnen, Gymnastik, KITA Sportförderturnen, ggf. Kindersportschule
Vereinsheim Phönix (75 m²)	Clubhaus, Versammlungsstätte mit Blick in die Halle, Funktionsräume
Kleinfeldhalle 1 und 2 (19 m x 12 m, 19 m x 19 m) Nebenraum	verschiedene Nutzungen, fest installiert, variabel, z. B. Gesundheits-/Fitnesssport, Ballett, Tanz, Meditation, Schulsport
Umkleiden Kleinfeldhallen	Duschen, Umkleiden
Gymnastikhalle (24 m x 20 m)	Verschiedene Nutzungen, fest installiert, variabel, z. B. Gesundheits-/Fitnesssport, Ballett, Tanz, Meditation, Schulsport
Tennisplätze Neun Plätze, Tribüne	Tennissport

Raum:	Nutzbarkeit für:
LBV Phönix von 1903 e.V.	
Zwei Kleinspielfelder (45 m x 25 m) Kunststoffrasen	Hockey, Ballspiele, Schulsport
Ultimate Frisbeefeld (125 m x 35 m)	Ultimate Frisbee, Fußballspiele, Schulsport, Hockeyspiele, Leichtathletik (Wurfdisziplinen), ggf. Zelten, Ferienspiele, Feste
Hockeyplatz (Bestand)	Hockey, ggf. andere Ballspiele, Schulsport
Tanzclub Hanseatic Lübeck e.V.	
Tanzsaal (20 m x 36 m) Umkleiden, Nebenräume Tanzen, Gastraum mit Nebenräumen	Tanzangebote, Tanzveranstaltungen des Vereins, Turniere, Lehrgänge, Schulsport, weitere Angebote
Lübecker Judo-Club e.V.	
Judohalle (37 m x 20 m) dreifach teilbar, Umkleide/Nebenräume/Lager/Aufenthaltsraum	Sportangebote des Lübecker Judo-Clubs e.V., Schulsport, Lehrgänge, Kindersportausbildung
SV Viktoria 08 Lübeck e.V.	
Fußballplatz (105 m x 68 m) Kunststoffrasenbelag	Fußball, weitere Ballspiele, Training Leichtathletik, Schulsport
Rasenspielfeld (90 m x 60 m)	Fußball, Rasenspiele, Schulsport, Training Leichtathletik, zentrale Veranstaltungen, Zelten, Gesundheitssport
Vereinsheim Umkleide, Sanitäranlagen, Funktionsräume, Jugendraum, Büro, Schulungsraum	Jugendarbeit, Wettkampforganisation, Vereinsführung, Sportausübung, Sozialraum
Turn- und Sportbund Lübeck e.V.	
Geschäftsräume des Turn- und Sportbundes Lübeck e.V. Büro, Seminarraum, Saal, Schulungs- und Seminarräume	„Haus des Sports“ Geschäftszimmer der Fachverbände und angesiedelter Vereine, Bildungs- und Serviceangebote, Sozialraum, Pausenraum, Versammlungssaal, Seminar- und Lehrgangsräume
Jugendzentrum	Jugendbereich des Turn- und Sportbundes Lübeck e.V., z. B. PC-Raum, Spieleraum, Leseraum
Kommerzielle Betreiber	
Fitnessstudio (Gesamtfläche 286 m²) Gerätefläche, Gymnastikfläche, Umkleideräume, Serviceräume, Sanitäranlagen, Sauna (Gesamtfläche 200 m²)	Fitness, Gymnastik, medizinische Angebote, Krafttraining, Bewegungstraining für besondere Gruppen, Sauna
Universität zu Lübeck	
Studiengang Physiotherapie (Universität zu Lübeck) Übungsraum, Seminarraum, Geräteraum, Büro Lehrende und Diagnostik	Ausbildung von Studierenden
Andere (z. B. Arztpraxen, Gastronomen)	
Physiotherapie (Bisher vorgesehene Gesamtfläche 139 m²) **Orthopädische Praxis** (Bisher vorgesehene Gesamtfläche 139m²) **Ernährungsberatung, Sportdiagnostik** (Bisher vorgesehene Gesamtfläche 88m²)	je nach fachlicher Ausrichtung
Sportshop (Gesamtfläche 100m²)	je nach fachlicher Ausrichtung, evtl. Verkauf von Hockey-Artikeln
Gastronomie (Gesamtfläche 206 m²), Speisesaal, Außenterrasse, Beachbereich	je nach fachlicher Ausrichtung
Hansestadt Lübeck	
Kunststoff-Rundlaufbahn, Crosslaufbahn, Hürdenlaufbahn, Beachfläche, Wellenbahn, Fitnessparcour, Spielplatz, Wegenetz	Vielfältige Nutzungen für Bevölkerung, Vereine, Schulen

Für die Sportvereine sieht das Raumprogramm spezifische, auf die (zukünftigen) Bedürfnisse der Vereine angepasste (Funktions-)Räume vor.

Vereinsheim (Clubraum)

Diese vereinsspezifischen Sporträume ergänzend benötigt jeder Verein auf dem Vereinsgelände zukünftig eine „Heimat". Damit ist der Clubmittelpunkt des geselligen Lebens, der Treffpunkt der Mitglieder, der Ort für zentrale Veranstaltungen und das Forum für Information und Begegnung gemeint.

Gastronomie

Die Bewirtschaftung der vier Clubräume der Sportvereine soll in Abstimmung mit dem zentralen Betreiber des Sportzentrums stattfinden, so dass keine vier eigenen Vereinsgastronomien entstehen. Die Clubräume werden ausschließlich von Vereinsmitgliedern besucht. Die Wünsche nicht-vereinsgebundener Sportlerinnen und Sportler sowie Gäste, die die zahlreichen öffentlichen Innen- und Außenanlagen und Einrichtungen benutzen, bevorzugen eine andere Gastronomiekultur. Auf dem Gelände wird es daher zusätzlich zu den Vereinsbewirtungen zwei öffentliche Gasträume geben. Zum einen ein Bistro innerhalb des Hallenkomplexes mit Außenterrasse und Speiseraum, das eher im Sinne eines Sportlercafés geführt werden sollte. Zum anderen im Beachbereich eine Strandoase mit Ausschank zur Unterstützung einer freizeitlichen, jugendkulturellen Beachatmosphäre mit Liegestühlen etc..

Fitnessstudio

Bei zu erwartenden 2.500 Vereinsmitgliedern der vier Sportvereine, den zahlreichen Studierenden im Hochschulsport, der in unmittelbarer Nähe zum Sportzentrum wohnenden Bevölkerung und einem an Fitnesssport interessierten Schulsport ist ein öffentliches Fitnessstudio im Sportzentrum unverzichtbar. Ergänzt wird es durch einen kleineren Saunabereich. Die Sportvereine können gesundheitsorientierte Ergänzungsangebote für diese Fitnesssportlerinnen und Fitnesssportler anbieten und somit auch neue Mitglieder gewinnen. Ein wesentlicher Vorteil des Fitnessstudios ist, dass es Einnahmen erwirtschaftet, die zur Deckung der Gesamtkosten des Sportzentrums einfließen werden.

externe Mieter - Universität

Die Klinik für Orthopädie und Unfallchirurgie, Akademisches Zentrum, der Universität zu Lübeck hat zudem ihr Interesse an der Anmietung von Räumen im Sportzentrum für seinen neu einzurichtenden bewegungswissenschaftlichen Studiengang Physiotherapie bekundet. Auch die Sportdiagnostik des UKSH hat Interesse an der Raumanmietung geäußert. Aus Sicht des Bildungsziels „Gesundheitsbildung" der Sportkonzeption würde eine Kooperation des Sportzentrums mit der Universität zu Lübeck sowie der Sportdiagnostik des UKSH sehr gut passen. Die Ausbildung von Studierenden im Fach Physiotherapie wird zu Synergieeffekten im Bereich des Fitnesssports, der Suche nach Fachübungsleitern für Gesundheitsangebote der Sportvereine und des Informationstransfers im Bereich des Trainings von Sportlerinnen und Sportlern führen. Außerdem wird die Vermietung von Räumen an das Akademische Zentrum zu Einnahmen führen.

Kinderbetreuung

Für Familien ist es oft schwierig, sich mit allen Familienmitgliedern (zeitgleich) sportlich zu betätigen. Von daher wird empfohlen, eine a) qualifizierte Kinderbetreuung einzurichten, die es ermöglicht, die Kinder während des Sporttrei-

bens der Eltern oder Großeltern zu beaufsichtigen. Und zudem wird empfohlen, ein b) aktives Bewegungsangebot einzurichten, dass sich an die ganze Familie richtet (Kind(er), Geschwisterkind(er), Eltern, Großeltern, Tanten, Onkel usw.).

Turn- und Sportbund Lübeck e.V.

Der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. beabsichtigt, seinen Standort vollständig in das zukünftige Sportzentrum zu verlagern. Das hat einen erheblichen Vorteil und Gewinn für das Gesamtprojekt Sportzentrum, wie beispielsweise verbandliche und sportpolitische Gründe (z. B. Fortbildungsangebote, Informationsveranstaltungen, administrative Tätigkeiten, Erreichbarkeit, zentrale Lage) und sportfachliche Gründe (z. B. Erweiterung des Bildungsangebotes). Der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. nimmt damit seine Servicefunktion zentral und verstärkt war und wird sich zu einer professionellen Sportserviceeinrichtung weiter ausbauen können. Ein weiterer Grund bezieht sich auf die ökonomische Absicherung des Sportzentrums. Als Serviceeinrichtung kann der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. mit seinen Bildungsangeboten Gewinne erwirtschaften und damit Kosten für Räume finanzieren, die wiederum allen Sportvereinen in Lübeck zugutekommen.

„Haus des Sports“

In diesem Sinne versteht sich das Sportzentrum auch als ein „Haus des Sports“.

Jugendzentrum

Mit den Räumlichkeiten für ein Jugendzentrum rundet der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. sein bildungspolitisches und sportfachliches Raumprogramm ab. Der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. wird, gemeinsam mit dem Jugendring, auf der Falkenwiese eine Jugendarbeit aufnehmen, die eine Brücke zu den Sportvereinen bilden kann und über die sportliche Jugendarbeit inhaltlich hinausgehen wird. Sie wird daher einen sozialpolitischen Beitrag leisten und das Sportzentrum profilieren.

Kooperationen

Die Sportvereine und der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. sollten ihr Angebot und das Sportzentrum als Ganzes ausdrücklich profilieren auch im Sinne eines innovativen Vereins- und Verbandsbildungsmodells - neben ihren bisherigen Sportangeboten für Mitglieder. Dies geschieht z. B. durch Förderung von Ausbildungsplätzen, durch Schulkooperationen, außerschulische Betreuung von Schülern, besondere Jugendprojekte, Ferienprojekte mit Kindern auf der Falkenwiese, bewegungsorientierte Kindertagesstätten, Kindersportschulen, Sport-Jugendtreffs, Gesundheitsangebote für Ältere mit Ziel einer Gesundheitsbildung, Kooperationen mit ärztlichen Praxen, Betrieb eines Gesundheits- und Fitnesszentrums, Kooperationen mit Betrieben im Bereich des Gesundheitsmanagements, Ernährung und ökologische Bildung und durch die Kooperation mit dem Hochschulsport.
Auch sollten an dieser Stelle Kooperationsmöglichkeiten mit der aktuell bestehenden Surfschule und den Wassersportangeboten der Universität Lübeck einer kritischen Betrachtung unterzogen werden. Da die Wassersportangebote jedoch saisonal bedingt sind, sollten weitere Ideen einer Nutzung (beispielweise der Beherbergungsmöglichkeiten für Sportlerinnen und Sportler,

ein Vereinsgebäude für den Wassersport, die Einbeziehung der DLRG, multifunktional überdachte Betonfläche) in Betracht gezogen werden.

Schulen

Auch die umliegenden Schulen werden im besonderen Maße aufgefordert, die Sportstätten und die weiteren Anlagen für den regelgerechten Sportunterricht und die Angebote im Rahmen der offenen Ganztagsschule intensiv zu nutzen. Es werden Sportanlagen gebaut, die in besonderem Maße den sportpädagogischen Ansprüchen des Schulsports (z. B. Dreifeld-Halle, Kleinfeldhallen, Kletterbereich) entsprechen. Auch die Außenanlagen sind so gestaltet, dass sie sowohl für den Sportunterricht der Grundschulen als auch für die Sportkurse in der gymnasialen Oberstufe neue, vielseitige und attraktive Unterrichtsbedingungen darstellen. Dabei sind, auf der Basis der Lehrpläne und Fachanforderungen im Fach Sport der Schulen des Landes Schleswig-Holstein, besondere Geländevariationen in die Leichtathletikanlage integriert („Halbmonde“). Diese innovative Geländemodellierung führt zu einer deutlichen Verbesserung unterrichtlicher Rahmenbedingungen des Trainings und Lehrens, auch in der Disziplin Leichtathletik. Trotz dieser Vorteile wird dieser Punkt seitens der Vertretung der schulischen Leichtathletik bestritten und eine Wettkampfanlage Typ C an dieser Stelle gefordert. Wir folgen dieser Meinung aber nicht, um eine vielfältige Nutzung der Außenanlagen nicht nur für den Schul- und Vereinssport, sondern auch für das informelle Sporttreiben der Bevölkerung zu sichern.

Outdoor-Räume

Die Außenflächen sollen einerseits in unmittelbaren Zusammenhang mit den sportlichen Angeboten der Sportvereine und des Schulsports stehen. Damit ist gemeint, dass die Sportvereine mit ihren Kursangeboten auch den öffentlich zugänglichen Freiraum in unmittelbarer Vereinsnähe nutzen sollten. Andererseits sollen die Bewegungs- und Sporträume in der Außenanlage auch für die Bevölkerung zur Erfüllung ihrer sportlichen Interessen und Erholungswünschen genutzt werden. Denn das Sportzentrum soll auch für die Lübecker Bevölkerung zugänglich und vielseitig nutzbar sein. Aus sportfachlicher und schulsportpädagogischer Sicht und im Hinblick auf das Thema informelles Sporttreiben und Erholung der Bevölkerung sind folgende Themen derzeit aber auch in Zukunft räumlich aufzugreifen: „Gesundheit, Fitness und Bewegungserfahrungen“ (z. B. Fitness- und Gesundheitsgeräte, Kinderspielbereich, Seniorensitzgelegenheiten, Geländemodellierungen, Schulgarten), „Laufen und Ausdauersport“ (z. B. beleuchtete Laufbahn mit digitaler Zeitmessung, Rundlaufstrecke), „Rollen und Gleiten“ (z. B. betonierte Fläche auch als Eisbahn nutzbar, Bewegungsstrecke fürs Inlineskaten durch das Gelände, Wellenbahn im Freien), „Klettern“, „Tanzen und Kulturangebote (z. B. freier Platz vor dem Osteingang des Hauptgebäudes), „Erholen“ (z. B. Beach-Bereich, Liegewiese) und „Wasser“ (z. B. Badestelle, Anlegestelle für Boote, Naturschwimmbad).

Das Konzept antwortet mit seinem Raumprogramm somit mit einem innovativen, zukunftsorientierten und modellhaften Projekt auf die aktuellen demografischen Entwicklungen der Bevölkerung, die Veränderungen des Sport- und Freizeitverhaltens der Menschen, die Entwicklung der Ganztagsschulen, die zunehmende Verdichtung der Lebensräume der Menschen in Großstädten, die wachsende Bedeutung der Gesundheitsbildung, Minderung des Energieverbrauches von Sport- und Bewegungsräumen (bspw. klimaschonende durch Belichtungs- und Heizmodelle) und die Frage nach geeigneten Mitteln zur Integration von Menschen (bspw. durch eine barrierefreie Gestaltung). Damit fördert es den Bildungs- und Gemeinschaftsgedanken im Sport und durch Sport und wirkt als ein wesentliches Element innerhalb der Integrierten Stadtentwicklungsplanung der Hansestadt Lübeck.

4.2 Bauliches Strukturkonzept (MAM)

Das bauliche Strukturkonzept zeigt eine Möglichkeit der Umsetzung des sportlichen Konzeptes in einen zentralen Gebäudekomplex für alle Vereine auf. Ziel ist durch Multifunktionalität und Konzentration von Anlagen Nutzungssynergien zu ermöglichen und Funktionen im Sinne einer Sportgemeinschaft zu bündeln.
Das Raum- und Funktionsprogramm setzt die sportfachlichen Ergebnisse sowohl in Qualitäten als auch Flächen um und bildet die Grundlage zur Entwicklung des Vorplanungskonzeptes inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.
Im Folgenden werden architektonische, städtebauliche und technische Qualitäten beschrieben und vorgeschlagen. Diese wurden zum Teil bereits in den Workshops diskutiert, jedoch nicht abschließend festgelegt, daher sind einige Qualitäten Empfehlungen der Planer. Weitere Punkte und eine tiefergehende Detailierung erfolgen in den nächsten Planungsschritten.

Qualitäten

architektonische Qualität

Die Öffnung des Sportzentrums und die Erlebbarkeit für die Öffentlichkeit sollen sich auch in der baulichen Struktur wiederspiegeln. Lichtdurchlässige und transparente Materialien sollen Durch- und Einblicke ermöglichen. Sichtbeziehungen zwischen den Sportflächen sind ebenso wichtig wie die Sichtbezüge nach außen. Der Einsatz natürlicher Baustoffe (nachwachsender Rohstoffe) in der Konstruktion und der Fassade ist wünschenswert. Die Verwendung eines WDVS oder einer harten Metallfassade scheint auch in Absprache mit der Stadtplanung ausgeschlossen. Eine Teilbegrünung der Fassaden ist insbesondere mit Blick auf den Standort denkbar. Insgesamt soll ein hochwertiges und einladendes Bild entstehen.

energetische Qualität

Das Sportzentrum beherbergt verschiedene Funktionen mit unterschiedlichen raumklimatischen Bedarfen. Insgesamt wird von vier verschiedenen Temperaturbereichen ausgegangen, da beispielsweise Umkleiden, Sportflächen und Büroräume unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden müssen.
Nach Möglichkeit soll die Abwärme aller Bereiche genutzt werden, z. B. über eine raumlufttechnische Anlage mit Wärmerückgewinnung. Ziel ist eine Ener-

gieeinsparung über dem Niveau der gültigen ENEV. Eine dezentrale Wärmeversorgung der einzelnen Gebäude erscheint ausgeschlossen.

weitere Definitionen

Im Spannungsfeld des Landschaftsschutzgebietes und einer möglichst hohen zeitlichen Nutzungsfrequenz ist insbesondere in den Freianlagen ein nutzungsgesteuertes Beleuchtungskonzept für die Gesamtanlage zu entwickeln, dass den erforderlichen Sicherheitsaspekten und der naturnahen Umgebung Rechnung trägt.

Erschließung

Die Erschließung des Sportzentrums sollte zentral für alle Vereine erfolgen. Da das Gebäude des Lübecker Judo-Clubs und TC Hanseatic Lübeck früh realisiert werden muss, ist für dieses Gebäude ein separater Zugang einzuplanen. Die Konzentration der Gebäude ermöglicht witterungsgeschützte Freiflächen als zentrale Orte sowie eine barrierefreie Erschließung der Obergeschosse für aller Gebäude über einen Aufzug an ein oder zwei zentralen Stellen.

Betriebshof

Es ist ein zentraler Betriebshof angedacht. An dieser Stelle soll jegliche Ver- und Entsorgung erfolgen. Auf diese Weise wird die Infrastruktur auf dem Gelände reduziert und Doppelvorhaltungen vermieden.

4.3 Vorplanungskonzept (BWW - MAM)

Die defizitäre Bewertung der sportlichen Funktionalität sowie die eingeschränkte Nutzungsflexibilität in Kombination mit dem schlechten baulichen Zustand der Gebäude und der Sportflächen, legen eine Neuorganisation der Flächen nahe. Das Idealmodell wird in der Neubau-Variante dargestellt, in der sämtliche Bestandsgebäude ersetzt werden (siehe Anlage A1). Die freiraumplanerischen und städtebaulichen Überlegungen definieren das übergeordnete Konzept und ermöglichen eine ideale Freiraumstruktur. Die Wünsche und Belange der Vereine, aber auch die der breiten Öffentlichkeit und der Anwohner, sind in diese Variante eingeflossen (siehe Sportkonzept Kapitel 4.1).
Die Sanierungsvariante stellt ein reines Sanierungs- und Modernisierungskonzept dar. Die Zwänge des Bestandserhalts wirken sich negativ auf die Qualitäten der Gemeinschaft, der Sportflächen sowie einer klaren äußeren Erschließung des Sportzentrums aus.

4.3.1 Neubau-Variante (BWW - MAM)

Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept Neubau-Variante

Im Entwurfsprozess wurden Lösungsansätze favorisiert, die durch Konzentration der hochbaulichen Anlagen die Entwicklung eines möglichst großen und zusammenhängenden Freiraumes ermöglichen. Die letztendliche Positionierung der Baumassen leitet sich aus folgenden Überlegungen ab.
Diese drei Grundstücksgrenzen verfügen, wie bereits unter 3.1.1 näher erläutert, über jeweils unterschiedliche Qualitäten in der Außendarstellung und der Wahrnehmung. Der Übergang zur Wakenitz im Norden und Osten als „sinnliche Kante“ erlebt durch Fußgänger, Radfahrer und Wassersportler, die Nachbarschaft zur Wohnbebauung im Süden als „Verbindende Kante“ erlebt durch die Anwohner sowie die Lage an der hoch frequentierten Falkenstraße als „Werbliche Kante“ mit der Möglichkeit der Selbstdarstellung und der ver-

kehrlichen Erschließung mit dem Fokus auf Autofahrer und die Fernsicht aus der Altstadt.
Grundsätzlich formuliert das freiraumplanerische Konzept zwei Entwicklungsschwerpunkte für die Falkenwiese. Die westliche Hälfte wird maßgeblich durch eine Optimierung der Sportanlagen für die Nutzungen durch den LBV Phönix bestimmt. Für den östlichen Bereich sieht die Planung sowohl eine räumliche als auch eine Öffnung für neue Nutzungen und Nutzergruppen vor. Der östliche und westliche Teil sind angebunden an eine neue, öffentliche Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung, welche aus dem südlich angrenzenden Wohnquartier bis zum Wakenitzufer entwickelt werden soll. Querbezüge, sowohl über Wegebeziehungen als auch durch das Gebäudeensemble der Hallenbaukörper, verbinden den westlichen und östlichen Teil miteinander. Sie stehen auch für die Zielsetzung, die Falkenwiese in der öffentlichen Wahrnehmung als Gesamtraum zu qualifizieren. In die Gesamtkonzeption eingebunden sind darüber hinaus das Areal des Schulgartens im Süd-Osten sowie die Vereinsgelände des Hochschulsports und des „Vereins für Kanusport“ im Norden.

westlicher Teil (Vereinsgelände LBV Phönix)

Der ruhende Verkehr soll insgesamt an der Falkenstraße konzentriert werden. Durch Entfernung der Baumbestände in „zweiter Reihe“ wird die Allee an der Falkenstraße freigestellt und kommt als gliedernde Struktur besser zur Geltung. Die Begrünung der Stellplätze mit Linden unterstützt durch ihre Reihung das Motiv. Die Tennisplätze konzentrieren sich nördlich des neuen Sportzentrums. Sie sind, wie auch alle anderen Sportflächen in diesem Bereich, über eine großzügige Wegeverbindung an das Zentrum angebunden. Östlich des vorhandenen Hockeyplatzes ist die Neuanlage von zwei Kleinspielfeldern mit Kunststoffrasen geplant. Die sich wiederum östlich anschließende, langgestreckte Rasenfläche ist in erster Linie für „Ultimate Frisbee“ konzipiert. Den Außensportflächen zugeordnet sind kleinere Freiräume, auf denen vereinsbezogene Nutzungen dezentral stattfinden können. Kleine Baukörper können hier als Stützpunkte für Materiallagerung (Freizeitmöbel, Grill etc.) aber auch als Umkleideraum genutzt werden. Die Schaffung von Kinderspielangeboten öffnet das Nutzungsspektrum für sporttreibende Mütter, Väter und Familien.

östlicher Teil

Die Öffnung der Falkenwiese zum Landschaftsraum der Wakenitz in Zusammenhang mit der Schaffung von zusätzlichen und zum Teil öffentlich nutzbaren Angeboten für Sport, Spiel und Freizeit ist ein zentrales Entwicklungsziel. Dazu ist eine Entfernung bzw. alternativ eine deutliche Auslichtung der trennenden Gehölzpflanzung entlang des Wanderweges an der Wakenitz erforderlich. Stattdessen ist die Pflanzung einer Baumreihe geplant, die einerseits die Falkenwiese als Raum definiert, in der Fußgängerperspektive jedoch ein hohes Maß an Transparenz und damit Aus- und Einblicke bietet. Das Konzept sieht ergänzend zum vorhandenen Wanderweg an der Wakenitz eine parallel verlaufende befestigte Promenade auf dem Sportgelände vor. Die sich anschließenden, ufernahen Bereich werden als Grünzug mit integriertem Sport- und Spielangebot entwickelt. Er übernimmt die Funktion einer Schnittmenge, innerhalb derer sich der vereinsgebundene Sport und die öffentlichen Freizeitnutzungen überlagern und annähern. Nördlich des Schulgartens wird er

geprägt durch einen großzügigen Klettergarten als expressiv gestaltete Kunstfelsenlandschaft mit geringer Höhe (max. 2,50 Meter). Neben vielfältigen Spielmöglichkeiten in einer ganz eigenen Umgebung ohne Spielgeräte bietet die Anlage nicht nur Kindern eine Möglichkeit vielfältigster Bewegung. Das Bild der ostexponierten Felskante wandelt sich in die anderen Himmelsrichtungen zu einem landschaftlich modellierten Rasenhügel auf dem befestigte Wege im vielfältigen „Auf und Ab" attraktive Fahrstrecken für BMX, Roller, Inliner und Longboards bieten. Im Weiteren steht der große, landschaftlich geformte Sandbunker des Beachsports für die Kombination aus sportlicher Aktivität und Urlaubsambiente. Eine gastronomische Einrichtung z. B. als temporäre Beachbar könnte eine sinnvolle Ergänzung sein. Die vorhandene Wettkampfbahn bleibt in ihrer Lage erhalten und wird mit einem Kunststoffrasenspielfeld sowie einer Kunststofflaufbahn ausgestattet. Außerdem ist die Aufstellung einer Flutlichtanlage zur Ausweitung der Nutzungszeiten geplant. Durch die Gestaltung der Segmentbögen als landschaftlicher Rasenhügel bzw. vielfältig nutzbare Laufkugellandschaft (Crossparcour) wird ihre normierte Sportanlagenstruktur aufgebrochen und in einen vielseitig nutzbaren Bewegungsraum überführt.

Schulsport

Im Zusammenhang mit der 400 m-Laufbahn ist als zusätzliche Trainingsmöglichkeit ein Sprungparcour in die Laufstrecke eingeschleift worden. Das Beachsportfeld am Ende der Sprintstrecke dient auch als Sprunggrube für Weitsprung und als Fläche für das Kugelstoßen. Das im Süden gelegene Rasenspielfeld wird um ca. 10 m in Richtung der Straße „An der Falkenwiese" verschoben, um den nötigen Raum für die Grünverbindung zwischen den beiden Großspielfeldern zu schaffen. Das Rasenspielfeld wird grundsaniert. Eine Flutlichtanlage am südlichen Spielfeld ist im Hinblick auf die Nähe zur Wohnbebauung und mögliche Konflikte nicht vorgesehen.
Das gesamte Areal der Falkenwiese wird durch ein Wegenetz mit einheitlicher Oberflächengestaltung für alle Lauf- und Rollsportformen optisch und funktional als ein System gekennzeichnet. Als ergänzendes Angebot für die im Norden gelegene Einrichtung des Hochschulsports hat sich unter mehreren Varianten der Neubau eines überdachten Hartplatzes auf dem ehemaligen Boschgelände als die Vorteilhafteste durchgesetzt. Alternativ könnte dort aber auch ein Sport- und Jugendhostel entstehen. Auf das Thema Leichtathletikanlage wurde bereits unter dem Punkt *Schulen* eingegangen.

Hochbauliches Konzept Neubau-Variante

Die Neubau-Variante sieht die Konzentration aller Gebäude im Südwestlichen Grundstücksbereich vor. Für den Hochbau ergeben sich insbesondere zwei Rahmenbedingungen. Zum einen ist der Blick vom Drägerpark auf die Lübecker Altstadt zu schützen (Bauhöhe und Gebäudeposition) und zum anderen ist auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen (Abstand, Bauhöhe und Emissionsschutz). Diese Umstände ergeben eine maximale Bauhöhe von 12,5 Metern und eine Position der Gebäude im südlichen Drittel des Geländes.

Der gemeinschaftliche Gedanke aus dem sportlichen Konzept soll sich auch in der Gebäudestruktur wiederfinden bzw. durch diese unterstützt werden.
Das Gebäudeensemble wird durch ein Eingangsgebäude mit Foyercharakter über einen öffentlichen Platz erschlossen. Dadurch entstehen zwei Vorderseiten, im Westen die städtische „werbliche“ Seite sowie die „sportliche“ Seite im Osten. Neben dem Foyer verbindet die ebenerdige Gastronomie den öffentlichen Raum mit internen zentralen Sport- du Erschließungsbereich, dem Atrium. In den Obergeschossen mit Fitness- und Büroflächen sind ebenfalls Ein- und Ausblicke zu beiden Seiten möglich.
Der zentrale Erschließungsbereich mit den überdachten multifunktionalen Sportflächen ist umgeben von den Vereinsgebäuden und bildet somit ein Atrium mit Flächen für Veranstaltungen, Sport und das öffentliche Leben. Die Anordnung der einzelnen Gebäude ergibt sich aus dem erforderlichen Bauablauf sowie den Zusammenhängen der Funktionen und Vereinszugehörigkeit im Innen- und Außenbereich.

Bauablauf und Rahmenterminplan Neubau-Variante

Der Bauablauf ist so geplant, dass der laufende Sportbetrieb in den Gebäuden über die gesamte Realisierung fortgesetzt werden kann. Allein im Bereich der Tennisplätze und im Bereich von Freiflächensanierungen im Bestand kommt es zu Nutzungsausfallzeiten, die jedoch nach Angabe Schule und Sport durch die Verlagerung des Trainings- und Spielbetriebes auf andere Sportstätten kompensiert werden können. Ausgehend von der notwendigen Verlagerung des Lübecker Judo-Club e.V. und des TC Hanseatic Lübeck e.V. (Räumung bis 31.12.2017) entsteht in der süd-westlichen Ecke des Geländes im ersten Bauabschnitt der Ersatzneubau für diese Vereine. Im zweiten Bauabschnitt ersetzt die neue Dreifeldhalle die bestehende Mehrzweckhalle. Den dritten Bauabschnitt bilden die Kindersport- und die Gymnastikhalle sowie das Vereinsheim mit Umkleiden des SV Victoria 08 Lübeck e.V.. Parallel können die überdachten Multifunktionsfelder als Ersatz für die Höltighalle entstehen. Im letzten Schritt wird die neue Tennishalle gebaut, sodass am Ort der aktuellen Phönixhalle die letzten Außentennisplätze entstehen. Die Realisierung des Eingangsgebäudes kann theoretisch in jedem Bauabschnitt erfolgen. Eine möglichst frühe Realisierung erhöht jedoch die Wirtschaftlichkeit, zugleich stehen allerdings auch weniger Tennisplätze zur Verfügung.
Sofern die Erstellung eines B-Plans notwendig ist, muss die Planung und Realisierung in verkürzter Zeit erfolgen, das Gesamtkonzept sollte jedoch im Vorfeld abgeschlossen sein, um eine Planungssicherheit zu erlangen. Die Fertigstellung des Gesamtkonzeptes kann frühestens Ende 2019 erfolgen.

Angepasste Neubau-Variante (Ergänzungsbau auf dem Boschgelände)

Über den Auftraggeber wurde der Wunsch einer hochbaulichen Entwicklung des Boschgeländes eingebracht Da dies jedoch aus naturschutzrechtlichen Gründen nur schwer zu realisieren ist, sind bisherige Vorhaben gescheitert. Es besteht jedoch eine Ausnahmeregelung für bestimmte Nutzungen, sodass eine Bebauung für eine sportliche Ergänzung, auch in Absprache mit den städtischen Behörden, möglich erscheint. Aus Sicht der Planer und der Auftraggeber sind denkbare Nutzungen eine Sportherberge sowie ein Vereins-

gebäude für den Wassersport auf der Wakenitz. Ausgehend von einem Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 ergibt sich auf dem Boschgelände eine theoretische maximale BGF von ca. 2.600 qm. Wenn an dieser Stelle zum Beispiel im Zusammenhang mit einer Sportherberge eine Gastronomie entsteht, sollte die zentrale Gastronomie im Gemeinschaftshaus in Frage gestellt werden, da ein wirtschaftlicher Betrieb von zwei Gastronomien kritisch erscheint.

4.3.2 Sanierungsvariante (BWW - MAM)

Hochbauliches Konzept Sanierungsvariante

Die bestehenden Anlagen werden wie im Bestand erhalten. Der vorhandene Sanierungs- und Modernisierungsstau wird durch energetische Sanierung und Modernisierung ausgeglichen. Ein separater Neubau für die Vereine Lübecker Judo-Club und TC Hanseatic entsteht an der Ecke der Straßen „Falkenstraße“ und der Straße „ An der Falkenwiese“.

Um den derzeitigen Nutzungseinschränkungen zumindest zum Teil entgegenzuwirken sind neben der Sanierung auch erhebliche Modernisierungen und Erweiterungen als Mindestmaßnahmen, wie Geräteräume und Umkleiden für die Mehrzweckhalle, zu berücksichtigen. Ergänzende Funktionen wie die Büro- und Veranstaltungsräume des TSB oder der Fitnessbereich aber auch die geplanten Kleinfeldhallen können aus Platzgründen nicht realisiert werden. Synergien aus räumlicher Nähe aller Vereine sind nur im geringen Maße möglich. Die realisierbare Fläche ist somit wesentlich geringer als in der Neubau-Variante.
Des Weiteren ist die weitere Öffnung des Geländes für die Öffentlichkeit, insbesondere für informelle Sportarten (siehe Berichtsteil Prof. Dr. Kähler), nicht gegeben.

Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept Sanierungsvariante

Ausgehend von dem Bestandserhalt der vorhandenen Gebäude beschränken sich hochbauliche Maßnahmen im wesentlichen Abschnitt der Falkenwiese auf den erforderlichen Neubau des Tanz- und Judo-Clubs.
Der geplante Standort an der Ecksituation „Falkenstraße“ und der Straße „An der Falkenwiese“ kommt dem Wunsch der Nutzer nach einem präsenten Standort entgegen. Damit verbunden ist aber auch der Effekt, dass sich die Adresse des Sportzentrums maßgeblich an diesem Gebäude festmacht. Alternativ wäre auch ein Standort westlich und im Anschluss an die Phönix-Halle denkbar. Über einen gemeinsamen Eingang könnten beide Gebäude erschlossen werden und es bestünde die Möglichkeit, die gastronomischen Einrichtungen gemeinsam zu nutzen. Letztendlich führen beide Standorte zum Entfall von Tennisplätzen, die auf dem Vereinsgelände des LBV-Phönix nicht in gleicher Anzahl wieder ersetzt werden können.
Zwischen Mehrzweckhalle und Höltighalle kann aufgrund der Enge eine Sportfläche, z. B. in Tennisplatzgröße, nur in der ungünstigen West-Ost-Ausrichtung realisiert werden. Eine offene Überdachung mit entsprechenden Schattierungselementen vermeidet Blendwirkungen und erweitert das witterungsunabhängige Sportangebot. Eine Straffung des internen Wegenetzes

schafft eine klarere Verbindung zwischen den Hallenbaukörpern und Sportflächen. Durch die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen in Reihen wird der Orientierungs- und Gliederungseffekt noch verstärkt. Die Zugangs- bzw. Zufahrtssituation zur Phönixhalle wird gestalterisch aufgewertet. Die vier nördlich gelegenen Tennisplätze erhalten eine Flutlichtbeleuchtung. Ebenso die beiden Kleinspielfelder.
Durch den Bestandserhalt fehlen die Spielräume für die Entwicklung einer klaren äußeren Erschließung des Sportzentrums. Die Kfz-Stellplätze verteilen sich in Folge dessen auf die beiden Standorte aus dem Bestand zuzüglich der Anlage für den Tanz- und Judo-Club. Die Anordnung der Fahrradständer erfolgt ebenfalls dezentral westlich der Höltighalle, nördlich des Tanz- und Judo-Clubs und südlich der Mehrzweckhalle. Beim Umkleidegebäude werden die Abstellanlagen von der Südseite in den Norden des Baukörpers verlagert.
Im Süden ist die Anlage eines übergrünten und sichtgeschützten Wirtschaftshofes geplant.

Die neuen Sport- und Parkanlagen im östlichen Teil der Falkenwiese unterscheiden sich nicht von denen der Neubau-Variante.

5. Betrieb und Finanzierung (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)

5.1 Betrieb und Finanzierung aus baufachlich technischer Sicht (BWW - MAM)

5.1.1 Kosten Neubau-Variante (BWW - MAM)

Die Kosten für den Hochbau, KG 300 und 400 nach DIN 276, wurden über Referenzprojekte aus dem Baukosteninformationsdienstes (BKI) und der geplanten BGF aus dem Raumprogramm hergeleitet. Für die Sportstätten wurden die Kosten höherwertiger Projekte herangezogen. Die Kosten der ergänzenden Funktionen wurden über Referenzprojekte mittleren Standards errechnet.
Die Kosten für den Hochbau inklusive der Baunebenkosten belaufen sich auf 26,7 bis 31,0 Mio. € (siehe Anlage A5.2). Die Abrisskosten werden mit ca. 0,9 Mio. € eingeschätzt (siehe Anlage A5.1). Für die Außenanlagen ergeben sich Kosten von 10,9 Mio. € (siehe Anlage A5.3). Somit belaufen sich die Kosten für das Projekt Sportzentrum Falkenwiese auf 38,5 bis 42,8 Mio. €.
Hinzu kommen laut dem Bereich Stadtgrün und Verkehr noch für den Ersatzbau „Stadtgrün und Verkehr“ an einen neuen Standort 1,0 Mio. €, diese Summe wurde jedoch nicht weiter definiert und konnte daher nicht plausibilisiert werden.

Die Investitionssumme ist zu differenzieren in:

Vermietete Flächen inkl. Schulung und Konferenz	6,1 Mio. €
Sporträume mit Teilvermietung	7,7 Mio. €
Haus für Judo und Tanzen	4,9 Mio. €
Reine Vereinsnutzungen	12,3 Mio. €

Erläuterung siehe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Kosten der Risiko-Chancen-Analyse sind unter Kapitel 6.2 erläutert und sind nicht in die Gesamtkosten eingeflossen.

5.1.2 Betriebskosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Neubau-Variante (BWW - MAM)

Zur Einschätzung der Betriebskosten wurden die Werte des Baukosteninformationsdienstes (BKI) herangezogen. Die aufgezeigten Betriebskosten wurden auf Grundlage der DIN 18960 aufgestellt. Berücksichtigt wurden die Kostengruppen 200 bis 400 (200 Objektmanagementkosten, 300 Betriebskosten und 400 Instandsetzungskosten). Auf eine detaillierte Aufschlüsselung der Einzelpositionen wurde verzichtet.
Die Bewirtschaftungskosten (inkl. Rücklagen für Instandhaltung) für das gesamte Sportzentrum liegen in der Neubauvariante für den Hochbau bei 1.358.612 € im Jahr, dies entspricht 68,63 € / (qm*a) (siehe Anlage A4). Die Betriebskosten werden seitens der Vereine als deutlich geringer eingeschätzt, da im Bestand geringere Betriebskosten dokumentiert wurden. Dies ist unter anderem auf ehrenamtliche Arbeiten zurückzuführen. Die Instandhaltungsmaßnahmen werden von den Vereinen für die letzten zwei bis drei Jahre zwischen 0,4 €/(qm*a) und 6,48 €/(qm*a) angegeben, dies spiegelt jedoch aus Sicht der Planer den aktuellen Gebäudezustand wieder und es wurden keine Rücklagen für weitere Instandhaltungsmaßnahmen gebildet.
Sowohl die Investitions- als auch die Betriebskosten können in Teilbereichen durch Mieteinnahmen gedeckt werden. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden die möglichen Einnahmen aus den gewerblich zu vermietenden Flächen abgeschätzt.

Einnahmen aus sportgewerblicher Vermietung	262.000 €/a
Instandhaltungskosten sportgewerbliche Flächen	199.000 €/a
Überschuss aus sportgewerblicher Vermietung	63.000 €/a

Für den TSB ergeben sich Mieteinnahmen aus der Vermietung der Seminarräume.

TSB - Einnahmen aus Vermietung Seminarräume	57.000 €/a
TSB - Betriebskosten für die Seminarräume	41.000 €/a
TSB - Überschuss aus Vermietung Seminarräume	16.000 €/a

Für den LBV Phönix ergeben sich aus vorsichtig geschätzten Vermietungszeiten der Kleinfeldhallen, der Kinderhalle, der Gymnastikhalle und Dreifeldhalle ebenfalls Einnahmen.

LBV Phönix - Einnahmen aus Vermietung	76.000 €/a
LBV Phönix - Laufende Kosten	696.000 €/a
LBV Phönix - zu tragende Kosten	620.000 €/a

Die gesamte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat in den oben aufgeführten Bereichen noch erhebliches Verbesserungspotential und ist somit als Minimallösung zu betrachten. Es wird dringend empfohlen in der weiteren Planung ein Bewirtschaftungskonzept zu entwickeln, um weitere Deckungsbeiträge zu den

Betriebskosten abschätzen zu können. Insbesondere ist ein Nutzungskonzept für die Auslastung der vier Kleinfeldhallen (inkl. Kinder- und Gymnastikhalle) sowohl für die Vereine als auch für externe Nutzer zu entwickeln.

5.1.3 Kosten Sanierungsvariante (BWW - MAM)

Die Kosten wurden analog zu den Kosten der Neubau-Variante errechnet. Aufgrund der sehr einfachen Konstruktion der Hallen wurden die Kosten aus den Referenzprojekten mit 100 % angenommen, da mit einem vollständigen Austausch der Gebäudehülle zu rechnen ist. Außerdem besteht ein statisches Risiko in Bezug auf die Tragfähigkeit der Stützen und Träger durch die neuen Lasten. Auch sind einige Lastannahmen in den Normen seit Herstellung einiger Hallen (z. B. Windlast) erhöht worden. In der Phönixhalle gibt es Probleme mit eindringender Feuchtigkeit, sodass auch hier ein weiteres Kostenrisiko entsteht.

Die Kosten für den Hochbau für die KG 300 und 400 inklusive der Baunebenkosten belaufen sich auf 19,2 bis 21,3 Mio. €. Für die Außenanlagen ergeben sich Kosten von 10,7 Mio. €. Somit belaufen sich die Kosten für das Projekt Sportzentrum Falkenwiese auf 29,9 bis 32,0 Mio. €.
Hinzu kommen laut dem Bereich Stadtgrün und Verkehr noch für den Ersatzbau „Stadtgrün und Verkehr“ an einen neuen Standort 1,0 Mio. €, diese Summe wurde jedoch nicht weiter definiert und konnte daher nicht plausibilisiert werden.

Die Investitionssumme ist zu differenzieren in:

Vermietete Flächen (Anteil geschätzt)	1,0 Mio. €
Sporträume mit Teilvermietung (hier nur Dreifeldhalle)	3,7 Mio. €
Haus für Judo und Tanzen	4,9 Mio. €
Reine Vereinsnutzungen	11,7 Mio. €

Erläuterung siehe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Kosten der Risiko-Chancen-Analyse sind unter Kapitel 6.2 erläutert und sind nicht in die Gesamtkosten eingeflossen.

5.1.4 Betriebskosten und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Sanierungsvariante (BWW - MAM)

Zur Einschätzung der Betriebskosten wurden die Werte des Baukosteninformationsdienstes (BKI) herangezogen. Die aufgezeigten Betriebskosten wurden auf Grundlage der DIN 18960 aufgestellt. Berücksichtigt wurden die Kostengruppen 200 bis 400 (200 Objektmanagementkosten, 300 Betriebskosten und 400 Instandsetzungskosten). Auf eine detaillierte Aufschlüsselung der Einzelpositionen wurde verzichtet.
Die Bewirtschaftungskosten (inkl. Rücklagen für Instandhaltung) für das gesamte Sportzentrum liegen in der Sanierungsvariante für den Hochbau bei 917.445 € im Jahr, dies entspricht 62,96 € / (qm*a).
Die Betriebskosten werden seitens der Vereine als deutlich geringer eingeschätzt, da im Bestand geringer Betriebskosten vorhanden sind. Dies ist unter

anderem auf ehrenamtliche Arbeiten zurückzuführen. Die Instandhaltungsmaßnahmen werden von den Vereinen für die letzten zwei bis drei Jahre zwischen 0,4 €/(qm*a) und 6,48 €/(qm*a) angegeben, dies spiegelt jedoch aus Sicht der Planer den aktuellen Gebäudezustand wieder und es wurden keine Rücklagen für weitere Instandhaltungsmaßnahmen gebildet.
Den Betriebskosten stehen mögliche Einnahmen gegenüber, diese wurden in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aufgestellt. Einnahmen durch die Vermietung der Dreifeldhalle für den Schulsport können, entsprechend der Angaben von Herrn Schröder (Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport) mit ca. 35.000 € im Jahr beziffert werden. Weitere Einnahmequellen, stellen zurzeit der bestehende Wellnessbereich, die Physiotherapiepraxis sowie der Sportshop und die Gastronomie des LBV Phönix von 1903 e.V. dar. Diese Bereiche werden in der Sanierungsvariante erhalten und tragen somit auch weiterhin zur Teildeckung der Betriebskosten der Vereine bei. Eine Aufstellung der bestehenden Einnahmen liegt nicht vor. Da die möglichen Einnahmen auf Grundlage der bestehenden Einnahmen zu ermitteln sind, wurde kein Wirtschaftlichkeitskonzept aufgestellt.
Es wird dringend empfohlen, in der weiteren Planung ein Bewirtschaftungskonzept, unter Berücksichtigung der bestehenden Einnahmen, zu entwickeln.

5.1.5 Bewertung Varianten (BWW - MAM)

Die Varianten sind in der Abbildung 3 mit ihren Randdaten gegenübergestellt und bewertet (siehe dazu auch Anlage A3).

Die Planer empfehlen die Umsetzung der Neubau-Variante. In dieser Variante ist das Soll-Raumprogramm vollständig umsetzbar. Dies ist für einen zukunftsfähigen Betrieb der Sportanlagen notwendig. Die Sanierung im laufenden Betrieb ist nicht möglich, sodass die zu sanierenden Sportflächen in diesem Zeitraum geschlossen werden müssen. Die Erstellung von Neubauten an neuer Stelle ermöglicht hingegen einen durchgehenden Betrieb und minimale Einschränkungen für die Sportler. Auch ist die zu erwartende bauliche Qualität der Neubauten höher, da sich aus dem Bestand heraus immer Einschränkungen ergeben. Das Kostenrisiko im Sanierungsfall aufgrund bisher unbekannter Faktoren, z. B. statische Mängel oder Schadstoffbelastungen, ist ebenfalls negativ zu bewerten.

	Neubau-Variante	**Sanierungs-Variante**
Flächen und Kosten	🟢 ○ ○	○ ○ 🔴
Realisierung Raumprogramm	vollständig	keine ergänzenden Funktion (TSB, Kleinfeld-, Kinderturn-, Gymnstikhalle, Fitnessbereich, Sauna, Praxen, UKSH, Schulung und Konferenz, Jugendzentrum)
realisierbare Fläche	13.257 qm BGF zzgl. überdachte Multifunktionsfelder	11.313 qm BGF inkl. 6 Hallentennisplätze
erforderliche Fläche Soll-Raumprogramm	13.065 qm BGF 11.185 qm NF	13.065 qm BGF 11.185 qm NF
Nutzungsflexibilität	hoch	sehr gering
Herstellungskosten (Hochbau, Abriss, Außenanlagen)	42.797.104 €	31.986.218 €
Realisierung	🟢 ○ ○	○ ○ 🔴
Nutzung während Realisierung	Durchgängige Nutzung möglich, da erst Ersatzbau und dann Abriss	Sanierung im laufenden Betrieb nicht möglich, Hallen müssen geschlossen werden
Bauabschnitte	min. 5 BAs (+ 4 Abriss)	min. 5 BAs (+ Abriss Anbau Stadtgrün)
Bauablauf	Bauabschnitte von einander abhängig Reduktion Tennisplätze während Bauphase	geringe Abhängigkeiten der einzelnen Sanierungsmaßnahmen

Abbildung 3. Gegenüberstellung Varianten

Mehrwert der Neubau-Variante

- Kompakte Bauweise durch Stapelung und Konzentration der Baukörper (ermöglicht Realisierung innerhalb der zulässigen Höhen von ca. 12m und Reduktion der Flächen durch Synergien)
- Hohe Nutzungsfrequenz durch Multifunktionalität (Beläge und Ausgestaltung der Sportanlagen)
- Zukunftsfähiges und zeitgemäßes Sportangebot (z. B. informelle Sportarten wie Laufen und Skaten)
- Ausbau der Kernkompetenzen der Vereine (z. B. Kinder und Jugendsport)
- Nutzung auch für die Öffentlichkeit (Sportanlagen und Nebenflächen)
- Gestaltungsanspruch dem Ort angemessen (Transparenz, natürliche Baustoffe, evtl. teilbegrünte Fassade)

Wirtschaftlichkeit

- Sportgewerbliche Nutzungen (Gastronomie, Fitness,…)
  - Mieteinnahmen tragen Zinsen und Tilgung und Betriebskosten zzgl. Kostendeckungsbeitrag für Sportnutzungen
- TSB Lübeck
  - Mieteinnahmen tragen Zinsen und Tilgung und Betriebskosten
- Judo und Tanzen
  - Finanzierungskonzept steht bereits für das vereinseigene Konzept (Anpassung an Neukonzeption erforderlich)
  - Kosten für das Haus der Vereine Judo und Tanzen fallen in jedem Fall an
- LBV Phönix und SV Viktoria
  - Auf externe Finanzierung angewiesen
- KGR 200 + 300 (Objektmanagement- und Betriebskosten)
  - Eigenleistung der Vereine (Ehrenamt und Eigenpersonal)
  - Eigenmittel der Vereine (z. B. Mitgliedsbeiträge)
- KGR 400 (Instandhaltungskosten)
  - Eigenleistung der Vereine (Ehrenamt und Eigenpersonal)
  - Im Bestand nur im geringen Maße erfolgt
  - Drittmittel notwendig (z. B. Einnahmen durch Vermietung von Flächen, Förderung)

Um die Instandhaltung zu gewährleisten, ist aus Sicht der Berater eine professionelle Begleitung durch einen Facility Manager oder Architekten sicherzustellen. Eine professionelle Begleitung des Objektmanagements wird ebenfalls empfohlen, insbesondere bei Vermietung von sportgewerblichen Flächen und Sportflächen.

5.2 Betrieb und Finanzierung aus sportfachlicher Sicht (Kähler & Rohkohl)

Betriebsmodell

Für den Betrieb des zukünftigen Sportzentrums Falkenwiese gibt es kein Modell, was als das für das gesamte Sportzentrum am besten geeignete gesehen werden kann. Die Eigenständigkeit der jeweiligen Sportvereine, deren kulturellen Unterschiede und Erfahrungen mit ihrem Verein und den Mitgliedern, die wirtschaftlichen Möglichkeiten, die die Vereine haben und die die verschiedenen Sportanlagen zur Erwirtschaftung von Mitteln erlauben und die handelnden Akteure lassen es ratsam erschienen, ein Modell zu wählen, das genau auf die Situation in diesem Projekt abgestimmt ist. Wir legen in die Anlage (siehe A6) eine Übersicht von Betriebsmodellen mit Vereinsbeteiligung und kommunaler Beteiligung. Aus Sicht der Sportvereine und der Hansestadt Lübeck könnten dabei das Betriebsführungsmodell und das Betriebsüberlassungsmodell die bevorzugten Modelle sein. Die Sportvereine erhalten durch die Hansestadt Lübeck, sei es auf der Basis eines Erbpachtvertrages (wie derzeit beim LBV Phönix von 1903 e.V.) oder einer temporären Nutzungsüberlassungen auf der Basis eines Mietvertrages, Sportstätten zur selbstständigen Bewirtschaftung gegen Pachtzins oder Mietgebühr. Das ist das gängige Modell, wenn eine Stadt mit Vereinen zusammenarbeitet, wobei die Stadt die Sportstätten baut und, bei einem Mietvertragsverhältnis, für alle größeren investiven Maßnahmen aufkommen müsste.

Über diejenigen Sportanlagen, die von allen Vereinen gemeinsam genutzt werden, wird man sich zusätzlich verständigen müssen.
Im Moment bevorzugen die Sportvereine das Modell: „Jeder Verein sorgt für sich selbst". Möglicherweise gewinnen in Zukunft aber, wenn die vier Sportvereine und der TSB mehr Erfahrungen miteinander gemacht haben, ein Patenschaftsmodell oder eine gemeinsame, gemeinnützige Betriebsführungsgesellschaft mit hauptamtlicher Geschäftsstelle an Attraktivität, um Kräfte zu bündeln, Ressourcen besser einzusetzen und dem Sportzentrum mehr Profil zu geben. Beide Modelle basieren auf einer engen Kooperation aller Vereine, was jedoch eine hohe Bereitschaft der Akteure voraussetzt, miteinander zu kooperieren und Konflikte gemeinsam zu lösen. Dies wird eher gelingen, wenn es eine hauptamtliche Koordinationsstelle gibt und die Sportvereine nicht in Konkurrenz zueinander stehen. Es wird daher die Aufgabe sein, vor Baubeginn mit allen Akteuren noch ein geeignetes Betriebsmodell zu erarbeiten.

Bewirtschaftung

Die vier Sportvereine und der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. bekundeten im Laufe des Prozesses, dass sie sich für die ihnen „zugeteilten" Sporträume selbstverantwortlich im Sinne einer eigenverantwortlichen Betreiberschaft fühlen. Sie übernehmen alle Risiken, die mit dem Betrieb ihrer Sporträume zusammenhängen. Darunter fallen alle technisch-administrativen und inhaltlich-geschäftlichen Tätigkeiten. (Die Kosten für die gemeinschaftlich genutzten Räume im Hallenkomplex der Anlage werden je nach Gebrauch anteilig unter den Nutzerinnen und Nutzern verrechnet.) Die vier Vereine und der Turn- und Sportbund Lübeck e.V. haben auch einstimmig erklärt, dass sie sich für die Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Sport- und Bewegungsräume im Außenbereich nicht zuständig fühlen. Entweder übernimmt die Hansestadt Lübeck zukünftig die Instandhaltung und Pflege der Anlagen selbst oder die Bewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Außenanlagen werden an ein privatwirtschaftliches Unternehmen abgegeben, das für eine hohe Qualität sorgt.

*Parkmanager*in*

Auch wurde bisher noch keine Verabredung über ein Immobilienmanagement zur Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume, für ein Marketing des Sportzentrums als Gesamtmarke und für Sportveranstaltungen getroffen, die zentral durchgeführt werden sollen. Die Sportraumplanerin und der Sportraumplaner empfehlen daher, eine hauptamtliche Stelle als „Parkmanager*in" einzurichten, die sich ausschließlich um die Vermarktung, Finanzierung und Kontrolle des Sportzentrums außerhalb der Vereinszuständigkeiten zu kümmern hat.

Finanzierungsmodell

Auch mehrere Finanzierungsmodelle, wie zum Beispiel die Kommunalfinanzierung oder die Möglichkeit einer Partnerschaft Kommune und Verein und Privatunternehmen, sind bei diesem Projekt möglich. Neben Eigenmitteln gibt es zinsvergünstigte Kreditprogramme. Hier ist das Sonderkontingent des Kommunalen Investitionsfonds (KIF) zu nennen, welches aus dem Schleswig-Holstein-Fonds Mittel erhält. Ferner kann die Hansestadt Lübeck die Kommunalkreditprogramme der KfW auch für die Finanzierung des Sportstättenbaus nutzen (Programmnummer 148, 208, 230, 271). Speziell für Schulturnhallen

und Vereinsräume ist der Investitionskredit Kommunen (IKK) und der Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen (IKU) konzipiert. Für die eventuell noch verbleibenden Finanzierungsbedarfe bleibt dann noch der Standardkommunalkredit. Die Investitionen von Sportvereinen sind zusätzlich über den Landessportverband Schleswig-Holstein zuschussfähig.
Bei der Finanzierung des Sportzentrums geht es jedoch nicht allein um die Finanzierung der Investitionskosten sondern auch um die Finanzierung der Bewirtschaftungskosten. Finanzierung und Betrieb von Sportanlagen müssen folglich zusammen gesehen werden. Die geschieht unter dem Blickwinkel des Lebenszyklus (mind. 30 Jahre) einer Sportanlage. In diesem Zeitverlauf entstehen vielfältige Kosten, die durch Finanzierungsmaßnahmen gedeckt werden müssen.

Finanzierbarkeit

Zur wirtschaftlichen Absicherung der Investitionen und Bewirtschaftungskosten des Sportzentrums sind zusätzlich zu den Einnahmeaktivitäten der Sportvereine daher Maßnahmen zu ergreifen, die die Existenz der Sportvereine und des Sportzentrums als Ganzes, und darin eingeschlossen das ergänzende Schulsportangebot, langfristig sichert.
Das Sportzentrum soll in Zukunft als attraktives Zentrum für Bewegungs-, Sport- und Gesundheitsbildung wahrgenommen werden. Der Markt für diese Themen ist stabil und für Gesundheit zudem weiterhin wachsend. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass privatwirtschaftlich betriebene Einrichtungen wie z. B. Physiotherapeutinnen und Physiotherapeuten, Fitnessstudiobetreiberinnen und Fitnessstudiobetreiber, Bildungsträgerinnen und Bildungsträger, Gastronomiebetriebe, Betreiberinnen und Betreiber einer Unterkunft für Sportlerinnen und Sportler u. a. Interesse an einer Investition bzw. Nutzungsüberlassung äußern und anstreben[4]. Es können sich hierdurch nicht nur fachliche Synergien zwischen den Sportvereinen und diesen Einrichtungen ergeben, sondern es können auch Gewinne für das Sportzentrum erwirtschaftet werden, die allen Vereinen wieder zugutekommen. Zudem werden diese Einrichtungen eine Kundschaft anziehen, die wiederum in Kontakt zu Vereinsangeboten und Vereinen kommt.

[4] Die Klinik für Orthopädie und Unfallchirurgie, Akademisches Zentrum, der Universität zu Lübeck hat ihr Interesse an der Anmietung von Räumen im Sportzentrum für seinen neu einzurichtenden bewegungswissenschaftlichen Studiengang Physiotherapie bekundet. Auch die Sportdiagnostik des UKSH hat Interesse an der Raumanmietung geäußert. Von „zebra mobil gemeinnützige UG“ (durch den 2. Vorsitzenden des SV Viktoria 08 Lübeck e.V., Herrn Schick) liegt eine informelle, mündliche Bekundung vor, die Außenbewirtung der zukünftigen Außenanlagen zu übernehmen. Weitere Kontakte bestehen zu dem Unternehmen „Strandsalon“. Der Kontakt zum Deutschen Alpenverein ist aufgenommen worden, der Interesse an dem Outdoor-Indoor-Kletterbereich im Erdgeschoss des Hallenkomplexes bekundet.

6. Gesamtbewertung (BWW – Kähler & Rohkohl – MAM)

6.1 Sportinfrastrukturelle Gesamtbewertung (Kähler & Rohkohl)

Das Sportzentrum Falkenwiese ist, bildlich gesprochen, das zukünftige Haus des Sports der Hansestadt Lübeck, in dem sich in Sportvereinen organisierte und nicht-organisierte Bürgerinnen und Bürger treffen und miteinander aktiv sind.

Die Ergebnisse und die Erkenntnisse aus der Entwicklung des Raumprogramms für das Sportzentrum Falkenwiese weisen eine Vielzahl an Chancen und Risiken auf, die für die zukünftige Entwicklung des Sportzentrums, die Hansestadt Lübeck und den (über-)regionalen Sport insgesamt von Bedeutung sind. Die aus sportfachlicher Sicht wichtigsten Chancen und Risiken sind in der folgenden Tabelle 3 präsentiert:

Tabelle 3. Übersicht der Chancen und Risiken

Chancen	Risiken
– Steigerung der Attraktivität des Stadtteils nahe der Falkenwiese – Anstieg des Gesundheitsbewusstseins der Bevölkerung – Zunahme der Sportaktivitäten der Bevölkerung – Steigerung der Attraktivität der Innenstadt – Stärkung des Bewegungsprofils der Hansestadt Lübeck – Stärkung des Gemeinschaftsprofils der Hansestadt Lübeck – Steigerung des Gemeinwohls – Steigerung der Lebensqualität – Steigerung der Wohnqualität	– Höhere Belastung des Sporthaushaltes der Hansestadt Lübeck – Unsicherheit des Investitionshaushaltes der Hansestadt Lübeck – Ausbleiben von potentiellen Drittmittelgebern – Verändertes Freizeit- und Sportverhalten durch demographische Entwicklungen – Rückgang der Nutzung der Falkenwiese durch demographische Entwicklungen – Konkurrierendes Gelände mit Sport- und Bewegungsflächen in der Nähe – Entwicklungen in der Ganztagesschule (Schülerrückgang, abnehmendes Sportinteresse) könnten zu einer erhöhten Belegung führen (oder auch andersherum) – Verwahrlosung des Geländes durch geringe Kontrolle bzw. Öffnung

6.2 Bauliche Gesamtbewertung (BWW - MAM)

Risiko-Chancen-Analyse Sanierungsvariante (BWW - MAM)

Die Risiken und Chancen sind in einer Risikomatrix aufgeführt. Um die Risiken zu bewerten wurden eventuelle Folgen benannt und mit von-bis Kosten beziffert. Die wahrscheinlich zu erwartenden Kosten wurden mit der Wahrscheinlichkeit des Eintreffens des Risikos multipliziert. Auf diese Weise kann über alle Risiken hinweg ein zusätzliches Risikopotential in Euro benannt werden, dass bei der Finanzierung berücksichtigt werden sollte. Die Risiken sind in Risiken Vorplanung, Risiken Realisierung sowie Risiken Betrieb gegliedert.

Dieses Risikopotential für die Planung bis zur Baugenehmigung beläuft sich auf ca. 76.350 € und für die Umsetzungsrisiken auf ca. 237.350 €. Dies entspricht ca. 1 bis 2 % des Investitionsvolumens für den Hochbau.

Die Risiken für den Betrieb belaufen sich auf ca. 46.400 €/a. Dies entspricht ca. 5 bis 6% der jährlichen Betriebskosten. Eine Reduktion der Betriebsrisiken ist vom Betreiberkonzept abhängig und sollte in der weiteren Planung anvisiert werden.

7. Weiteres Vorgehen aus bautechnischer Sicht (MAM)

Im Folgenden werden Vorschläge für das weitere Vorgehen aus baulicher Sicht benannt (siehe auch Abbildung 4). Die Aufzählung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll lediglich als Leitfaden für das weitere Vorgehen dienen. Themen wie Finanzierung oder Betriebsorganisation sind hier nicht mit aufgeführt.

inhaltlich

1. Definition übergeordneter Ziele für die baulichen Qualitäten (erste Ansätze siehe Kapitel 4.2 - Bauliches Strukturkonzept)
   a. Gestalterische und städtebauliche Qualität, Leitbild
   b. Gemeinsame Infrastruktursysteme (Verkehr und Technik)
2. Erstellen eines Raumbuches für alle Vereine und Bereiche
   a. Raumweise Qualitäten mit Ausstattung und Einrichtung, sowie technische Anforderungen
   b. Räume wie Sanitäranlagen nach Möglichkeit Projektübergreifend
   c. Optimierung und Plausibilisierung des aufgestellten Raumprogramms
3. Gutachten für Anwohnerschutz, Umweltverträglichkeit (Landschaftsschutzgebiet), Beweissicherungsverfahren, Verkehrsgutachten, weitere Baugrundgutachten…

organisatorisch

1. Bauausführung über einen professionellen Bauherrenvertreter („Professioneller Bauherr“)
   a. hierfür sind klar definierte Ziele zwingend erforderlich (Raumbuch und Budget)
   b. Entscheidungsbefugnisse für Bauherrenvertreter
2. Architektenbeauftragung
   a. Vergabeverfahren z. B. mit Lösungsvorschlägen
   b. Von einer freien Vergabe wird aufgrund der Größe des Projektes abgeraten (je nach Konstellation Stadt-Vereine ist eine öffentliche Ausschreibung vorgeschrieben)

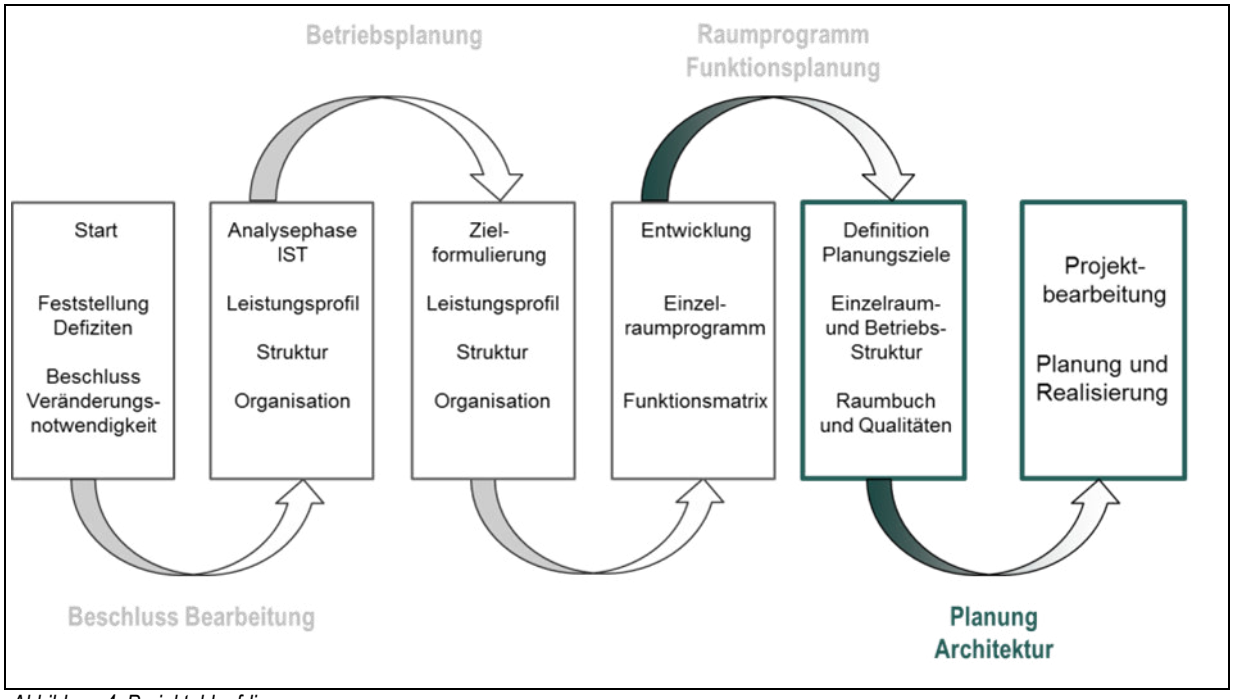


Abbildung 4. Projektablaufdiagramm

8. Schlussempfehlung (Kähler & Rohkohl)

Zusammenfassend empfehlen wir der Hansestadt Lübeck, den Sportvereinen und der Öffentlichkeit dieses "Haus" zu bauen und den Mieterinnen und Mietern zu vertrauen, dass sie es nachhaltig und dem Gemeinwohl verpflichtet bewahren und mit Leben füllen. Das Sportzentrum Falkenwiese profiliert in außergewöhnlicher Weise den Sport in Lübeck, indem es für die Sportvereine, den Turn- und Sportbund Lübeck e.V., den Schulsport und für den selbstbestimmten, informellen Sport der Bürgerinnen und Bürger ideale Bedingungen bereitstellen wird.

Das Projekt hat für den Sport, die Bevölkerung und für die Hansestadt Lübeck einen herausragenden Wert und verdient, politisch wie finanziell unterstützt zu werden.

A1

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Hartplatz, überdacht
40x20m
7. BA
Hochschulsport
Verein für Kanusport
Pumpstation
Wakenitzdeck
Zeltplatz
Trafo
Bus
Hockey-Platz - Bestand
Kunststoffrasen
Kleinspielfeld
Kunststoffrasen
5 2 x 2 4
Frisbee
Naturrasen
120x35
2. BA
Beachsport
32x41m
Weitsprung
3. BA
Kugelstoßen
Sportparkpromenade
Fitnesspark
Tribüne Hockey
Stützpunkt 1
Stützpunkt 2
Tennis
36,57x18,29m
2. BA
Kleinspielfeld
Kunststoffrasen
42x25
+1.0
Kunststoffrasen
105x68
1. BA
Stützpunkt 3
Spielen
6. BA
185 Stellplätze
Tribüne Tennis
Sprungparkour
Tribüne
Rasenstufen
Sitzbänke
Sondierung 1
Sitzen
Klettergarten
+2.0
Wellenbahn
Anlieferung
Dreifeldhalle und
Kleinfeldhalle
Tennis und
Vereinsheim Phönix
5. BA
Befestigter Weg
Gymnastik
Wiese
Spielpunkt
Crossparkour
+1.2
Klettern
Forum
A B . 6
überdachte multifunktionale
Tennisfelder
sportergänzende
Funktionen
räder
Sondierung 2
Spielfeld
90x60m
Naturrasen
4. BA
+1.5
Rasenstufen
Schulgarten
Freibad
Falkenwiese
Judo und Tanzen
Kinderturnen
SV-Viktoria
Seminar- und
Schulung
Bus
Übergang
Gewächs-
haus
Klughafenbrücke
Falkenstraße
An der Falkenwiese
Spielplatz

Verfasser:

BRIEN WESSELS WERNING GMBH
Merker Architektur Management GmbH

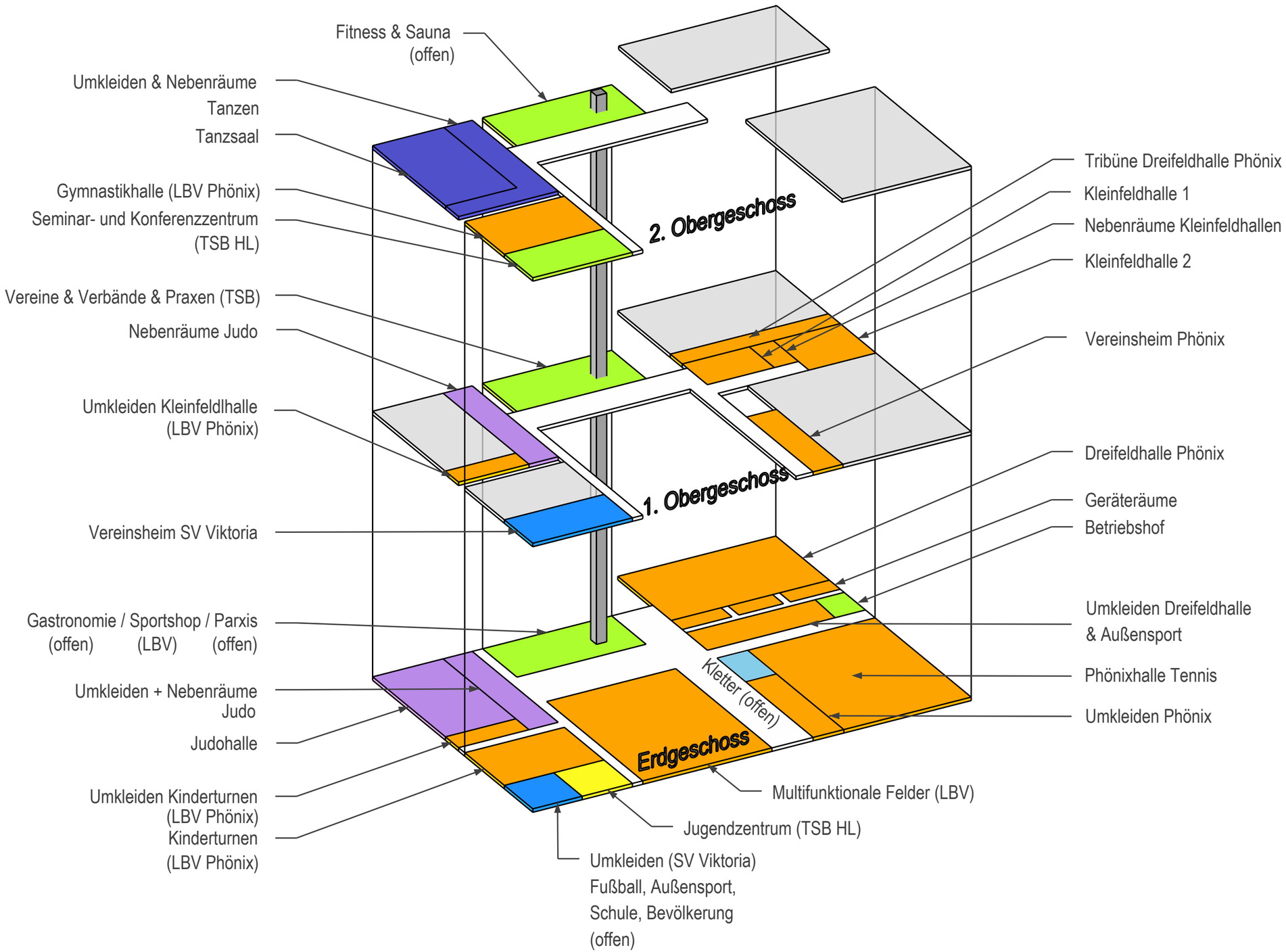
Index 3: 21.01.2015; Ergänzung 7. Bauabschnitte
Index 2: 15.12.2015; Änderung Bauabschnitte
Index 1: 02.12.2015; Änderung Spielfeldbeläge

L 555 Sportzentrum Falkenwiese

Datum: 10.11.2015 Plan-Nr.: L555 Maßstab 1:1000

BRIEN • WESSELS • WERNING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND INGENIEURE GMBH
KANALSTRASSE 40 22085 HAMBURG
TEL.: 040 / 22 94 64 - 0 FAX: 040 / 22 94 64 - 22

A 2



Zuordnung Flächen

- alle
- offen
- LBV Phönix
- Lübecker Judo Club
- TC Hanseatic
- SV Viktoria
- TSB Lübeck
- Luftraum

MERKER
ARCHITEKTUR - MANAGEMENT
GMBH

Stand 12.01.2015

	Neubau-Variante	Sanierungs-Variante	Anmerkungen
Flächen und Kosten	● ○ ○	○ ○ ●	
Realisierung Raumprogramm	vollständig	keine ergänzenden Funktion (TSB, Kleinfeld-, Kinderturn-, Gymnstikhalle, Fitnessbereich, Sauna, Praxen, UKSH, Schulung und Konferenz,	
realisierbare Fläche	13.257 qm BGF zzgl. überdachte Multifunktionsfelder	11.313 qm BGF inkl. 6 Hallentennisplätze	Differenz 2.237 qm + 1.891 qm überdachte Multifunktionsfelder
erforderliche Fläche Soll-Raumprogramm	13.065 qm BGF 11.185 qm NF	13.065 qm BGF 11.185 qm NF	überdachte Multifunktionsfelder in Außenanlagen enthalten
Nutzungsflexibilität	hoch	sehr gering	
Herstellungskosten (Hochbau, Abriss, Außenanlagen)	42.797.104 €	31.986.218 €	Kostendifferenz aufgrund Flächendifferenz zzgl. 1 Mio € für Stadtgrün an neuem Standort
Realisierung	● ○ ○	○ ○ ●	
Nutzung während Realisierung	Durchgängige Nutzung möglich, da erst Ersatzbau und dann Abriss	Sanierung im laufenden Betrieb nicht möglich, Hallen müssen geschlossen werden	hohes Risiko des Mitgliederverlustes bei Schließung der Hallen
Bauabschnitte	min. 5 BAs (+ 4 Abriss)	min. 5 BAs (+ Abriss Anbau Stadtgrün)	
Bauablauf	Bauabschnitte von einander abhängig Reduktion Tennisplätze während Bauphase	geringe Abhängigkeiten der einzelnen Sanierungsmaßnahmen	

		Neubau-Variante		Sanierungs-Variante	
Investitionskosten	Hochbau	30.982.798 €	inkl. Baunebenkosten	21.302.070 €	inkl. Baunebenkosten
	Abriss	901.315 €	Abriss Bestand	8.910 €	Abriss Gebäude Stadtgrün
	Außenanlagen	10.912.991 €	inkl. überdachte Sportfelder ohne Überdachung	10.675.238 €	inkl. überdachte Sportfelder ohne Überdachung
	Gesamtkosten	**42.797.104 €**	zzgl. 1 Mio € für Stadtgrün an neuem Standort	**31.986.218 €**	zzgl. 1 Mio € für Stadtgrün an neuem Standort
Betriebskosten	Betriebskosten Hochbau	1.358.612 €/a	Details siehe Aufstellung Betriebskosten Neubau	917.445 €/a	Details siehe Aufstellung Betriebskosten Sanierung
	Betriebskostenübernahme durch Mieter (vermietete Flächen)	-58.600 €/a	siehe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	0 €/a	
	Betriebskosten Außenanlagen	444.201 €/a	Details siehe Kostenermittlung Außenanlagen Neubau	490.693 €/a	Details siehe Kostenermittlung Außenanlagen Sanierung
	Betriebskosten gesamt	**1.744.213 €/a**	inkl. aller Betriebkosten (ca. 230.000 €) für sportergänzende Funktionen	**1.408.138 €/a**	
mögl. Einnahmen	Einnahmen gewerbliche Vermietung	260.000 €/a	inkl. Einnahmen aus Parkplätzen, zzgl. Betriebskosten	0 €/a	zzgl. Einnahme derzeitige Vermietung - Einnahmen nicht bekannt
	Einnahmen Seminarräume	55.000 €/a		0 €/a	bei Vermietung aktueller Räume ebenfalls Einnahmen möglich
	Einnahmen Sportflächen	75.000 €/a	Vermietung Sporthallen inkl. 35.000€/a für Dreifeldhalle	35.000 €/a	nur Dreifeldhalle
	mögl. zusätzlche Einnahmen	**390.000 €/a**	Details siehe Aufstellung Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	**35.000 €/a**	keine sportergänzenden Funktionen geplant
finanzielles Risiko	Risikovolumen Invest	542.130 €	Planungsrisiken und Umsetzungsrisiken	313.700 €	Planungsrisiken und Umsetzungsrisiken
	Risikovolumen Betrieb	115.721 €/a	Betriebsrisiken ohne organisatorische Risiken	46.400 €/a	Betriebsrisiken ohne organisatorische Risiken

Einnahmen aus Vereinsbetrieb und vereinseigenen Geschäften nicht berücksichtigt.
Einnahmen wurden grob gerundet.

Auswertung Ausgaben / Einnahmen	Differenz Investitionskosten Neubauvariante	10.810.886 €	Finanzierung der höheren Investitionskosten der Neubauvariante über ca. 29 Jahre durch Mieteinnahmen **oder** Vollständige Deckung der Betriebskosten aller Mehrflächen (z.B. Kleinfeldhallen, Gymnastikhalle, TSB und Gemeimschaftsflächen) durch Mieteinnahmen
	Rendite für Merhrkosten Neubauvariante aus Mieteinnahmen	3,3% 30 a	
	Differenz Betriebskosten Neubauvariante	-336.075 €/a	
	Differenz Mieteinnahmen Neubauvariante	355.000 €/a	

Stand 11.02.2016

Schätzung Betriebskosten Neubau

Sportzentrum Falkenwiese (inkl. Überdachungen)	BGF nach RP	Kosten Neubau			Auswertung Betriebsflächen		
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Betriebskosten Bestand	Auswertung Betriebskosten nach BGF	Summe Betriebskosten Hochbau	
200 Objektmanagementkosten	19.796 qm	24.375.548 €	31.823.412 €	-	7,35 €/(qm*a)	145.503 €/a	Sportzentrum Falkenwiese Betriebskostenschätzung gesamt
300 Betriebskosten					29,13 €/(qm*a)	576.641 €/a	
400 Instandsetzungskosten					32,15 €/(qm*a)	636.468 €/a	
Bewirtschaftungskosten SZF				-	**68,63 €/(qm*a)**	**1.358.612 €/a**	
	inkl. überdachter Flächen (Multifunktionsfeld, Gemeinschaftsfläche und Boschgelände)						

Lübecker Judo Club	BGF nach RP	Kosten Neubau		Angaben Judo Club	BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Median Betriebskosten Judo Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	1.395 qm	2.021.905 €	2.628.476 €	21,49 €/(qm*a)	7,89 €/(qm*a)	11.007 €/a
300 Betriebskosten				19,92 €/(qm*a)	37,23 €/(qm*a)	51.936 €/a
400 Instandsetzungskosten				0,42 €/(qm*a)	37,68 €/(qm*a)	52.570 €/a
Bewirtschaftungskosten				41,83 €/(qm*a)	82,80 €/(qm*a)	115.512 €/a

TC Hanseatic Lübeck	BGF nach RP	Kosten Neubau			BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Betriebskosten Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	1.213 qm	1.758.115 €	2.285.550 €	k.A.	7,89 €/(qm*a)	9.571 €/a
300 Betriebskosten					37,23 €/(qm*a)	45.160 €/a
400 Instandsetzungskosten					37,68 €/(qm*a)	45.711 €/a
Bewirtschaftungskosten				-	82,80 €/(qm*a)	100.442 €/a

LBV Phönix (Tennishalle,Vereinheim und Nebenflächen)	BGF nach RP	Kosten Neubau		Angaben LBV Phönix	BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Median Betriebskosten Phönixhalle Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	2.562 qm	3.430.464 €	4.459.603 €	k.A.	7,89 €/(qm*a)	20.216 €/a
300 Betriebskosten				23,29 €/(qm*a)	37,23 €/(qm*a)	95.391 €/a
400 Instandsetzungskosten				1,49 €/(qm*a)	34,81 €/(qm*a)	89.192 €/a
Bewirtschaftungskosten				24,78 €/(qm*a)	79,93 €/(qm*a)	204.799 €/a

LBV Phönix (Dreifeldhalle & Kleinfeldhalle)	BGF nach RP	Kosten Neubau		Angaben LBV Phönix	BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Median Betriebskosten Mehrzweckhalle Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	2.896 qm	3.888.261 €	6.496.882 €	k.A.	7,89 €/(qm*a)	22.849 €/a
300 Betriebskosten		1.109.340 €		14,52 €/(qm*a)	37,23 €/(qm*a)	107.818 €/a
400 Instandsetzungskosten				6,48 €/(qm*a)	44,87 €/(qm*a)	129.938 €/a
Bewirtschaftungskosten				20,99 €/(qm*a)	89,99 €/(qm*a)	260.605 €/a

MERKER ARCHITEKTUR · MANAGEMENT GMBH

Schätzung Betriebskosten Neubau

LBV Phönix (Kinder- und Gymnastikhalle)	BGF nach RP	Kosten Neubau			BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Betriebskosten Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	1.501 qm	1.333.986 €	3.461.447 €	k.A. & neu	7,89 €/(qm*a)	11.843 €/a
300 Betriebskosten		1.328.665 €			37,23 €/(qm*a)	55.882 €/a
400 Instandsetzungskosten					46,12 €/(qm*a)	69.229 €/a
Bewirtschaftungskosten				-	91,24 €/(qm*a)	136.954 €/a

SV-Viktoria (Umkleiden und Vereinsräume)	BGF nach RP	Kosten Neubau			BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Betriebkosten Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	674 qm	954.723 €	1.241.140 €	k.A. & neu	7,89 €/(qm*a)	5.318 €/a
300 Betriebskosten					37,23 €/(qm*a)	25.093 €/a
400 Instandsetzungskosten					36,83 €/(qm*a)	24.823 €/a
Bewirtschaftungskosten				-	81,95 €/(qm*a)	55.234 €/a

ergänzende Funktionen (inkl. TSB und Außentoiletten und Beachclub)	BGF nach RP	Kosten Neubau			BKI-Nutzungskosten	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Betriebskosten Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	3.099 qm	4.711.767 €	6.125.297 €	neu	8,01 €/(qm*a)	24.823 €/a
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)					25,68 €/(qm*a)	79.582 €/a
400 Instandsetzungskosten					39,53 €/(qm*a)	122.506 €/a
Bewirtschaftungskosten				-	73,22 €/(qm*a)	226.911 €/a

Stadtgrün	BGF nach RP	Kosten Neubau			BKI-Nutzungskosten (Durchschnitt Sporthallen)	
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Betriebskosten Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten
200 Objektmanagementkosten	70 qm	88.718 €	115.333 €	k.A.	8,01 €/(qm*a)	561 €/a
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)					25,68 €/(qm*a)	1.798 €/a
400 Instandsetzungskosten					32,95 €/(qm*a)	2.307 €/a
Bewirtschaftungskosten				-	66,64 €/(qm*a)	4.665 €/a

Galerie im 1. und 2.OG	Dachfläche nach RP	Kosten Neubau			BKI-Nutzungskosten - angepasst für Dachflächen		
		KG 300+400	inkl. Nebenk.	Betriebskosten Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten	
200 Objektmanagementkosten	880 qm	523.779 €	680.913 €	-	4,01 €/(qm*a)	3.524 €/a	psch. 50 % BKI Wert
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)					16,63 €/(qm*a)	14.632 €/a	psch. 70% BKI Wert abzgl. Pflege Außenanlage
400 Instandsetzungskosten					15,48 €/(qm*a)	13.618 €/a	
Bewirtschaftungskosten				-	36,11 €/(qm*a)	31.775 €/a	

Schätzung Betriebskosten Neubau

Gemeinschaftsflächen (Überdachung und Bodenbelag)	Dachfläche nach RP	Kosten Neubau			BKI-Nutzungskosten - angepasst für Dachflächen		
		Überdachung + Spielfeld	inkl. Nebenk.	Betriebskosten Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten	
200 Objektmanagementkosten	2.075 qm	623.537 €	1.196.602 €	-	4,01 €/(qm*a)	8.310 €/a	psch. 50 % BKI Wert
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)		296.926 €			16,63 €/(qm*a)	34.503 €/a	psch. 70% BKI Wert abzgl. Versorg., Pflege Außenanl.
400 Instandsetzungskosten					11,53 €/(qm*a)	23.932 €/a	
Bewirtschaftungskosten				-	32,17 €/(qm*a)	66.745 €/a	

LBV Phönix - Multifunktionsfelder (Überdachung und Sportfläche)	Dachfläche nach RP	Kosten Neubau			BKI-Nutzungskosten - angepasst für Dachflächen		
		Überdachung + Spielfeld	inkl. Nebenk.	Betriebskosten Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten	
200 Objektmanagementkosten	1.891 qm	568.215 €	1.058.089 €	-	8,01 €/(qm*a)	15.146 €/a	
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)		245.700 €			16,63 €/(qm*a)	31.441 €/a	psch. 70% BKI Wert abzgl. Versorg., Pflege Außenanl.
400 Instandsetzungskosten					11,19 €/(qm*a)	21.162 €/a	
Bewirtschaftungskosten				-	35,83 €/(qm*a)	67.749 €/a	

LBV Phönix Einhausung der Multifunktionsfelder	Fläche nach RP	Kosten Neubau			BKI-Nutzungskosten - angepasst für Dachflächen		
		Einhausung + Brandschutz	inkl. Nebenk.	Betriebskosten Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten	
200 Objektmanagementkosten	770 qm	378.630 €	1.337.279 €	-	entfällt	entfällt	
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)	3.966 qm	650.047 €			10,13 €/(qm*a)	7.797 €/a	psch. 30% BKI Wert abzgl. Pflege Außenanl. inkl. 3 €/qm für Betrieb Brandschutz
400 Instandsetzungskosten					34,73 €/(qm*a)	26.746 €/a	
Bewirtschaftungskosten				-	44,86 €/(qm*a)	34.543 €/a	

Hartplatz auf dem Boschgelände (Überdachung und Sportfläche)	Dachfläche nach RP	Kosten Neubau			BKI-Nutzungskosten - angepasst für Dachflächen		
		Überdachung + Spielfeld	inkl. Nebenk.	Betriebskosten Bestand	Betriebskosten nach BKI	Betriebskosten	
200 Objektmanagementkosten	1.540 qm	462.770 €	736.801 €	-	8,01 €/(qm*a)	12.335 €/a	
300 Betriebskosten (Durschnitt Verwaltungsgeb. BKI)		104.000 €			16,63 €/(qm*a)	25.607 €/a	psch. 70% BKI Wert abzgl. Versorg., Pflege Außenanl.
400 Instandsetzungskosten					9,57 €/(qm*a)	14.736 €/a	
Bewirtschaftungskosten				-	34,21 €/(qm*a)	52.678 €/a	

Anmerkungen

Ansatz Instandhaltungskosten = (Kosten Neubau inkl. Nebenkosten) / 50 Jahre

liegen keine Angaben vor werden die Daten dem "BKI - Objektdaten Nutzungskosten NK4" entnommen

Kosten für Neubau auf das Jahr 2018 indiziert

alle Kosten inkl. MwSt.

Abrisskosten

Bauwerk		BRI m³	BGF m²	Kostenansatz €/m³ BRI	Abrisskosten	Anmerkungen
Mehrzweckhalle		9.710	1.351	14,0	135.940 €	Holzfachwerk, Innenwände aus Gasbetonstein
Phönixhalle		23.590	3.703	16,0	376.850 €	Holzfachwerk, Innenwände und Anbau aus Ytong
Höltighalle	Kauf der Höltighalle	14.687	1.935	-	103.943 €	Annahme Kaufpreis = Sachwert, siehe Wertermittlung 09.11.2015
	Abrisskosten			12,3	179.912 €	sehr einfache Holz-Trapezblech-Konstruktion
	Abriss Asbestbaustoffe			-	17.991 €	10 % Aufschlag für das verbaute Promabest im Heizungsraum
Umkleidegebäude		2.431	818	18,0	43.758 €	Holz-Trapezblech-Konstruktion
Zwischensumme		50.418	7.806		**858.395 €**	
				Baunebenkosten 5%	**42.920 €**	
				Abrisskosten	**901.315 €**	

Kostenprognose Neubau - Sportzentrum Falkenwiese

Herstellungskosten Hochbau

nach Raumprogram Stand: 16.122015				BKI Referenzobjekt (2011)			Kosten je qm BGF			Regionalfktor 2015	Baukosten 2018**	Eventualposition Baukosten 2018**	
Bauwerk	Hauptnutzung	NF m²	BGF m²	Referenzobjektnr.	Objektbezeichnung	BGF m² Referenz	2011	2015	2018*				Anmerkungen
Judo	Judohalle	1.218 qm	**1.395 qm**	5100-072 (S. 218)	Sport- und Mehrzweckhalle	1.035 qm	1.322 €	1.440 €	**1.574 €**	0,921	2.021.905 €		
Tanzen	Tanzsäle	1.044 qm	**1.213 qm**	5100-072 (S. 218)	Sport- und Mehrzweckhalle	1.035 qm	1.322 €	1.440 €	**1.574 €**	0,921	1.758.115 €		
Tennis	Tennishalle	2.326 qm	**2.562 qm**	Kostenkennwert NHK 2010 aus Sachwertrichtlinien Anlage 1 - 12.3 Standardstufe 4			1.190 €	1.330 €	**1.454 €**	0,921	3.430.464 €		Referenzwert von 2010
Schulsport	Dreifeldhalle als Multifunktionshalle - EG	1.963 qm	**2.199 qm**	5100-033 (S. 233)	Sporthalle (Dreifeldhalle)	2.205 qm	1.613 €	1.757 €	**1.920 €**	0,921	3.888.261 €		Lichte Höhe 5,5m
	Kleinfeldhallen - OG	629 qm	**697 qm**	5100-033 (S. 233)	Sporthalle (Dreifeldhalle) - 10%	2.205 qm	1.452 €	1.581 €	**1.728 €**	0,921	1.109.340 €		Lichte Höhe 3,5m
				5100-037 (S. 233)	Sporthalle (Dreifeldhalle)	2.633 qm	1.357 €	1.478 €	1.615 €	0,921	4.308.127 €		
Kinderturnhalle	Kinderturnhalle - Erdgeschoss	652 qm	**752 qm**	5100-025 (S. 226)	Sporthalle	1.174 qm	1.618 €	1.763 €	**1.926 €**	0,921	1.333.986 €		
	Gymnastikhalle - Obergeschoss	650 qm	**749 qm**	5100-025 (S. 226)	Sporthalle	1.174 qm	1.618 €	1.763 €	**1.926 €**	0,921	1.328.665 €		
Fussball	Umkleiden/Betreuung/Lehre/Gemeinschaft	533 qm	**674 qm**	6500-008 (S. 531)	Vereinsheim	1.203 qm	1.292 €	1.407 €	**1.538 €**	0,921	954.723 €		
Stadtgrün	nur Bedarf für Schulgarten	54 qm	**70 qm**	1300-146 (S. 100)	Verwaltungsgebäude	746 qm	1.156 €	1.259 €	**1.376 €**	0,921	88.718 €		zzgl. 1 Mio € Ersatzneubau an neuem Standort
ergänzende Funktionen	Gastronomie - EG	206 qm	**267 qm**	6500-018 (S. 530)	Restaurant	1.162 qm	1.798 €	1.959 €	**2.140 €**	0,921	526.327 €		4.711.767,12
	Shop - EG	100 qm	**130 qm**	Kostenansatz wie Verwaltungsbau (s.u.)			1.280 €	1.394 €	**1.524 €**	0,921	182.435 €		
	Fitnessbereich	286 qm	**371 qm**	5100-073 (S. 226)	Einfeldhalle	741 qm	1.164 €	1.268 €	**1.386 €**	0,921	473.459 €		
	Sauna	200 qm	**260 qm**	Kostenansatz zwischen Schwimmbad und Sporthalle			2.200 €	2.397 €	**2.619 €**	0,921	627.121 €		
	Praxen	366 qm	**476 qm**	3100-007 (S. 128)	Ärztehaus	369 qm	1.202 €	1.309 €	**1.431 €**	0,921	627.287 €		
	UKSH - Studiengang Physiotherapie	68 qm	**88 qm**	1300-140 (S. 101)	Büro- / Verwaltungsgebäude	1.130 qm	1.280 €	1.394 €	**1.524 €**	0,921	123.495 €		
	Zentrumsverwaltung	129 qm	**168 qm**	1300-140 (S. 101)	Büro- / Verwaltungsgebäude	1.130 qm	1.280 €	1.394 €	**1.524 €**	0,921		235.762 €	
	Schulung und Konferenz	192 qm	**250 qm**	1300-140 (S. 101)	Büro- / Verwaltungsgebäude	1.130 qm	1.280 €	1.394 €	**1.524 €**	0,921	350.837 €		
	TSB	254 qm	**330 qm**	1300-140 (S. 101)	Büro- / Verwaltungsgebäude	1.130 qm	1.280 €	1.394 €	**1.524 €**	0,921	463.104 €		
	Jugendzentrum	174 qm	**226 qm**	6400-024 (S. 693)	Jugendfreizeitstätte	867 qm	1.354 €	1.475 €	**1.612 €**	0,921	335.492 €		
	Kletterwand	134 qm	**147 qm**	Annahme 400€/qm Wand bei 300qm Kletterwand + 800€/qm BGF			-	-	**1.614 €**	-	237.920 €		Kosten je BGF aus Kosten ges. errechnet
	Sonstiges (Technik, Betriebshof)	100 qm	**130 qm**	Kostenansatz wie Verwaltungsbau (s.o.)			1.280 €	1.394 €	**1.524 €**	0,921	182.435 €		
Galeriefläche	Verbindung aller Gebäude im 1. und 2. OG Breite ca. 2,5m	838 qm	**880 qm**	Annahme 500 €/qm			500 €	545 €	**595 €**	-	523.779 €		
Überdachung Gemeinschaftsbereich	Multi-Felder (ohne Spielfeldflächen)	-	**1.891 qm**	basierend auf Angeboten der Firma SMC2 - mit Membrandach inkl. Beleuchtung inkl. Aufschlag für Einbindung in Gebäudekomplex			-	275 €	**300 €**	-	568.215 €		Kostenrisiko durch evtl. erhöhte Brandschutz-anforderungen
	Gemeinschaftsfläche	-	**2.075 qm**				-	275 €	**300 €**	-	623.537 €		
	Einhausung Multifelder / Ostwand + Haupteingänge	-	**770 qm**	Anahme hohe Qualität - Transparenz und öffenbare Elemente			-	450 €	**492 €**	-		378.630 €	Kosten Sportfläche und Erschließung EG in Außenanlagen enth.
	Einhausung Multifelder / Aufschlag Brandschutz	-	**3.966 qm**	pauschaler Aufschlag - durch Brandschutzgutachten genauer zu definieren			-	150 €	**164 €**	-		650.047 €	
Überdachung Boschgelände	Hartplatz als Multifunktionsfeld	-	**1.540 qm**	basierend auf Angeboten der Firma SMC2 - mit Membrandach inkl. Beleuchtung inkl. Aufschlag für Einbindung in Gebäudekomplex			-	275 €	**300 €**	-	462.770 €		kein Regionalfaktor da Angebot für HL
dezentrale Einheiten	Außentoilette / Wickelstation	47 qm	**61 qm**	6600-014 (S. 708)	Servicegebäude Campingplatz	293 qm	1.400 €	1.525 €	**1.667 €**	0,921	101.661 €		
	Beachclub	150 qm	**195 qm**	5300-003 (S. 712)	Clubgebäude Segelverein	363 qm	1.053 €	1.147 €	**1.253 €**	0,921		244.432 €	
Zwischensumme Bauwerkskosten		12.313 qm	**13.410 qm**				von	20.505.551 €	bis		**22.324.051 €**	**1.508.871 €**	KG 300 + 400 inkl. 19% MwSt
											Baunebenkosten 25 %	5.581.013 €	377.218 €	
											statisches Risiko aufgrund Bodenverhältnisse 5 %	1.116.203 €	75.444 €	
											Herstellungskosten	**29.021.266 €**	**1.961.532 €**	ohne KG 600 (lose Einrichtung)
												30.982.798 €		

Anmerkungen:

Die Kosten des BKI 2011 wurden über den Baupreisindex auf 2015 umgerechnet. Für den Baubeginn wurde das Jahr 2018 angenommen.

* Annahme Baupreissteigerung von 3% im Jahr

** Berechnungsgrundlage jeweils höchster Referenzobjektwert

Quelle: BKI 2011 Baukosten Neubau

Ansatz Baunebenkosten 25% nach Vorgabe Gebäudemanagement Lübeck

Die Kosten sind von Entwurf und Konstruktionsart sowie Ausbaustandard abhängig

KG 500 separat berechnet

KG 600 abhängig von Verpachtungsmodell

überschlägige Plausibilitätsprüfung

SZF Bruttogrundfläche	7.348 qm	ohne Überdachung
mittlere Gebäudehöhe (überschlägig)	11 m	
Baukosten m³	245 €	Referenzwert BKI 2011
Herstellungskosten (ohne BauNeKo)	21.639.120 €	1.613,62 €/m²BGF
	28.130.856 €	

Sportzentrum Falkenwiese
Neubauvariante - Außenanlagen

Kostenschätzung - Außenanlagen
Bauabschnitte 1-7

A5.3
Stand 26.01.2016

Pos.	Maßnahme	Beschreibung	Fläche / Länge Stück		Faktor	Menge		Baukosten EP (brutto)	Baukosten GP (Brutto)		Betriebskosten € / Jahr - EP	Betriebskosten € / Jahr - GP	Gesamtnutzungszeit [a]	Instandsetzung [Baukosten/a]*	Betriebs- und Instandsetzungskosten
	1. BA														
1.1	Kunststoffrasenspielfeld	Spielfeld; 105 x 68 m	7.140,00	m²	1,00	7.140,00	m²	75,00 €	535.500 €		2 €	15.708 €/a	15 a	35.700 €/a	51.408 €/a
1.2	Ballfangzaun	Höhe 6,00 m	68,00	m	2,00	136,00	m	350,00 €	47.600 €		0 €	0 €/a	50 a	952 €/a	952 €/a
1.3	Flutlicht (200 Lux), dimmbar	4 Masten	4,00	St	1,00	4,00	St	50.000,00 €	200.000 €		2.000 €	8.000 €/a	50 a	4.000 €/a	12.000 €/a
1.4	Laufbahn	Kunststoff	3.042,00	m²	1,00	3.042,00	m²	70,00 €	212.940 €		1 €	3.042 €/a	15 a	14.196 €/a	17.238 €/a
1.5	Crossparcours	Kunststoff	720,00	m²	1,00	720,00	m²	180,00 €	129.600 €		1 €	720 €/a	15 a	8.640 €/a	9.360 €/a
1.6	Rasennebenflächen		4.979,00	m²	1,00	4.979,00	m²	17,00 €	84.643 €		1 €	4.979 €/a	20 a	4.232 €/a	9.211 €/a
1.7	Bäume		11,00	St	1,00	11,00	St	500,00 €	5.500 €		53 €	583 €/a	50 a	110 €/a	693 €/a
1.8	Tribüne	Rasenstufen	55,00	m²	3,00	165,00	m²	270,00 €	44.550 €		1 €	165 €/a	20 a	2.228 €/a	2.393 €/a
1.9	Fitnessparcours	Kreise mit je 2 Geräten	8,00	St	1,00	8,00	St	11.000,00 €	88.000 €		50 €	400 €/a	20 a	4.400 €/a	4.800 €/a
1.10	Sitzbänke		6,00	St	1,00	6,00	St	1.800,00 €	10.800 €		20 €	120 €/a	50 a	216 €/a	336 €/a
1.11	Abfalleimer		10,00	St	1,00	10,00	St	800,00 €	8.000 €		130 €	1.300 €/a	50 a	160 €/a	1.460 €/a
1.12	Hecke	Rotbuchen 100/125 cm	123,00	m²	1,00	123,00	m²	100,00 €	12.300 €		10 €	1.267 €/a	20 a	615 €/a	1.882 €/a
	Summe brutto Euro								**1.379.433 €**			**36.284 €/a**		**75.449 €/a**	**111.733 €/a**
	2. BA														
2.1	Kunststoffrasenspielfeld	Kleinspielfeld; 2 x 42 x 25 m	1.050,00	m²	2,00	2.100,00	m²	75,00 €	157.500 €		2 €	4.620 €/a	15 a	10.500 €/a	15.120 €/a
2.2	Ballfangzaun	Höhe 6,00 m	37,00	m	4,00	148,00	m	350,00 €	51.800 €		0 €	0 €/a	50 a	1.036 €/a	1.036 €/a
2.3	Rohrgeländer (Barriere)		30,00	m	4,00	120,00	m	240,00 €	28.800 €		0 €	0 €/a	50 a	576 €/a	576 €/a
2.4	Flutlicht (100 Lux), dimmbar	4 Masten (für Kunststoffrasenspielfeld)	4,00	St	1,00	4,00	St	40.000,00 €	160.000 €		600 €	2.400 €/a	50 a	3.200 €/a	5.600 €/a
2.5	Rasenspielfeld	Naturrasen einschl. Bewässerung	4.200,00	m²	1,00	4.200,00	m²	41,00 €	172.200 €		4 €	16.800 €/a	20 a	8.610 €/a	25.410 €/a
2.6	Tennis	Tennenbelag	3.345,00	m²	1,00	3.345,00	m²	41,00 €	137.145 €		2 €	6.690 €/a	20 a	6.857 €/a	13.547 €/a
2.7	PKW-Stellplätze	Pflaster	1.737,00	m²	1,00	1.737,00	m²	80,00 €	138.960 €		1 €	1.476 €/a	50 a	2.779 €/a	4.256 €/a
2.8	Wege	Pflaster	1.457,00	m²	1,00	1.457,00	m²	70,00 €	101.990 €		1 €	1.238 €/a	50 a	2.040 €/a	3.278 €/a
2.9	Rasennebenflächen		4.498,00	m²	1,00	4.498,00	m²	17,00 €	76.466 €		1 €	4.498 €/a	20 a	3.823 €/a	8.321 €/a
2.10	Bäume		34,00	St	1,00	34,00	St	500,00 €	17.000 €		53 €	1.802 €/a	50 a	340 €/a	2.142 €/a
2.11	Tribüne	Betonstufen	181,00	m²	1,00	181,00	m²	350,00 €	63.350 €		1 €	154 €/a	50 a	1.267 €/a	1.421 €/a
2.12	Spielen		2,00	psch.	1,00	2,00	psch.	5.000,00 €	10.000 €		100 €	200 €/a	20 a	500 €/a	700 €/a
2.13	Stützpunkt Wetterschutz		3,00	St	1,00	3,00	St	2.600,00 €	7.800 €		100 €	300 €/a	50 a	156 €/a	456 €/a
2.14	Sitzbänke		6,00	St	1,00	6,00	St	1.800,00 €	10.800 €		20 €	120 €/a	50 a	216 €/a	336 €/a
2.15	Abfalleimer		10,00	St	1,00	10,00	St	800,00 €	8.000 €		130 €	1.300 €/a	50 a	160 €/a	1.460 €/a
2.16	Hecke	Rotbuchen 100/125 cm	122,00	m²	1,00	122,00	m²	100,00 €	12.200 €		10 €	1.257 €/a	20 a	610 €/a	1.867 €/a
	Summe brutto Euro								**1.154.011 €**			**42.855 €/a**		**42.671 €/a**	**85.526 €/a**
	3. BA														
3.1	Beach-Sport	Sand	1.877,00	m²	1,00	1.877,00	m²	150,00 €	281.550 €		2 €	3.754 €/a	50 a	5.631 €/a	9.385 €/a
3.2	Rasennebenflächen		765,00	m²	1,00	765,00	m²	17,00 €	13.005 €		1 €	765 €/a	20 a	650 €/a	1.415 €/a
3.3	Spielen		1,00	psch.	1,00	1,00	psch.	10.000,00 €	10.000 €		100 €	100 €/a	20 a	500 €/a	600 €/a
3.4	Bäume		5,00	St	1,00	5,00	St	500,00 €	2.500 €		53 €	265 €/a	50 a	50 €/a	315 €/a
3.5	Sitzbänke		6,00	St	1,00	6,00	St	1.800,00 €	10.800 €		20 €	120 €/a	50 a	216 €/a	336 €/a
3.6	Abfalleimer		10,00	St	1,00	10,00	St	800,00 €	8.000 €		130 €	1.300 €/a	50 a	160 €/a	1.460 €/a
3.7	Flutlicht (100 Lux), dimmbar	Trainingsbeleuchtung	1,00	St	1,00	1,00	St	40.000,00 €	40.000 €		600 €	600 €/a	50 a	800 €/a	1.400 €/a
	Summe brutto Euro								**365.855 €**			**6.904 €/a**		**8.007 €/a**	**14.911 €/a**
	4. BA														
4.1	Rasenspielfeld	Naturrasen einschl. Bewässerung	5.400,00	m²	1,00	5.400,00	m²	41,00 €	221.400 €		4 €	21.600 €/a	20 a	11.070 €/a	32.670 €/a
4.2	Ballfangzaun	Höhe 6,00 m	76,00	m	2,00	152,00	m	350,00 €	53.200 €		0 €	0 €/a	50 a	1.064 €/a	1.064 €/a
4.3	Spielen		1,00	psch.	1,00	1,00	psch.	15.000,00 €	15.000 €		100 €	100 €/a	20 a	750 €/a	850 €/a
	Summe brutto Euro								**289.600 €**			**21.700 €/a**		**12.884 €/a**	**34.584 €/a**

Sportzentrum Falkenwiese
Neubauvariante - Außenanlagen

Kostenschätzung - Außenanlagen
Bauabschnitte 1-7

Stand 26.01.2016

Pos.	Maßnahme	Beschreibung	Fläche / Länge Stück		Faktor	Menge		Baukosten EP (brutto)	Baukosten GP (Brutto)		Betriebskosten € / Jahr - EP	Betriebskosten € / Jahr - GP	Gesamtnutzungszeit [a]	Instandsetzung [Baukosten/a]*	Betriebs- und Instandsetzungskosten
	5. BA														
5.1	Flutlicht (100 Lux), dimmbar	Trainingsbeleuchtung (Klettergarten)	1,00	St	1,00	1,00	St	40.000,00 €	40.000 €		600 €	600 €/a	50 a	800 €/a	1.400 €/a
5.2	Rasennebenflächen		9.181,00	m²	1,00	9.181,00	m²	17,00 €	156.077 €		1 €	9.181 €/a	20 a	7.804 €/a	16.985 €/a
5.3	Bäume		20,00	St	1,00	20,00	St	500,00 €	10.000 €		53 €	1.060 €/a	50 a	200 €/a	1.260 €/a
5.4	Tribüne	Rasenstufen	30,00	m²	3,00	90,00	m²	270,00 €	24.300 €		1 €	90 €/a	20 a	1.215 €/a	1.305 €/a
5.5	Spielpunkt		1,00	psch.	1,00	1,00	psch.	10.000,00 €	10.000 €		200 €	200 €/a	50 a	200 €/a	400 €/a
5.6	Sitzbänke		6,00	St	1,00	6,00	St	1.800,00 €	10.800 €		20 €	120 €/a	50 a	216 €/a	336 €/a
5.7	Abfalleimer		10,00	St	1,00	10,00	St	800,00 €	8.000 €		130 €	1.300 €/a	50 a	160 €/a	1.460 €/a
5.8	Wege	Asphalt	4.972,00	m²	1,00	4.972,00	m²	130,00 €	646.360 €		1 €	4.226 €/a	30 a	21.545 €/a	25.772 €/a
5.9	Wege	Pflaster	153,00	m²	1,00	153,00	m²	70,00 €	10.710 €		1 €	130 €/a	50 a	214 €/a	344 €/a
5.10	Klettergarten		508,00	m²	1,00	508,00	m²	726,00 €	368.808 €		4 €	2.032 €/a	50 a	7.376 €/a	9.408 €/a
5.11	Wakenitzdeck	Stahl- / Holzkonstruktion	112,00	m²	1,00	112,00	m²	1.460,00 €	163.520 €		100 €	11.200 €/a	50 a	3.270 €/a	14.470 €/a
	Summe brutto Euro								**1.448.575 €**			**30.139 €/a**		**43.001 €/a**	**73.140 €/a**
	6. BA														
6.1	PKW-Stellplätze	Pflaster	3.048,00	m²	1,00	3.048,00	m²	80,00 €	243.840 €		1 €	2.591 €/a	50 a	4.877 €/a	7.468 €/a
6.2	Wege	Pflaster	5.180,00	m²	1,00	5.180,00	m²	70,00 €	362.600 €		1 €	4.403 €/a	50 a	7.252 €/a	11.655 €/a
6.3	Rasennebenflächen		2.508,00	m²	1,00	2.508,00	m²	17,00 €	42.636 €		1 €	2.508 €/a	20 a	2.132 €/a	4.640 €/a
6.4	Tennis	Tennenbelag	2.676,00	m²	1,00	2.676,00	m²	41,00 €	109.716 €		2 €	5.352 €/a	20 a	5.486 €/a	10.838 €/a
6.5	Flutlicht (100 Lux), dimmbar	2 Masten (für Tennis)	2,00	St	1,00	2,00	St	40.000,00 €	80.000 €		600 €	1.200 €/a	50 a	1.600 €/a	2.800 €/a
6.6	Tribüne	Betonstufen	124,00	m²	1,00	124,00	m²	350,00 €	43.400 €		1 €	105 €/a	50 a	868 €/a	973 €/a
6.7	Bäume		36,00	St	1,00	36,00	St	500,00 €	18.000 €		53 €	1.908 €/a	50 a	360 €/a	2.268 €/a
6.8	Forum	Betonstufen	26,50	m²	2,00	53,00	m²	270,00 €	14.310 €		1 €	45 €/a	50 a	286 €/a	331 €/a
6.9	Sitzbänke		6,00	St	1,00	6,00	St	1.800,00 €	10.800 €		20 €	120 €/a	50 a	216 €/a	336 €/a
6.10	Abfalleimer		10,00	St	1,00	10,00	St	800,00 €	8.000 €		130 €	1.300 €/a	50 a	160 €/a	1.460 €/a
6.11	Hecke	Rotbuchen 100/125 cm	468,00	m²	1,00	468,00	m²	100,00 €	46.800 €		10 €	4.820 €/a	20 a	2.340 €/a	7.160 €/a
6.12	Fahrradbügel		150,00	St	1,00	150,00	St	100,00 €	15.000 €		0 €	0 €/a	50 a	300 €/a	300 €/a
	Summe brutto Euro								**995.102 €**			**24.353 €/a**		**25.877 €/a**	**50.229 €/a**
	7. BA														
7.1	Rasennebenflächen		3.272,00	m²	1,00	3.272,00	m²	17,00 €	55.624 €		1 €	3.272 €/a	20 a	2.781 €/a	6.053 €/a
7.2	Hartplatz	Asphalt	800,00	m²	1,00	800,00	m²	130,00 €	104.000 €		1 €	680 €/a	30 a	3.467 €/a	4.147 €/a
7.3	Wege	Pflaster	676,00	m²	1,00	676,00	m²	70,00 €	47.320 €		1 €	575 €/a	50 a	946 €/a	1.521 €/a
7.4	PKW-Stellplätze	Pflaster	777,50	m²	1,00	777,50	m²	80,00 €	62.200 €		1 €	661 €/a	50 a	1.244 €/a	1.905 €/a
	Summe brutto Euro								**269.144 €**			**5.187 €/a**		**8.438 €/a**	**13.626 €/a**

Sportzentrum Falkenwiese
Neubauvariante - Außenanlagen

Kostenschätzung - Außenanlagen
Bauabschnitte 1-7

Stand 26.01.2016

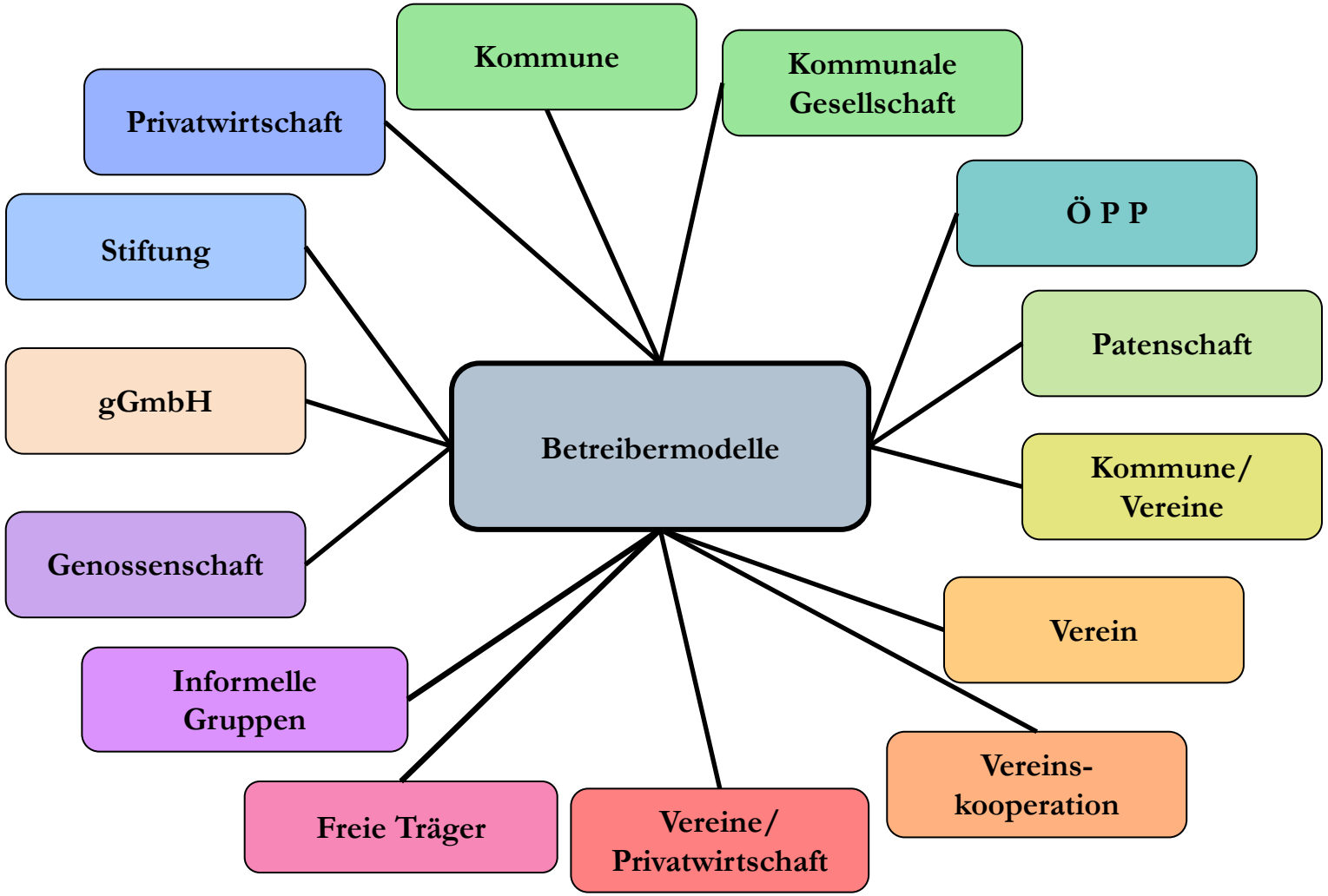
Pos.	Maßnahme	Beschreibung	Fläche / Länge Stück		Faktor	Menge		Baukosten EP (brutto)	Baukosten GP (Brutto)		Betriebskosten € / Jahr - EP	Betriebskosten € / Jahr - GP	Gesamtnutzungszeit [a]	Instandsetzung [Baukosten/a]*	Betriebs- und Instandsetzungskosten
	Gebäudebereich														
8.1	Plattenbelag	überdacht	2.338,00	m²	1,00	2.338,00	m²	127,00 €	296.926 €		in Betriebskostenaufstellung MAM enthalten				
8.2	Hartplatz Tennis	überdacht	1.890,00	m²	1,00	1.890,00	m²	130,00 €	245.700 €		in Betriebskostenaufstellung MAM enthalten				
	Summe brutto Euro								**542.626 €**		in Betriebskostenaufstellung MAM enthalten				
	Abbruch														
8.3	Wege, Rasen, Zäune, Einbauten	pauschal	85.000,00	m²	1,00	85.000,00	m²	10,00 €	850.000 €						
	Summe brutto Euro								**850.000 €**						
	Beleuchtung														
8.4	Wegenetz	1 Leuchte / 25 Meter	2.117,00	m	0,04	85,00	St	3.800,00 €	323.000 €		25 €	2.125 €/a	30 a	10.767 €/a	12.892 €/a
	Summe brutto Euro								**323.000 €**			**2.125 €/a**		**10.767 €/a**	**12.892 €/a**
	Entwässerung														
8.5	RW-Leitungsnetz		1.211,00	m	1,00	1.211,00	m	200,00 €	242.200 €		2 €	2.422 €/a	50 a	4.844 €/a	7.266 €/a
	Summe brutto Euro								**242.200 €**			**2.422 €/a**		**4.844 €/a**	**7.266 €/a**
	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen														
8.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		1,00	psch.	1,00	1,00	psch.	30.000,00 €	30.000 €						
	Summe brutto Euro								**30.000 €**						
	Provisorische Außenanlagen														
8.7	Prov. Zufahrten, Baustraßen		1,00	psch.	1,00	1,00	psch.	20.000,00 €	20.000 €						
	Summe brutto Euro								**20.000 €**						
	Erschließung														
8.8	Medien, Strom, Gas, Wasser,														
8.9	Schmutzwasser		1,00	psch.	1,00	1,00	psch.	80.000,00 €	80.000 €		1.000 €	1.000 €/a	50 a	1.600 €/a	2.600 €/a
	Summe brutto Euro								**80.000 €**			**1.000 €/a**		**1.600 €/a**	**2.600 €/a**
	Zwischenummen brutto Euro								**7.989.546 €**			**172.970 €/a**		**233.537 €/a**	**406.507 €/a**
	Honorar	25 % der Bausumme				25%			1.997.387 €						
	Summe gesamt brutto Euro								**9.986.933 €**			**172.970 €/a**		**233.537 €/a**	**406.507 €/a**
	indexierte Kosten für das Jahr 2018								**10.912.991 €**						**444.201 €/a**
	*Anmerkungen														
	Ansatz Instandhaltungskosten= Herstellungskosten / a														

Betreiberregelungen

Modelle

Chancen und Risiken

Übersicht der Betreibermodelle nach Hauptakteuren



A6

Kommune - Jahnpark Bad Hersfeld

Eigentümer / Betreiber

Stadt Bad Hersfeld

Betrieb,
Instandhaltung und
bauliche Erweiterung

Objekt

Jahnpark (Außengelände mit Bewegungspark und Spielfeldern)

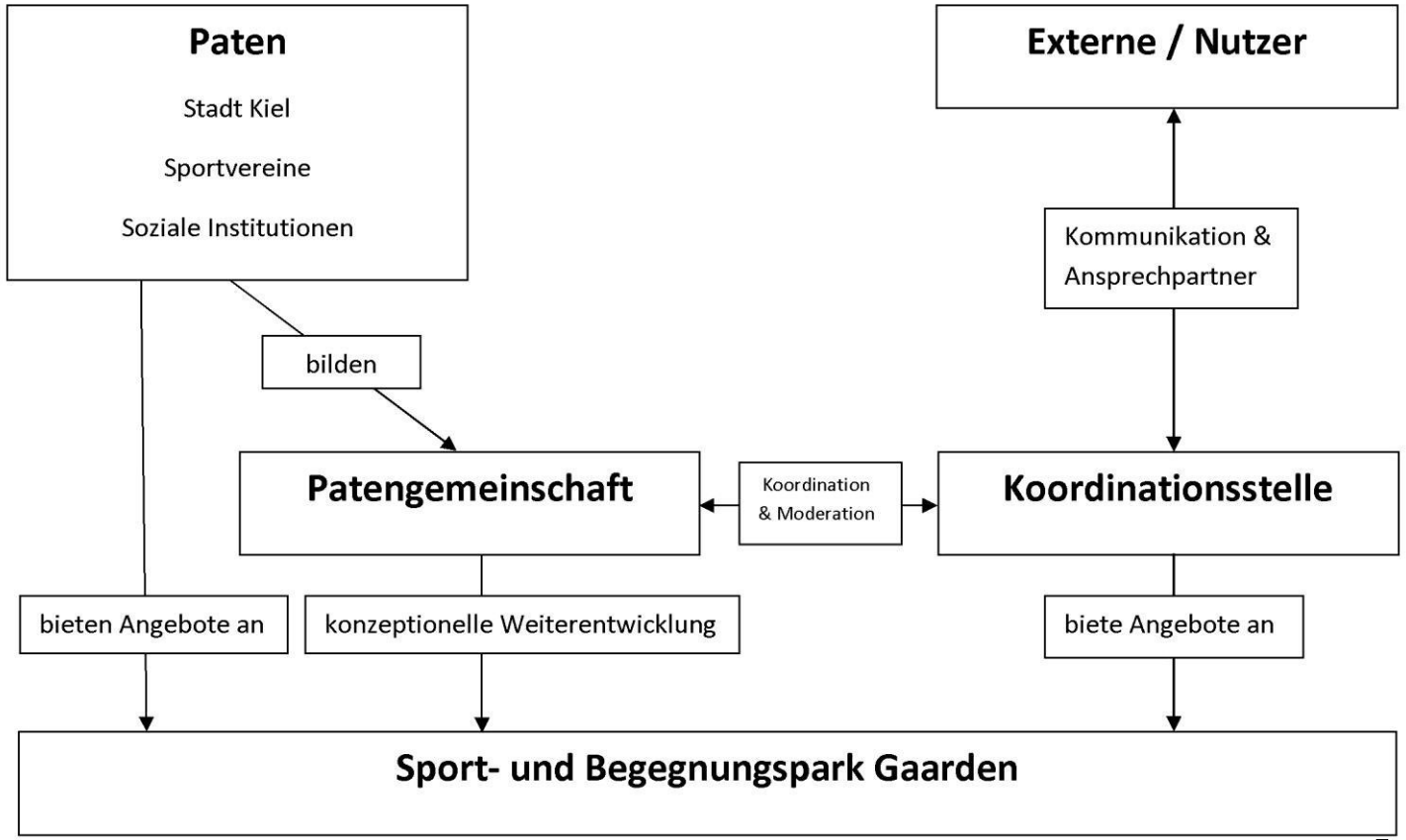
Können den Park nutzen,
aber kaum gestalten

Nutzer

„Jedermann“, Vereine

A6

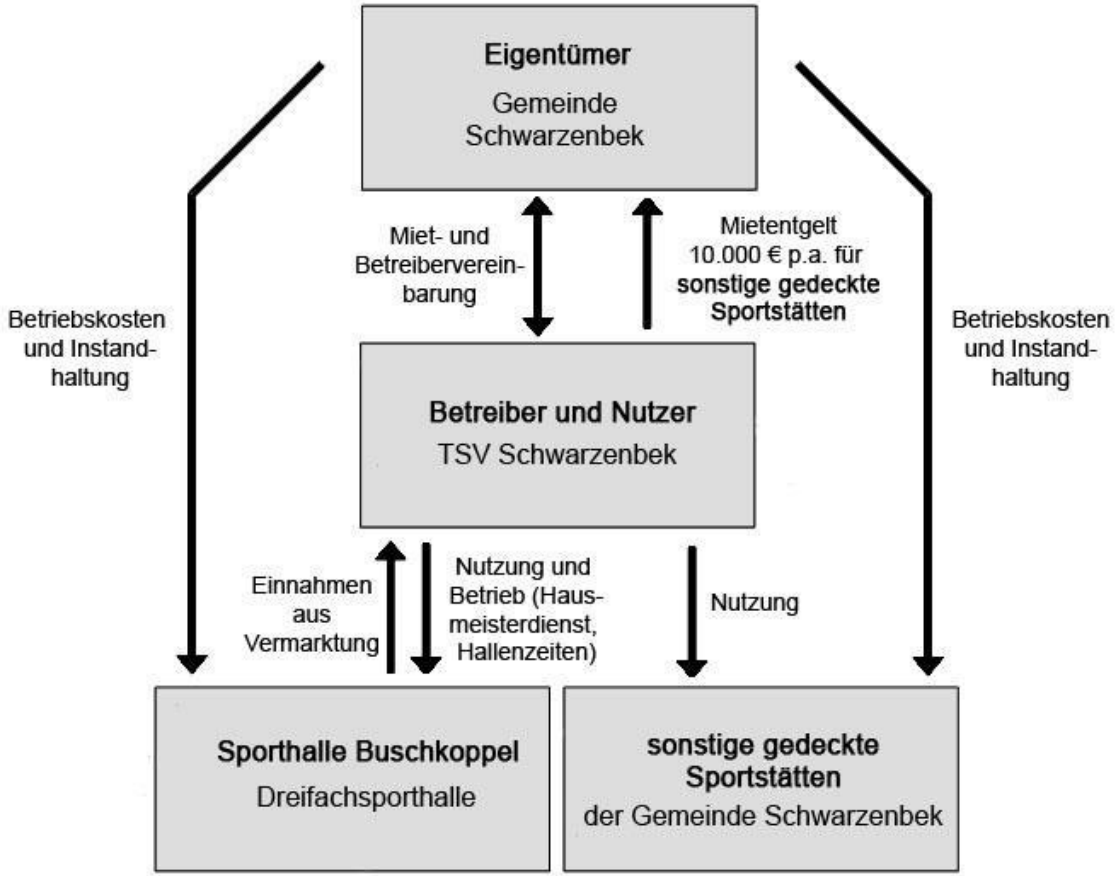
Patenschaft – Sportpark Kiel-Gaarden



271 von 615 in Zusammenstellung

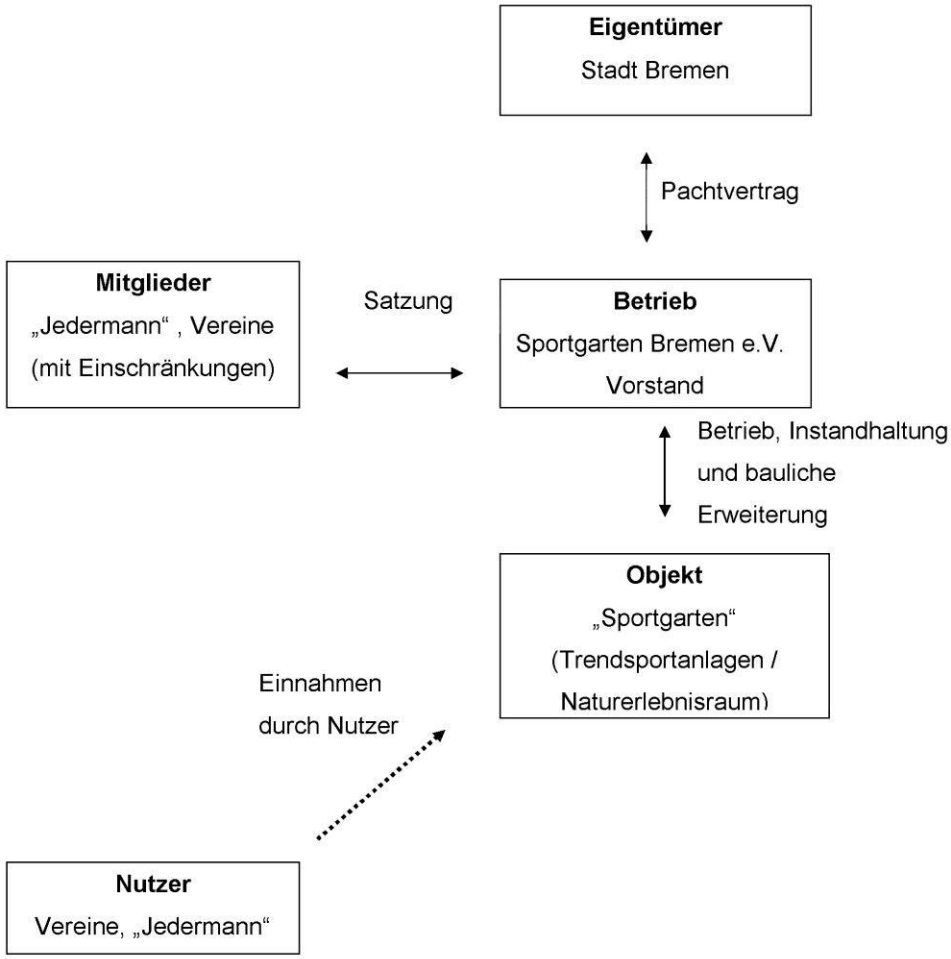
A6

Kommune / Verein - Schwarzenbek



A6

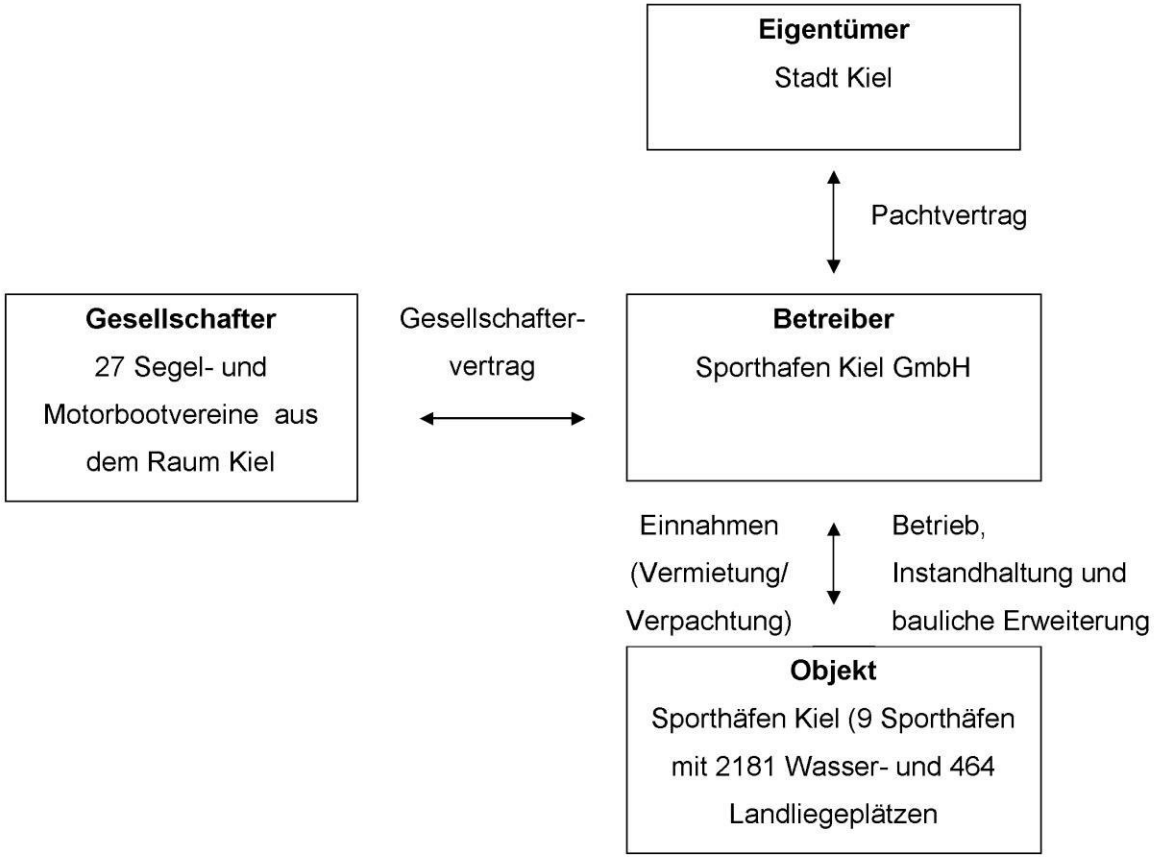
Verein – Sportgarten Bremen



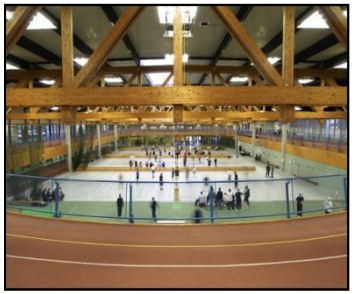
273 von 615 in Zusammenstellung

A6

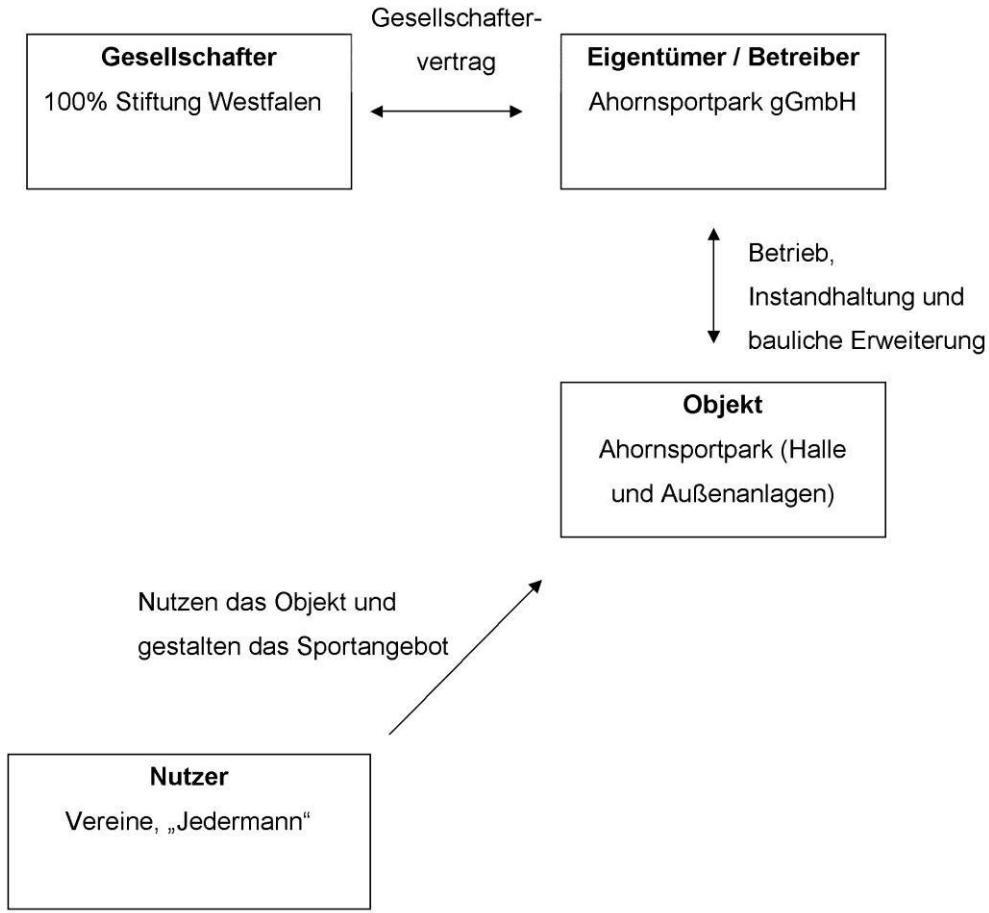
Vereinskooperation – Sporthafen Kiel



A6



gGmbH – Ahornsportpark Paderborn



275 von 615 in Zusammenstellung

A6

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03425
öffentlich

Lübeck, 11.02.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Marion Grönhagen (E-Mail: marion.groenhagen@luebeck.de Telefon: 122-6120)

1. Änderungssatzung zur Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.03.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
11.04.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Die als Anlage beigefügte 1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt wird beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 Recht
4.491 Archäologie und Denkmalpflege

Ergebnis: Zustimmend bzw. keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein

Begründung:
Eine über die allgemeine Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO hat nicht stattgefunden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Werbeanlagensatzung nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:
[ ] neu
[X] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:
[X] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)

Begründung:
Für die Altstadtbereiche der Hansestadt Lübeck und von Lübeck-Travemünde wurde eine Werbeanlagensatzung erarbeitet, in der die Zulässigkeit von Werbeanlagen in ihrem Geltungsbereich ausführlich geregelt wird. Der Geltungsbereich für die Lübecker Altstadt ist identisch mit dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nach § 111 Landesbauordnung (1975) für die Lübecker Innenstadt vom 04.02.1982.

Die Gestaltungssatzung trifft in den §§ 36 und 37 Festsetzungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen. Um Irritationen bei Bauherren und Gewerbetreibenden in der Lübecker Altstadt zu vermeiden, ist es erforderlich die Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt entsprechend zu ändern.

Anlagen:
1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt

Senator F. - P. Boden

Anlage

1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt vom (Datum der Ausfertigung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 und des § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 8 LVO v. 16.03.2015 (GVOBl. S. 96) wird die Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt vom 04.02.1982 (Lübecker Nachrichten vom 14.02.1982, berichtigt Lübecker Nachrichten vom 17.02.1982 und vom 18.02.1982) nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom xx xx xx wie folgt geändert.

1. Der § 36 entfällt.
2. Der § 37 entfällt.

Diese Änderungssatzung tritt mit dem Tag nach ihrer Bekanntmachung in den Lübecker Stadtzeitung in Kraft.

Lübeck, xx.xx.xx Der Bürgermeister

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2015/03018
öffentlich

Lübeck, 17.02.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Marion Grönhagen (E-Mail: marion.groenhagen@luebeck.de Telefon: 122-6120)

Werbeanlagensatzung für die Altstadtbereiche Lübeck und Lübeck-Travemünde (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.03.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
11.04.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Werbeanlagensatzung für die Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde eingegangenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).

2. Die Satzung der Hansestadt Lübeck über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) wird einschließlich ihrer Anlagen A und B in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) beschlossen.

3. Die fachliche Begründung zur Werbeanlagensatzung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) gebilligt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.300 Recht 4.491 Archäologie und Denkmalpflege 5.660 Stadtgrün und Verkehr LM
Ergebnis:	Zustimmend bzw. keine rechtlichen Bedenken
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ] Ja [X] Nein
Begründung:	Eine über die allgemeine Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO hat nicht stattgefunden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die

		Werbeanlagensatzung nicht in besonderem Maße berührt werden.
Die Maßnahme ist:		neu
	X	freiwillig
		vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	X	Nein
		Ja (Anlage 1)

Begründung:

Anlass und Erfordernis:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat in ihrer Sitzung am 10.10.2002 unter Pkt. 4.22, Drs. Nr. 137 den Bürgermeister beauftragt, die Gestaltungssatzung unter Beteiligung der Wirtschaftsverbände zu überarbeiten und dabei die Anforderungen von Tourismus, Handel und Gastronomie zu berücksichtigen. Daraus abgeleitet ist die Aufgabe entwickelt, eine eigenständige Werbeanlagensatzung aufzustellen als Ersatz für die Regelungen der §§ 36 und 37 der Gestaltungssatzung Innenstadt.
Die Altstadtbereiche von Lübeck und Travemünde sind mit ihrer städtebaulichen Identität und architektonisch wertvollen Bausubstanz in besonderem Maße schützenswert und stehen gleichzeitig aufgrund der oberzentralen und touristischen Funktionen mit hoher Besucherfrequenz unter erheblichem Druck durch Anlagen der Außenwerbung.
In beiden Teilbereichen der künftigen Werbeanlagensatzung sind daher neben den einfach gesetzlichen Regelungen bereits seit 1979 (Lübeck) und 1988 (Travemünde) städtebauliche Erhaltungssatzungen mit entsprechenden Genehmigungsvorbehalten in Kraft. Für die Lübecker Altstadt gilt darüber hinaus seit 1980 eine ortsrechtliche Gestaltungssatzung, die unter den §§ 36 und 37 auch Regelungen für Werbeanlagen aufgenommen hat. Diese Regelungen haben sich im Grundsatz inhaltlich bewährt.

Aufgrund der Erfahrungen mit den bestehenden Regelungen geht es weniger um grundsätzlich neue oder anderslautende Anforderungen, sondern um

- die Konkretisierung und Präzisierung der Rahmenbedingungen für Werbeanlagen und damit um
- die Verständlichkeit, Praxistauglichkeit und Akzeptanz der Anforderungen und um
- eine aktuelle politische Bestätigung der gestalterischen Ziele für die Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde als Grundlage und Voraussetzung für die Anwendung und den Vollzug durch die Verwaltung.

Dem Bauausschuss wurde der Entwurf der Werbeanlagensatzung am 07.04.2014 vorgelegt.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Bauausschuss hat am 07.04.2014 beschlossen, die Öffentlichkeit und die betroffenen Interessensvertreter mit dem Entwurf der Werbeanlagensatzung zu beteiligen. Nach Auswertung der Beteiligungsergebnisse soll den politischen Gremien zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine Vorlage zum Beschluss der Satzung entgegen gebracht werden.

In einer Arbeitsgruppensitzung am 29.10.2015 mit Vertreterinnen und Vertretern des Einzelhandels und der Wirtschaftverbände hat die Verwaltung den Entwurf der Werbeanlagensatzung erläutert und zur Diskussion gestellt. Mit dem Protokoll der Arbeitssitzung wurde auch der Entwurf des Handbuchs zur Werbeanlagensatzung verteilt.

Vertreterinnen und Vertreter des Einzelhandels und der Wirtschaftverbände haben als Multiplikatoren den Entwurf der Satzung ihren Mitgliedern vorgestellt und mit ihnen diskutiert. In einer zweiten Arbeitsgruppensitzung am 28.01.2015 wurden die Ergebnisse zur Diskussion gestellt. Die Gewerbetreibenden in den Satzungsgebieten äußerten sich grundsätzlich positiv zur Werbeanlagensatzung.

Gemeinsam mit dem Lübeck Management hat die Verwaltung am 21.04.2015 eine Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt zu der ca. 40 Personen erschienen waren. Zusätzlich wurde der Entwurf der Werbeanlagensatzung in der Zeit vom 20.04.2015 bis 04.05.2015 öffentlich ausgehängt.

Die Anregungen und Stellungnahmen aus allen Phasen der Beteiligung wurden von der Verwaltung geprüft und in einer Abwägungsübersicht zusammengefasst (Anlage 1).

Der Satzungstext mit fachlicher Begründung wird nach Satzungsbeschluss in einem Handbuch mit bildlichen Erläuterungen und damit zur Erleichterung und allgemeinen Verständlichkeit der Anwendung in der Praxis veröffentlicht. Das Handbuch wird sowohl als Download im Internet, als auch als Broschüre für interessierte und betroffene Gewerbetreibende zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vereinbart, dass trotz bereits bestehender Genehmigungspflicht von Werbeanlagen den Gewerbetreibenden, die eine nicht genehmigungsfähige Anlage installiert haben, ein Duldungszeitraum von 12 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung für das Entfernen der betreffenden Werbeanlage eingeräumt wird.

Mit dem Beschluss der Werbeanlagensatzung ist auch verbunden, die Gestaltungssatzung für die Innenstadt Lübeck zu ändern, weil die Werbeanlagensatzung die §§ 36 und 37 der Gestaltungssatzung ersetzt.

Anlagen:

1. Prüf- und Abwägungsbericht zu den (im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung) eingegangenen Stellungnahmen
2. Text der Werbeanlagensatzung
3. Fachliche Begründung zur Werbeanlagensatzung
4. Auszug aus dem Handbuch zur Werbeanlagensatzung

Senator F. - P. Boden

Werbeanlagensatzung für die Altstadtbereiche Lübeck und Lübeck-Travemünde

Abwägungsübersicht

§ 1	**Räumlicher Geltungsbereich**	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
1.1	1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014: Der Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung für die Lübecker Altstadt sollte um den Bereich Holstentor und Salzspeicher erweitert werden.	Der Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung 1.1 Innenstadt, der nur die Altstadtinsel umfasst, also an der Holstenbrücke endet. Holstentor und Salzspeicher gehören zum UNESCO-Welterbe Lübecker Altstadt und sind in besonderem Maß schützenswert. Sie werden deshalb in den Geltungsbereich einbezogen. 2011 hat die Bürgerschaft das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept als Grundlage der räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck beschlossen. Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept bezieht beide Bereiche in das Hauptzentrum Innenstadt bereits ein.
1.2	1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014: Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung für Travemünde sollte im Bereich Fischereihafen und Baggersand geprüft werden.	Der im Entwurf der Werbeanlagensatzung festgelegte Geltungsbereich für Travemünde entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung 5.2 – Alt-Travemünde. Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept sieht für das Stadtteilzentrum Travemünde im Bereich Fischereihafen / Baggersand Potenzialflächen für weitere Einzelhandels- und Nahversorgungsbetriebe vor. Diese Flächen werden derzeit überplant. Sie werden deshalb in den Geltungsbereich der Werbeanlagen einbezogen.

§ 2	**Begriffsbestimmungen**	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
	Keine Anregungen/Stellungnahmen	
§ 3	**Genehmigungspflicht**	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
3.1	1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014 und 2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015: Viele Gewerbetreibende wissen nicht, ob sie eine Genehmigung für ihre Werbeanlagen haben. Es soll für ungenehmigt angebrachte Werbeanlagen eine Übergangsfrist eingeräumt werden, die es den Gewerbetreibenden ermöglicht, entweder die Genehmigung zu beantragen oder die Anlage zu entfernen, bevor ein Bußgeldbescheid herausgeht.	Alle Werbeanlagen sind auch heute bereits genehmigungspflichtig. Die bisherige Praxis der Bauordnung bei der Behandlung ungenehmigter Werbeanlagen ist, den Gewerbetreibenden eine Frist von 14 Tagen bei kleineren Werbeanlagen wie Fahnen oder Banner und bis zu 4 Wochen, bei aufwändig zu ändernden oder entfernenden Werbeanlagen einzuräumen. Ein Bußgeldbescheid ergeht nach dieser Frist. Obwohl die Werbeanlagen bereits heute genehmigungspflichtig sind, wird Gewerbetreibenden, die eine nicht genehmigungsfähige Anlage installiert haben ein Duldungszeitraum zum Entfernen der Werbeanlage von 12 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung eingeräumt.
3.2	Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015: Bezüglich des Bestandsschutzes gibt es bei den Gewerbetreibenden Informationsbedarf. Haben früher genehmigte Werbeanlagen Bestandschutz, auch wenn sie nicht den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung entsprechen.	Alle genehmigten Werbeanlagen, die nicht den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung entsprechen, haben Bestandschutz. Erst bei grundlegender Änderung oder bei Erneuerung der Werbeanlagen sind die Festsetzungen der Satzung verbindlich einzuhalten.
§ 4	**Allgemeine Anforderungen**	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
	Keine Anregungen/Stellungnahmen	

§ 5	**Konkrete Anforderungen an Werbeanlagen**	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
	Keine Anregungen/Stellungnahmen	
§ 6	**Unzulässige Werbeanlagen**	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
Zu § 6 (1)	1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014: Fremdwerbung und Plakatieren müssen geregelt werden. Das Plakatieren im öffentlichen Raum mit Veranstaltungsankündigungen nimmt in der Lübecker Altstadt überhand	Der § 6 (1) des Entwurfs schließt Fremdwerbeanlagen im Satzungsgebiet mit genau beschriebenen Ausnahmen aus. Temporäre Fremdwerbung im öffentlichen Raum wird über die Sondernutzungssatzung der HL geregelt. Es ist eine gebührenpflichtige Sondernutzungserlaubnis einzuholen. Sie kann von der Zahlung der Sondernutzungsgebühren befreit werden, wenn ein öffentliches Interesse besteht und keine kommerzielle Absicht dahintersteht.
Zu § 6 (2)	2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015: Ist eine ganzflächige Beklebung der Fenster im Erdgeschoss eines Hauses, die nicht der Werbung dient, sondern als Blickschutz angebracht werden soll unzulässig?	Die ganzflächige Beklebung von Fenstern im Erdgeschoss eines Hauses, die nicht der Werbung dient, unterliegt nicht den Regelungen der Werbeanlagensatzung. Allerdings bewirken beklebte Schaufenster, dass die Fassade seine Tiefenwirkung verliert und unattraktiv wird. Schaufenster sollten als solche erlebbar bleiben.

	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
Zu § 6 (4)	2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015: Der Kurbetrieb Travemünde möchte seine Flächen zukünftig in Anlehnung an die Werbeanlagensatzung betreuen. Ein grundsätzliches Verbot von Passantenstoppern auf der Promenade würde von den dortigen Gewerbereibenden mit Sicherheit abgelehnt werden. Es sollte geprüft werden ob eine generelle Ausnahmeregelung möglich ist, z.B. mit genauen Vorschriften, wie die Passantenstopper gestaltet werden müssen, damit ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden kann.	Die Strandpromenade in Travemünde liegt nicht im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung und befindet sich in der Verwaltung des Kurbetriebs Travemünde. Deshalb ist es auch möglich, Passantenstopper auf der Strandpromenade zuzulassen, auch wenn der Kurbetrieb Travemünde seine Flächen in Anlehnung an die Werbesatzung betreuen möchte. Der Kurbetrieb Travemünde sollte zusammen mit den Gewerbetreibenden an der Strandpromenade einen Entwurf für eine einheitliche Gestaltung der Passantenstopper erarbeiten.
Zu § 6 (8)	Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015: Ist eine temporäre Beflaggung, beispielsweise zwecks Sonderaktionen oder Jubiläen, kategorisch ausgeschlossen ist?	Die Werbeanlagensatzung schließt temporäre Beflaggung zu besonderen Ereignissen nicht aus, die Dauer ist aber auf max. 14 Tage beschränkt. Zu den besonderen Ereignissen zählen auch Jubiläen. Sonderaktionen eines Geschäftes wie beispielsweise Schluss- und Räumungsverkäufe sind keine besonderen Ereignisse und sind somit ausgeschlossen.
§ 7	**Andere Vorschriften**	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
	Keine Anregungen und Stellungnahmen	
§ 8	**Abweichungen**	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
8.1	1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014: Es soll ein Gremium gebildet werden, das Empfehlungen für die Genehmigung von Ausnahmen ausspricht. Es sollte eine Schlichtungsstelle, die mit neutralen Personen besetzt ist, eingerichtet werden. Dadurch könnten im	Die Institutionalisierung eines Gremiums ist nicht Bestandteil einer Werbeanlagensatzung. Die Genehmigung der Werbeanlage obliegt grundsätzlich der Baubehörde. Ein Gremium oder eine Schlichtungsstelle müsste eine kontinuierliche und verlässliche Arbeit sicherstellen. Die Verwaltung steht einem solchen Gremium

	Falle nicht eindeutiger Sachverhalte, in Bezug auf die kommunizierten Regelungen der Werbeanlagensatzung, eventuelle juristische Auseinandersetzungen vermieden werden.	offen gegen über. Die Initiative müsste von den Gewerbetreibenden kommen. Die Arbeit des Gremiums ist beratend und ersetzt nicht die Genehmigungshoheit der Gemeinde.
8.2	2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015: Bei Ausnahmen und Befreiungen aus den Festsetzungen der Werbesatzung muss gewährleistet sein, dass alle Gewerbetreibenden gleichbehandelt werden.	Ausnahmen und Befreiungen wird es nur in den Fällen geben, wo die Fassade der Gebäude aufgrund ihrer Gliederung die Einhaltung der Vorgaben aus der Werbeanlagensatzung nicht zulässt beziehungsweise in besonderem Maß erschwert. Da die Gründe für eine Ausnahme oder Befreiung aus der Werbeanlagensatzung in der Besonderheit der Fassadenstruktur liegt, wird jeder Antrag individuell und sorgfältig zu prüfen sein.
§ 9	**Bußgeld**	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
9.1	Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015: Es wird um weiterführende Informationen über die geplanten Sanktionen für Gewerbetreibende, die versuchen die neue Werbesatzung zu umgehen, gebeten.	Verstöße gegen Vorschriften dieser Satzung können unbeschadet der Verpflichtung zur Korrektur im Sinne dieser Satzung mit Bußgeld geahndet werden. Sollten Werbeanlagen ohne vorherige Genehmigung installiert worden sein, wird der Gewerbetreibende mit Setzung einer Frist aufgefordert die Genehmigung zu beantragen. Sind die Festsetzung der Werbeanlagensatzung nicht eingehalten, werden sie ebenfalls mit Setzung einer Frist aufgefordert, ihre Werbeanlagen zu ändern, bzw. zu entfernen. Kommen sie dieser Aufforderung nicht nach, wird ein Bußgeld entsprechend § 9 der Werbeanlagensatzung erhoben. Im Extremfall kann das Bußgeld bis 50.000 € betragen.
9.2	1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014: Die Einhaltung der Festsetzungen der Werbesatzung kann nur gewährleistet werden, wenn eine ausreichende personelle Kapazität in der Bauordnung vorhanden ist.	

Weitere Fragen und Anregungen		
1	**Leerstände**	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
1.1	1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014, 2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015 und Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015: Es müssen Regelungen getroffen werden, wie Leerstände zu nutzen sind.	Die Werbeanlagensatzung gilt auch für leerstehende Ladenlokale und Geschäftsräume.
1.2	2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015: Das Plakatieren von Leerständen ist Fremdwerbung und sollte deshalb auch in den Bußgeldkatalog aufgenommen werden.	Das Bekleben und Plakatieren von Fenstern mit Fremdwerbung ist im Bußgeldkatalog enthalten.
1.3	Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015: Eine einheitliche Folierung der Schaufenster könnten die Leerstände optisch aufwerten und auch zu einer höheren Nachfrage in Bezug auf Neuvermietungen führen.	Das Bekleben von Schaufenstern verleiht dem Gebäude einen abweisenden Charakter, da es die Fenster mit ihrer Tiefenwirkung blind erscheinen lassen. Die Struktur der Fassade und die Lebendigkeit des Hauses im Straßenraum geht verloren. Der Passant erfährt nicht, was sich dahinter befindet. Deshalb ist es auch wenig wahrscheinlich, dass dadurch die Nachfrage in Bezug auf eine Neuvermietung erhöht wird.

2	**Information/ Handbuch**	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
2.1	2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015: Den Gewerbetreibenden sollte bereits bei Anmeldung ihres Gewerbes das Handbuch für die Werbeanlagensatzung gegeben werden.	Das Handbuch zur Werbeanlagensatzung wird im Internet als Download zur Verfügung stehen und in der Abteilung Bauordnung im Bereich Stadtplanung und Bauordnung unentgeltlich als Broschüre an interessierte Gewerbetreibende bereit gestellt.
2.2	2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015: Damit die Werbeanlagensatzung eine positive Resonanz bei den Gewerbetreibenden hat, ist Information und Beteiligung eine wichtige Voraussetzung. Neben der Kommunikation ist auch ein konsequente Umsetzung und Verfolgung der Einhaltung der Festsetzungen der Werbeanlagensatzung erforderlich.	Die Information und Beteiligung der Gewebetreibenden hat durch diverse Veranstaltungen im frühen Vorfeld sowie einer Öffentlichkeitsveranstaltung zu der vorliegenden Werbeanlagensatzung ergänzt durch einen öffentlichen Aushang des Handbuchentwurfs im Foyer der Bauverwaltung stattgefunden. Zusätzlich zu der amtlichen Bekanntmachung des Inkrafttretens der Satzung in der Stadtzeitung wird eine Pressemitteilung herausgegeben. Das Lübeck-Management wird weiterhin in die Kommunikation einbezogen. Die konsequente Umsetzung und Verfolgung der Einhaltung der Festsetzungen wird Aufgabe der Bauverwaltung sein.
3	**Sonstiges**	
	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
3.1	1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014: Wahlwerbung muss geregelt werden	Auf Wahlwerbung für die Dauer des Wahlkampfes ist die LBO nach § 11 Abs.6 Nr.4 nicht anzuwenden. Das schließt auch die Regelung in der Werbeanlagensatzung aus. Im öffentlichen Straßenraum kann die Hansestadt Lübeck den Parteien nur die Standorte zuweisen und dafür Sorge tragen, dass die straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
3.2	1. Arbeitskreissitzung am 29.10.2014: Die Ausstellung von Waren im Straßenraum muss geregelt werden.	Für die Ausstellung von Waren im öffentlichen Raum ist eine gebührenpflichtige Sondernutzung zu beantragen. Dies ist nicht erforderlich, wenn die Waren auf dem privaten Grundstück angrenzend an den öffentlichen Raum aufgestellt werden.
3.3	2. Arbeitskreissitzung am 28.01.2015: In anderen Stadtteilen gibt es teilweise sehr aufdringliche Werbeanlagen. Es sollte hinterfragt werden, ob es sinnvoll ist, die Werbeanlagensatzung auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt werden kann.	Die Lübecker Altstadt und die Altstadt Travemündes sind in hohem Maß schützens- und erhaltenswert. Hier ist es wichtig ihr Erscheinungsbild durch detaillierte gestalterische Vorgaben auch für die Werbeanlagen zu bewahren. In den übrigen Stadtteilen wird die Ausgestaltung der Werbeanlagen in den Bebauungsplänen jüngeren Datums geregelt. Dabei ist die Gebietsausweisung ausschlaggebend für die jeweiligen Festsetzungen. Bei Neuaufstellung und Änderungen älterer Bebauungsplänen, werden auch Vorgaben für Werbeanlagen formuliert. Die Werbeanlagensatzung wird nicht auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt.
3.4	Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015: Unterscheidet die Werbeanlagensatzung zwischen kommerzieller und nicht kommerzieller Werbung? Mit nicht kommerzieller Werbung sind temporäre Werbeanlagen gemeint, die auf kulturelle Veranstaltungen hinweisen.	Die Werbeanlagensatzung bezieht sich hauptsächlich auf kommerzielle Werbung. Temporäre Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum, die auf kulturelle Veranstaltungen hinweisen, regelt die Sondernutzung.

	Anregungen/Stellungnahmen	Abwägung
3.5	Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015: Warum unterscheidet die Werbeanlagensatzung nicht zwischen A-, B-, C- und D-Lagen?	Vor dem Hintergrund, dass die Altstadt insgesamt, als städtisches Ensemble gesehen und als UNESCO-Welterbestätte deklariert ist, können diese Unterscheidungen nicht berücksichtigt werden. Unterschiedliche Festsetzungen für die A-, B-, C- und D-Lagen würden dazu führen, die Werbeanlagensatzung zu einem unüberschaubaren Planwerk zu erweitern und dadurch Beantragung und Genehmigung von Werbeanlagen deutlich zu erschweren.
3.6	Öffentlichkeitsveranstaltung am 21.04.2015: Es wird die Frage gestellt, inwieweit die Werbeanlagensatzung nicht werbetragende Blumentöpfe vor den Geschäftshäusern thematisiert.	Blumentöpfe vor den Geschäftshäusern sind nicht Gegenstand der Werbeanlagensatzung. Entweder stehen sie auf öffentlicher Fläche und bedürfen einer Sondernutzungsgenehmigung oder sie stehen vor dem Gebäude auf privater Fläche.

Ky / gh 03.02.2016

Anlage 2

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen

(Werbeanlagensatzung)

Auf Grundlage der §§ 82 Abs.1 Nr.1 und 84, Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein, Seite 6) und § 4 der Gemeindeordnung des Landes Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft am für die Altstadt der Hansestadt Lübeck, und für das innere Kurgebiet mit der Altstadt von Lübeck-Travemünde folgende Satzung erlassen:

Präambel

Werbeanlagen haben einerseits die Aufgabe, auf Gewerbe und Beruf hinzuweisen und Kunden anzusprechen, gleichzeitig aber auch die Aufgabe und Verantwortung, als Bestandteil der jeweiligen architektonischen Fassadengestaltung eines Gebäudes und des Straßenbildes mitzuwirken an der Qualitätssicherung und Qualitätssteigerung des öffentlichen Raumes. Der öffentliche Raum repräsentiert ein gemeinsames kulturelles, wirtschaftliches und soziales Anliegen der Bewohner und Besucher der Stadt, der Hauseigentümer, der Geschäftsleute und der im weitesten Sinn mit Kultur Beschäftigten.
Die Werbesatzung hat das Ziel, diese komplexe Verantwortung bei der Konzeption und Planung von Werbeanlagen mit Wirkung in den öffentlichen Raum der Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde zu gewährleisten und die Beteiligten bei ihrer Arbeit zu unterstützen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im Bereich der Altstadtinsel der Hansestadt Lübeck sowie der Altstadt von Lübeck-Travemünde. Die Geltungsbereiche sind den Plänen zu entnehmen, die als Anlagen A und B Bestandteil dieser Satzung sind.

§ 2
Begriffsbestimmungen

Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle ortsfesten oder ortsfest genutzten Anlagen gem. § 11 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009. Diese Satzung gilt nicht für die in § 11 Abs. 6 LBO genannten Werbeanlagen.

§ 3
Genehmigungspflicht

(1) Genehmigungspflichtig sind alle Werbeanlagen gem. § 2, sofern deren Ansichtsfläche größer als 0,2 m² ist oder wenn eine Anlage aus mehreren selbständigen und für sich genommen kleineren Werbeanlagen mit ihrer Gesamtfläche dieses Maß überschreitet.

(2) Die Genehmigungspflicht nach anderen öffentlich rechtlichen Regelungen, wie dem Denkmalschutzgesetz SH oder Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB, bleibt unberührt.

§ 4
Allgemeine Anforderungen

(1) Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form, Farbe, Material, Konstruktion und Detail so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung und Gliederung der Gebäudefassaden ergänzt und nicht beeinträchtigt wird. Eine Überschneidung von Werbeanlagen mit gliedernden Kanten und Elementen der Fassadengestaltung ist unzulässig.

(2) Werbeanlagen dürfen nur soweit in Erscheinung treten, dass der Blick auf benachbarte Fassaden nicht behindert und das Straßenbild nicht gestört wird.

(3) Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist so auszuführen, dass sie sich dem Umgebungslicht (öffentliche Beleuchtung) nach ihrer Beleuchtungsstärke deutlich unterordnet.

§ 5
Konkrete Anforderungen an Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur in der unteren Abschlusszone der jeweiligen Straßenfassaden zulässig. Die untere Abschlusszone bezieht sich in der Regel auf das Erdgeschoss der jeweiligen Fassade und ist durch Geschossgesimse, Materialwechsel, Vordächer oder vergleichbare Elemente der architektonischen Gliederung gekennzeichnet.
Fehlen entsprechende Merkmale, ist die Montage von Werbeanlagen auch zulässig in den unteren zwei Dritteln der Zone zwischen der Oberkante der (Schau-)fenster im Erdgeschoss und der Sohlbank der Fenster im ersten Obergeschoss. Dabei soll die Werbeanlage der unteren Abschlusszone zugeordnet werden, das heißt der Abstand zwischen der Oberkante des Schaufensters im EG und der Unterkante der Werbeanlage soll kleiner gewählt werden, als der Abstand zwischen der Oberkante der Werbeanlage und der Unterkante der Sohlbank des Fensters im 1. Obergeschoss.
Ausgenommen von dieser Beschränkung sind temporäre Beflaggungen zu besonderen Ereignissen (Firmenjubiläum u. ä.) für die Dauer von max. 14 Tagen.

(2) Parallel zur Gebäudefront an der Straßenfassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als aufgemalte oder plastische einzeilige Einzelbuchstaben zulässig, deren Höhe 40 cm, deren Strichbreite 10 cm und deren Ausladung 20 cm nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben auch zweizeilig zugelassen werden, wenn die Gesamthöhe 50 cm nicht überschreitet.
Ausnahmsweise dürfen einzelne Buchstaben, Logos oder Embleme die Höhenbeschränkung überschreiten.
Ausnahmsweise können Schilder oder Kästen zugelassen werden, wenn diese als integrierter Bestandteil der architektonischen Fassadengliederung mit plastischen aufgesetzten Schriftzügen gestaltet sind.
Werbeanlagen müssen zu Elementen der horizontalen Fassadengliederung und Öffnungen einen Abstand von mindestens 10 cm und von den äußeren seitlichen Begrenzungen der Fassade von mindestens 25 cm einhalten.
Die Breite einer fassadenparallelen Werbeanlage darf maximal 5,0 Meter betragen.
Werbeanlagen benachbarter Straßenfassaden dürfen sich nicht wiederholen und nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengefasst werden.

(3) Im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen in den Außenabmessungen max. 1,0 m hoch, 1,0 m breit und 20 cm tief sein. Sie dürfen jedoch eine Ansichtsfläche von 0,6 m² nicht überschreiten. Die Ausladung darf max. 1,0 m betragen und muss mit dem Lot auf den Gehweg mindestens 1,0 m von der straßenseitigen Gehwegkante entfernt sein. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,5 m über dem Gehweg liegen.

(4) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie sich der öffentlichen Beleuchtung der jeweiligen Umgebung deutlich unterordnen und zwar als:

a) hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit indirekter Leuchtwirkung (Schattenschrift),
b) Einzelbuchstaben, deren Leuchtwirkung auf den Spiegel mit einer Strichbreite von max. 5 cm beschränkt ist, während die Zargen lichtundurchlässig gestaltet sind, - wenn der Spiegel der Einzelbuchstaben lichtundurchlässig ausgeführt wird, ist ausnahmsweise auch eine Leuchtwirkung der Zargen zulässig-,
c) offene Rohrbelegung ohne Blendwirkung,
d) selbstleuchtende Kästen und Ausleger mit lichtundurchlässigem Gehäuse und ausgeschnittenen Schriftzügen, die die Wirkung von Einzelbuchstaben haben,
e) Werbeanlagen mit Aufhellung durch externe Leuchten, wenn diese in die Elemente der Fassade (Gesims/Vordach, etc.) integriert sind.

(5) Für periodisch wechselnde Angebote von Gastronomiebetrieben sind auch bis zu 3 Tafeln in einer Breite von max. 50 cm und einer Höhe von max. 70 cm zulässig, wenn die Grundfläche und der Rahmen der Tafel dunkel (vergleichbar RAL 6004 oder dunkler) sind und zu gliedernden Elementen und Kanten der Fassadengestaltung mindestens ein Abstand von 5 cm eingehalten wird.

(6) Pro Geschäft oder Betrieb und zu jeder Straßenseite ist max. eine Werbeanlage im Sinne des Absatzes 2 und max. eine Werbeanlage im Sinne des Absatzes 3 zulässig. Bei Fassadenbreiten von mehr als 20 Meter können ausnahmsweise auch weitere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn der Eindruck einer parzellenübergreifenden Gestaltung und Beeinträchtigung des Straßenbildes vermieden werden.

§ 6
Unzulässige Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind unzulässig:

- als Fremdwerbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Fremdwerbeanlagen als Rückseiten der Stadtinformationsanlagen, (Stadtpläne/Kulturwerbung/stadteigene Belange) mit dem Format 1,2 x 1,8 m im öffentlichen Straßenraum. Anzahl und Abstände der Stadtinformationsanlagen sind so zu wählen, dass eine bedarfsgerechte Positionierung der Stadtpläne und Kulturhinweise als öffentliche Information gegeben ist. Diese Regelung gilt auch für Fahrgastunterstände des Stadtverkehrs, wenn eine Seite mit einer Stadtinformationsanlage ausgestattet wird.
- Anschlagsäulen und ähnliche Stadtmöbel für Klebemedien im öffentlichen Raum, die überwiegend Bekanntmachungen und Hinweise auf kulturelle Veranstaltungen im Stadtgebiet und der näheren Umgebung dienen.
- Im Bereich der Parkplätze an der Kanalstraße und an der Drehbrücke hinterleuchtete Säulen, wenn Sie mit einem Uhrenaufsatz ausgestattet sind.
- Der Hauptwerbeanlage untergeordnete Embleme von Brauereien an Gaststätten.

(2) Werbeanlagen sind unzulässig als flächige Beklebung von Schaufenstern und flächige Verdeckung von Schaufenstern durch Plakate, Banner oder dergleichen. Ausnahmsweise können einzeilige Beklebungen der Schaufenster im oberen Drittel mit Einzelbuchstaben in einer Höhe von max. 30 cm zugelassen werden, wenn weitere Fassadenwerbung nicht möglich ist oder nicht ausgeführt wird.

(3) Werbeanlagen sind unzulässig als senkrecht montierte Kletterschrift, die gliedernde Elemente der Fassadengestaltung überdeckt.

(4) Werbeanlagen sind unzulässig als Werbeaufsteller (Passantenstopper) vor den Gebäuden. Das Verbot gilt auch für Fahrräder, Fahrradständer und vergleichbare Anlagen, an denen Werbeträger befestigt sind, die für längere oder immer wiederkehrend auch für kürzere Zeit an bestimmter Stelle auf Flächen im öffentlichen Raum mit dem Hauptziel der Werbung abgestellt werden.

(5) Werbeanlagen sind unzulässig als Anstrahlung oder Lichtprojektion sowie als Leuchtband, Leuchtkette, Leuchtkontur oder ähnliche Installationen.

Ausnahmsweise können Aufhellungen von Fassaden zugelassen werden, wenn stadtgestalterische Aspekte diese rechtfertigen.

(6) Werbeanlagen sind unzulässig als bewegliche Werbeanlagen.

(7) Werbeanlagen sind unzulässig als Werbeanlagen mit grellen Farben, grellem, beweglichem oder blinkendem Licht. Als grell gilt Farbe oder Licht, wenn diese blenden, aufdringlich wirken oder in einem auffälligen Missverhältnis zu der jeweiligen Umgebung stehen.

(8) Werbeanlagen sind unzulässig als Fahnen und Banner. Die unter § 5 (1) geregelte Ausnahme bleibt unberührt.

§ 7
Andere Vorschriften

(1) Auf der Grundlage des Denkmalrechts können weitere Einschränkungen für Werbeanlagen gelten.

(2) Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gelten die Vorschriften dieser Satzung nur, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht abweichende Regelungen getroffen wurden.

§ 8
Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall auf begründeten Antrag zugelassen werden, wenn die architektonische Gestaltung der betroffenen Fassade und die charakteristischen, erhaltenswerten Merkmale des Orts- und Straßenbildes sowie die in § 4 aufgeführten allgemeinen Anforderungen berücksichtigt werden.

§ 9
Bußgeld

(1) Ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 5 (2) eine Werbeanlage nicht als Einzelbuchstabenanlage mit den zulässigen max. Abmessungen anbringt,

2. entgegen § 5 (3) Ausleger anbringt, die die zulässigen Maße und Abstände nicht einhalten,

3. entgegen § 5 (4) Werbeanlagen mit flächiger Leuchtwirkung anbringt,

4. entgegen § 5 (5) Tafeln anbringt, die die max. zulässigen Abmessungen überschreiten und die vorgeschriebenen Abstände nicht einhalten,

5. entgegen § 5 (6) pro Geschäft oder Betrieb und Straßenseite mehr als je eine Werbeanlage im Sinne der Absätze 2 und 3 anbringt,

6. entgegen § 6 (1) Fremdwerbeanlagen aufstellt oder anbringt,

7. entgegen § 6 (2) Schaufenster flächig beklebt,

8. entgegen § 6 (3) senkrechte Kletterschriften montiert,

9. entgegen § 6 (4) Werbeaufsteller oder vergleichbare Anlagen aufstellt,

10. entgegen § 6 (5) werbewirksame Beleuchtungen, Lichtprojektionen, Lichtbänder, Lichtketten oder Leuchtkonturen installiert,

11. entgegen § 6 (6) bewegliche Werbeanlagen installiert,

12. entgegen § 6 (7) Werbeanlagen mit grellen Farben oder mit grellem, beweglichen oder blinkenden Licht installiert,

13. entgegen § 6 (8) Werbeanlagen als Fahnen und Banner anbringt.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können in den Fällen des Absatzes 1 unbeschadet der Verpflichtung zur Korrektur im Sinne dieser Satzung mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro geahndet werden.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 3

Fachliche Begründung zur Werbeanlagensatzung für die Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde

Zur Präambel

Werbung ist angesiedelt auf dem schmalen Grat zwischen Information und ambitionierter Gestaltung einerseits und Belästigung durch Verunstaltung und störende Häufung andererseits. Medien zur Vermittlung von Werbebotschaften sind Zeitungen, der Rundfunk, das Fernsehen, das Internet und die Außenwerbung, die jedoch in diesem Zusammenhang einen Sonderfall darstellt: Die Außenwerbung entfaltet ihre Wirkung in den öffentlichen Raum, in den Straßen und Plätzen der Stadt, sie wird zum Bestandteil architektonisch gestalteter Fassaden, der Straßenräume und des Stadtbildes. Die Werbeanlagen verändern damit das hochkomplexe gemeinsame Kulturgut der Stadt und werden ein wichtiges Element ihrer Gestaltung. Hinzu kommt, dass es für den öffentlichen Raum und seine Aufgabe keine Alternative gibt, der öffentliche Raum mit seinen Funktionen steht uneingeschränkt allen zur Verfügung; d. h. aber auch, dass es keine Chance gibt, den Anlagen der Außenwerbung auszuweichen. Das macht die Außenwerbung für die Werbenden so interessant, begründet aber gleichzeitig die besondere Verantwortung im gesamtgesellschaftlichen Kontext. Diese Verantwortung erfordert ein verbindliches Regelwerk, das private und öffentliche Anliegen berücksichtigt. Neben den einfach gesetzlichen Regelungen sind für die Altstadtbereiche von Lübeck und Travemünde aus mehreren Gründen spezifische Vorgaben im Rahmen der Werbeanlagensatzung notwendig:

- *Die Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde sind die Kernzonen des Oberzentrums und des Tourismus mit einer Konzentration von Arbeiten und Wohnen, Handel, Dienstleistung, Verwaltung und Kultur. Entsprechend hoch ist die Besucherfrequenz und der Druck der Werbeindustrie, entsprechend hoch ist aber auch der Anspruch und die Erwartung der Bewohner und der Besucher der Stadtzentren an einen adäquat gestalteten öffentlichen Raum.*

- *Die Altstadtareale von Lübeck und Travemünde sind in besonderem Maße schutzwürdig: Sie dokumentieren viele Jahrhunderte Stadtbau- und Kulturgeschichte und erzeugen mit vielen erhaltenswerten Einzelgebäuden eine einzigartige Stadtgestalt und ein Identität stiftendes Stadtbild. Die Eintragung der Lübecker Altstadt in die Liste des kulturellen Welterbes der UNESCO bestätigt die internationale Bedeutung des Stadtdenkmals.*

- *Die einfach gesetzliche Regelung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein hat mit der jüngsten Novellierung 2009 die Reduktion auf Aspekte der Verunstaltungsabwehr fortgesetzt. Für die angesprochene Verantwortung im Kontext der Altstädte Lübeck und Travemünde reicht dies jedoch nicht aus. Die vorliegende Werbeanlagensatzung will daher auch als Anregung verstanden sein, den jeweiligen Kontext der Außenwerbung, die Straße, die Fassade, deren Gliederungselemente und Maßstäblichkeit zu analysieren und auf der Grundlage dieser Analyse individuell entworfene Werbeanlagen zu entwickeln, die die gestalterischen Eigenheiten und Ziele im Straßenbild unterstützen und aufwerten.*

Zu § 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen der Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde und die entsprechend einheitlich wahrnehmbare Stadtgestalt mit ihren Orts- und Straßenbildern. Mit Rücksicht auf

topographische Zäsuren ist der Geltungsbereich eher weiter gefasst: So ist die gesamte Lübecker Altstadtinsel zwischen Stadt-Trave und Klughafen mit dem Holstentor und den Salzspeichern westlich des Traveufers einbezogen, obgleich z. B. die Areale beidseits der Kanalstraße erst um die Jahrhundertwende 1900 im Zuge der Anlage des Elbe-Lübeck-Kanals als Bauland gewonnen wurden. Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen für die östliche Stadtansicht gehören diese Bereiche jedoch zwingend zum Schutzgegenstand der Satzung. Der beschriebenen Charakteristik der Kanalstraße ist durch differenzierte Regelungen Rechnung getragen. Der historische Stadtgrundriss ist dagegen mit einheitlichen Regelungen für Werbeanlagen beantwortet, ungeachtet z. B. der Brüche durch Kriegszerstörung und Wiederaufbau mit zum Teil verbreiterten Straßenprofilen. Dahinter steht das Ziel, mit den Mitteln der Gestaltung des öffentlichen Raumes und auch mit der Gestaltung der Anlagen für Außenwerbung die Struktur, Logik und Zusammengehörigkeit der Stadtgestalt mit ihren Straßen und Plätzen ablesbar zu verdeutlichen. Der räumliche Geltungsbereich entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts für das Hauptzentrum Innenstadt.

Zum engeren Altstadtbereich Travemünde gehören die Straßen Vorderreihe, Kurgartenstraße, Kirchenstraße, Kirchensteig, Jahrmarktstraße, Torstraße, St.-Lorenz-Straße, Travenstieg, Rose 2-12 und 1-9 und Am Lotsenberg. Aufgrund der unmittelbaren Auswirkungen auf das Ortsbild Travemündes schließt der Geltungsbereich aber auch die Uferkante der Trave und die Straßen Fischereihafen, Auf dem Baggersand, Gneversdorfer Weg, Vogteistraße und Paul-Brümmer-Straße mit ein. Der räumliche Geltungsbereich entspricht den Geltungsbereich des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts für das Stadtteilzentrum Travemünde.

Zu § 2
Begriffsbestimmungen

Der Begriff der Werbeanlage ist im § 11 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009 definiert. Von ortsfest genutzten Werbeanlagen ist auch dann auszugehen, wenn Anlagen nicht nur vorübergehend, sondern für längere Dauer oder auch regelmäßig wiederkehrend an Gebäuden montiert werden (z. B. Fahnen). Auch mobile Werbeträger (z. B. Fahrräder, Anhänger, Dreiecksaufsteller) sind ortsfeste Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung, wenn sie ortsgebunden genutzt werden.

Zu § 3
Genehmigungspflicht

Gemäß § 63 Nr. 11 Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009 sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m² verfahrensfrei, soweit sie nicht an Kulturdenkmalen oder im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen angebracht oder aufgestellt werden. Im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung mit zahlreichen Kulturdenkmalen und herausragenden Dominanten wie der St. Lorenz-Kirche in Travemünde, und den fünf Großkirchen der Lübecker Altstadt ist grundsätzlich ein Kulturdenkmal oder dessen Umgebungsschutzbereich unmittelbar durch die Montage von Werbeanlagen betroffen, so dass regelmäßig auch für Werbeanlagen, die kleiner als 1 m² in der Ansichtsfläche sind, ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. Um den Verwaltungsaufwand auf ein sinnvolles und notwendiges Maß zu beschränken, ist mit 0,2 m² Ansichtsfläche eine Grenze für die Genehmigungspflicht eingeführt. Danach ist z. B. für kleinere Praxenschilder kein Genehmigungsverfahren erforderlich.
So ist eine praktikable, auch für den Werbeinteressenten klare Regelung gegeben, die es dem Laien erspart, sich mit dem komplexen Begriff des Umgebungsschutzbereiches von Kulturdenkmalen auseinanderzusetzen. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, auch für Werbeanlagen zwischen 0,2 m² und 1 m² Ansichtsfläche, die erhebliche Auswirkungen auf

das Straßenbild haben können, eine präventive Prüfung und ggf. Beratung für eine genehmigungsfähige Planung anzubieten. Auch im Hinblick auf das Ziel einer bürgerfreundlichen und effizienten Verwaltung ist der präventiven Prüfung und Beratung gegenüber aufwändigen Verfahren zur Beseitigung rechtswidriger Werbeanlagen der Vorrang zu geben.

Zu § 4
Allgemeine Anforderungen

(1) Die zum öffentlichen Raum hin wirksamen Fassaden der Gebäude sind mit unterschiedlichen Materialien und Details architektonisch gestaltet. Für Neubauten ist es sinnvoll, dass Werbeanlagen bereits im architektonischen Konzept Berücksichtigung finden und so zum integrierten Bestandteil der gestalterischen Aussage werden. Bei der nachträglichen Montage von Werbeanlagen an Bestandsgebäuden gilt es zunächst, die gegebene Fassadengestaltung mit ihren Materialien, Öffnungen und Gliederungselementen wie Gesimsen und Gewänden zu analysieren. Auf der Grundlage dieser Analyse kann die Werbeanlage dann individuell so entworfen und abgestimmt werden, dass die jeweilige architektonische Idee nicht beeinträchtigt, sondern bestenfalls unterstützt wird.

(2) Ein wichtiges Anliegen der Werbeanlagensatzung geht dahin, durch verbindliche Regeln ein faires Miteinander der verschiedenen Werbeträger im Straßenbild zu ermöglichen. Das heißt, dass an jeder Fassade gleichberechtigte Chancen für Anlagen der Außenwerbung gegeben sein sollen, ohne Beeinträchtigungen durch nach Größe, Position oder Gestaltung störende oder die Sicht behindernde Werbeträger an Nachbargebäuden. Damit soll einerseits ein Wettbewerb der Werbetreibenden untereinander verhindert werden, der jeden auffordern würde, den Nachbarn zu „übertönen“.
Andererseits rücken so neben der jeweiligen Einzelfassade auch die Abwicklung benachbarter Fassaden und das Straßenbild in den Focus der gemeinsamen Verantwortung. Ein gut gestaltetes Straßenbild wird nicht nur den Belangen der Denkmalpflege und Stadtgestaltung Rechnung tragen, sondern als attraktive Adressenbildung auch die Angebote von Kultur, Handel und Dienstleistung wirksam unterstützen.

(3) Ein wichtiger Teilaspekt für angemessen in die Umgebung eingefügte Werbeanlagen ist auch deren Beleuchtung. Nach der Werbeanlagensatzung ist eine Beleuchtung oder selbstleuchtende Ausführung von Werbeanlagen nicht ausgeschlossen. Diese soll aber so dezent gesteuert werden, dass die Werbeaussagen zwar auch in der dunklen Tageszeit lesbar bleiben, aber dennoch keine Dominanz beanspruchen, die die gestalterischen Elemente der Fassade oder die Bestandteile und Akzente des Straßenbildes überstrahlen. Im Anwendungsbuch zum Lichtleitplan Lübecker Altstadt werden hierzu beispielhafte Aussagen gemacht.
Es ist die Aufgabe der öffentlichen Beleuchtung, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und es ist ggf. Gegenstand eines Lichtleitplanes, die Aufhellung von wichtigen Einzelfassaden oder städtebaulichen Dominanten zu begründen.

Zu § 5
Konkrete Anforderungen an Werbeanlagen

(1) Die im Satzungsbereich zulässigen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung richten sich unmittelbar an den Passanten im öffentlichen Straßenraum und informieren über das örtliche Angebot. Fremdwerbung oder Fernkennzeichnung sind dagegen mit den strukturellen Maßstäben der Altstadtareale nicht vereinbar, da sich entsprechende

Werbeanlagen nach ihrer Größe, Ausführung und Gestaltung nicht in die Orts- und Straßenbilder der Altstadtbereiche integrieren lassen. Insoweit bietet sich die untere Abschlusszone der jeweiligen Fassaden als Suchbereich für die Montage von Werbeanlagen an. Werbeanlagen im Bereich der Obergeschosse würden den Bezug zur Stätte der Leistung im Erdgeschoss verlieren. Auch für Dienstleister, die ihre Räume in Obergeschossen haben, ist die entsprechende Hinweiswerbung über oder neben dem jeweiligen Zugang in der unteren Abschlusszone sinnvoll angeordnet. Die Beschränkung auf die untere Abschlusszone ist aber auch notwendig, um die Hauptaussage der Fassaden und Straßenbilder der architektonischen Gestaltung vorzubehalten. Die Werbeanlagen sollen pointiert und geordnet auf geeigneten Teilflächen eingefügt werden und nicht als zweite Schicht die Fassaden überziehen. Die Definition der unteren Abschlusszone kann nicht allgemein gültig formuliert werden, sondern muss aus der Analyse jeder Einzelfassade abgeleitet werden. Einen ersten Anhaltspunkt bietet die Erdgeschosszone. Im Weiteren kommt es weniger auf mathematische Vorgaben an (z. B. Meter über Geländeniveau) oder konstruktive Daten (z. B. Oberkante Decke über dem Erdgeschoss), sondern vielmehr auf die sichtbaren Gliederungselemente der Fassade (wie z. B. Geschossgesimse, etc.). In Zweifelsfällen können auch benachbarte Fassaden in die Betrachtung einbezogen werden.

(2) *Die fassadenparallelen Werbeanlagen sind regelmäßig als filigrane Einzelbuchstaben auszuführen, um die Materialität, Farbigkeit, Struktur und Textur des Fassadenmaterials selbst weitgehend sichtbar und ablesbar zu belassen. Schilder und Kästen sind daher an Bestandsgebäuden regelmäßig nicht zulässig. Sie können nur zugelassen werden, wenn diese keine für die Fassadengestaltung wichtigen Flächen verdecken, sondern nach Größe, Proportion, Material, Gestaltung und Lage ihrerseits Elemente der Fassadenkonzeption sind. Die vorgeschriebenen Abstände zwischen Werbeanlagen und Kanten der architektonischen Gliederung sind erforderlich, um den Zusammenhang der Fassaden zu gewährleisten und nicht durch Werbeanlagen zu stören oder zu unterbrechen. Ein wichtiges Kennzeichen der Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde ist die Parzellenstruktur, der jeweils individuell gestaltete Fassaden entsprechen. Der dadurch erzeugte Rhythmus im Straßenbild soll durch auf die einzelnen Fassaden abgestimmte Werbeanlagen unterstützt werden. Wiederholte oder gleichförmig gestaltete Werbeanlagen über zwei oder mehr Parzellen würden diese Charakteristik im Stadt- und Straßenbild schwächen und stören.*

(3) *Für Ausleger ist die max. zulässige Ansichtsfläche kleiner als die max. zulässige Außenabmessung. Damit ist eine Anregung gegeben, Ausleger als Entwurfsaufgabe für jeden Einzelfall zu verstehen und durch eine Gestaltung mit ausgeschnittenen Flächen eine größtmögliche Transparenz in der Straßenperspektive zu gewährleisten. Die max. Ausladung ist auf 1,0 m beschränkt, um eine störende Sichtbehinderung auf benachbarte Fassaden in der Straßenperspektive zu vermeiden. So können Ausleger interessante Werbeträger sein und dennoch die Ablesbarkeit der Fassadenabwicklung im Straßenraum sicherstellen.*
Die lichte Mindesthöhe von 2,50 m und der Mindestabstand von der Gehwegkante dienen ebenfalls der freien Sicht unterhalb und seitlich des Werbeträgers, die Maße entsprechen aber auch den Vorgaben im Sinne der Verkehrssicherheit, z. B. für den Lieferverkehr.

(4) *Die Ausführung selbstleuchtender oder beleuchteter Werbeanlagen ist nicht ausgeschlossen, um die Lesbarkeit der Werbeanlagen auch in der dunklen Tageszeit zu ermöglichen. Dabei sind jedoch alle Formen der Dominanz, Aufdringlichkeit und Blendwirkung zu vermeiden. Licht ist durchaus ein Element der attraktiven Gestaltung im Straßenraum. In erster Linie geht es dabei aber um öffentliche Beleuchtung, die neben der Verkehrssicherungspflicht auch gestalterische Aspekte behandelt. Daneben tritt die Aufhellung von einzelnen Fassaden, die hinsichtlich der Ziele der*

Stadtgestaltung und/oder der Denkmalpflege eine Betonung erfahren. Ergänzt wird das beleuchtete Straßenbild durch Schaufenster mit den Warenauslagen. Das so gewonnene nächtliche Straßenbild macht den Straßenraum erlebbar, ohne die Nacht zum Tage zu machen. Selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen sollen dieses Gleichgewicht nicht stören und sind daher auf solche Ausführungen in der Form filigraner Einzelbuchstaben beschränkt, die eine dezente Leuchtwirkung haben, ohne die Umgebung zu überstrahlen. Sofern Leuchten zur externen Aufhellung von Werbeanlagen montiert werden, sollen auch diese die Anforderungen gemäß § 4 Absatz 1 erfüllen. Vorzugsweise sollten die Leuchten als Bestandteil der architektonischen Gestaltung integriert werden.

(5) *Als Ersatz für unzulässige Werbeaufsteller im Straßenraum vor den Gebäudefassaden können Gastronomiebetriebe ihre Tagesangebote zum Beispiel auf von Hand beschriebenen Tafeln vermitteln, die auf geeigneten Flächen der Fassade mit Abstand zu gliedernden Elementen und Kanten montiert werden. Die helle Schrift auf dunklem Grund entspricht der zurückhaltenden Wirkung von Einzelbuchstaben. Bunte Plakate, Fotos von Speisen und dergleichen sind dagegen auszuschließen.*

(6) *Jeder Handels- oder Dienstleistungsbetrieb im Geltungsbereich der Satzung soll die Möglichkeit haben, eine Information über sein Angebot im öffentlichen Straßenraum zu kommunizieren. Gleichzeitig geht es darum, eine störende Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden. Jedem Betrieb steht daher zu jeder Straßenseite, an der er eine Belegenheit hat, eine zur Fassade parallele Werbeanlage und – sofern es die konkreten örtlichen Gegebenheiten erlauben – ein Ausstecker zur Verfügung, um den individuellen Namen und die jeweilige Branche zu bezeichnen. Wiederholungen sind dagegen ebenso auszuschließen, wie die Aufzählung einzelner Sortimentsbestandteile und von einzelnen Markennamen.*
Unbenommen bleibt die Gestaltung von Warenauslagen im Schaufenster, die natürlich eine ergänzende werbende Funktion haben und einen wesentlichen Beitrag zu einem attraktiven Gesamteindruck einer Straße leisten können, aber dennoch nicht zu den Anlagen der Außenwerbung im Sinne der Werbeanlagensatzung gehören.
Grundsätzlich abzugrenzen ist die Warenauslage und Schaufenstergestaltung von einer flächigen Beklebung der Schaufenster oder der Montage von Werbeflächen unmittelbar vor oder hinter der Schaufensterscheibe (siehe § 6 Absatz 2).

Zu § 6
Unzulässige Werbeanlagen

§ 6 (1)
Fremdwerbeanlagen, also jegliche Außenwerbung ohne unmittelbaren Bezug zur Stätte der Leistung (siehe § 5 Absatz 6), ist im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung grundsätzlich ausgeschlossen. Schon nach gesetzlicher Regelung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind Fremdwerbeanlagen in Wohngebieten unzulässig. Im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung finden sich neben Wohngebieten zwar auch Misch- und Kerngebiete, jedoch mit der Besonderheit, dass die Mischgebiete stark durch Wohnen geprägt sind und dass auch die Kerngebiete im Rahmen der bauleitplanerischen Feinsteuerung das Wohnen allgemein neben den kerngebietstypischen Nutzungen zulassen, während z. B. kerngebietstypische Vergnügungsstätten restriktiv gesteuert werden. Es ist also ein zentrales Anliegen der Stadtplanung, das Wohnen in der Lübecker Altstadt und dem Altstadtbereich Travemünde zu fördern und zu stabilisieren. Dabei ist das Wohnen mit unvermeidbaren Störungen durch Verkehr, hohe Besucherfrequenz und hohe Nutzungsdichte konfrontiert. Zusätzliche Belastungen der Bewohner in der Lübecker Altstadt und dem Altstadtbereich Travemünde durch Anlagen der Fremdwerbung können vor diesem

Hintergrund jedoch nicht akzeptiert werden. Fremdwerbeanlagen sind aufgrund der typischen Flächenwirkung und Größe (z. B. Plakattafeln, Großwerbeflächen im Euroformat und Ganzsäulen) nicht mit den kleinteiligen Strukturen der Lübecker Altstadt und dem Altstadtbereich Travemünde, ihren Straßenräumen und Fassaden vereinbar. Die Lübecker Altstadt als UNESCO-Welterbestätte und die kleinstädtische historische Struktur Alt-Travemündes mit ihren unverwechselbaren Erscheinungsbildern sind in einem besonderen Maß schützenswert.
Aufgrund der hohen Nutzungsdichte mit Werbeanlagen an der Stätte der Leistung wäre mit zusätzlichen Anlagen der Fremdwerbung eine störende Häufung nicht zu verhindern. Die mit flächigen Anlagen der Fremdwerbung regelmäßig verbundene Sichtbehinderung ist mit Rücksicht auf das Orts- und Straßenbild in der historischen Altstadt und in Alt-Travemünde nicht zu rechtfertigen.
Die Altstädte Lübeck und Travemünde sind auch gegenüber Störungen durch Licht im Zusammenhang mit Fremdwerbeanlagen sehr empfindlich. Allein schon durch die Standardgrößen von Fremdwerbeanlagen sind beleuchtete oder selbstleuchtende Ausführungen im Kontext der Altstadtstraßen nicht verträglich.
Fremdwerbeanlagen sind in der Regel Wechselwerbeträger, deren konkrete Werbeauftritte (z. B. Farben) keiner Steuerung im Genehmigungsverfahren unterliegen. Gerade aufdringliche und grelle Farbkombinationen können jedoch im Umgebungsbereich eines geschützten Orts- und Straßenbildes zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.
Schließlich wären die global austauschbaren Erscheinungsbilder von Fremdwerbeanlagen geeignet, die Individualität und Unverwechselbarkeit der Altstadtareale Lübeck und Travemünde nachhaltig zu schädigen und damit den kulturellen Denkmalwert ebenso zu gefährden wie die Attraktivität für Bewohner, Besucher und Touristen.
Es ist daher zwingend, die Fremdwerbung nicht nur in gut erhaltenen Altstadtstraßen, sondern auch in Straßen, die mit verbreitertem Querschnitt nach dem zweiten Weltkrieg neu aufgebaut wurden, wie die Breite Straße zwischen Mengstraße und Beckergrube, grundsätzlich auszuschließen. Da alle vorgenannten Kriterien auch hier zutreffen, von architektonisch detailliert gestalteten Fassaden der 1950er Jahre bis zu den Identität stiftenden Blickbeziehungen zur Jakobikirche nach Norden und zum Kanzleigebäude des Rathauses im Süden, verlangt dieser von Nachkriegsbebauung flankierte Straßenzug ebenso einen Schutz vor störenden Werbeanlagen wie gut erhaltene enge Altstadtstraßen.
So gilt zum Beispiel auch für die Vogteistraße in Travemünde, dass Anlagen der Fremdwerbung im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung die Maßstäblichkeit der Altstadt Travemündes und die Erlebbarkeit des Ortsbildes nachhaltig stören und beeinträchtigen würden.
Ausnahmen sind nur zugelassen für die Rückseiten von den vergleichsweise kleinen Stadtinformationsanlagen, deren Vorderseite in der Regel einen Stadtplan oder die Ankündigung kultureller Veranstaltungen städtischer Einrichtungen trägt. An der Aufstellung dieser Stadtmöbel besteht daher ein öffentliches Interesse. Die Zahl der Stadtmöbel ist begrenzt und Abstände der Stadtinformationsanlagen untereinander sind vorgegeben durch eine sinnvolle Verteilung der Stadtplaninformation innerhalb des Straßennetzes der Altstädte. Die rückseitige Werbeanlage schafft insoweit keine zusätzlichen vermeidbaren Sichthindernisse.
Für Wartehäuschen an Bushaltestellen im Geltungsbereich der Satzung ist dagegen eine werbefreie, dreiseitig verglaste Ausführung zu fordern, die Blickbeziehungen und damit auch Orientierung für die Fahrgäste weitestgehend freihält. Sofern ein anderer geeigneter Standort für eine Stadtinformationsanlage nicht gefunden werden kann, ist in Einzelfällen auch eine Integration von Stadtinformationsanlagen mit rückseitigen Werbeanlagen in eine Seitenwand eines Wartehäuschens an einer Bushaltestelle möglich.
Eine weitere Ausnahme ist eröffnet für Anschlagsäulen und ähnliche Stadtmöbel für Klebemedien im öffentlichen Raum, die überwiegend Bekanntmachungen der

Hansestadt Lübeck mit Hinweise auf kulturelle Veranstaltungen im Stadtgebiet und der näheren Umgebung dienen.
Auf einem der Parkplätze östlich der Kanalstraße kann zudem eine hinterleuchtete Säule mit einem Uhrenaufsatz zugelassen werden. Diese Parkplätze liegen zwar auf der Halbinsel zwischen Stadt-Trave und Klughafen, jedoch außerhalb des historischen Stadtgrundrisses, der hier bis zum Bau des Elbe-Lübeck-Kanals im Jahr 1900 am Ufer der gestauten Wakenitz endete. Auch die westlich an die Kanalstraße angrenzenden Grundstücke sind Teil der Landgewinnung im Zuge des Kanalbaus und folglich erst im 20. Jahrhundert genutzt und bebaut worden. Dennoch ist auch in dieser Zone beidseits der Kanalstraße darauf zu achten, dass die Blickbeziehungen zwischen Vorstadt und Altstadt nicht gestört werden. Auch an der Drehbrücke auf der westlichen Seite der Straße an der Untertrave kann eine entsprechende hinterleuchtete Säule mit Uhrenaufsatz ausnahmsweise zugelassen werden. Dieser Bereich der Lübecker Altsstadt ist ebenfalls erst mit Umsetzung des Rehderplans für den Lübecker Fernhafen um 1900 entstanden. Der Standort ist so zu wählen, das durch die Säule die Blickbeziehung zwischen den Wallhabinseln und der Altstadt nicht gestört wird.
Diese Uhren sind ein Angebot der Stadt an die Bürgerinnen, Bürger, Besucherinnen und Besucher, an diesen stark frequentierten Zugängen in die Lübecker Altstadt.
Die Parkplätze an der Kanalstraße und der Drehbrückenplatz sind Ausgangspunkte für viele Besucherinnen und Besucher der Lübecker Altstadt. Auch im Zeitalter des Handys sind im öffentlichen Raum aufgestellte Uhren ein bewährtes Instrument für die zeitliche Orientierung.

§ 6 (2)
Die Fenster sind die Augen des Hauses und geben der Fassade eine Tiefenwirkung und Plastizität. Mit Folien beklebte Schaufenster bewirken das Gegenteil: es entstehen "tote" Zonen, die unattraktiv und daher unerwünscht sind.
Schaufenster geben den Blick frei auf die Warenauslagen im Laden oder Schaufensterbereich. Diese Funktion würde durch flächige Beklebung von Schaufenstern behindert oder sogar unmöglich gemacht. Damit wäre potentiell ein gravierender Verlust an Attraktivität des jeweiligen Straßenraumes verbunden, der durch die negative Vorbildwirkung noch gesteigert würde.
Zudem ist eine Beklebung des Schaufensters nicht mehr als Warenauslage, sondern als Anlage der Außenwerbung einzustufen, die bei flächiger Ausführung den Anforderungen dieser Satzung widerspricht.
Dies gilt auch für Schaufenster leerstehender Geschäftslokale. Für den Fall, dass geeignete Fassadenflächen nicht zur Verfügung stehen oder bewusst freigehalten werden sollen, wird ausnahmsweise eine untergeordnete Beklebung mit Einzelbuchstaben zugelassen, die die Funktion des Schaufensters nicht beeinträchtigt. Einer Beklebung der Glasscheibe ist die Verhängung des Schaufensters mit Tafeln/Plakaten/Fotos etc. gleichzusetzen. Von einer Schaufenstergestaltung kann erst dann gesprochen werden kann, wenn von der Scheibe ein Abstand eingehalten wird.

§ 6 (3)
Die senkrecht montierte Kletterschrift ist bereits durch die Beschränkung auf die untere Abschlusszone (§ 5 Absatz 1) ungeeignet. Auch Pfeiler und Wandscheiben zwischen den Fenstern im Erdgeschoss sollen als wichtige Elemente der architektonischen Gliederung nicht durch Werbeanlagen verdeckt werden.

§ 6 (4)
Gemäß § 5 Absatz 6 stehen jedem Geschäft oder Betrieb zwei Werbeanlagen an der Hausfassade zu. Damit sind für jeden gleiche Bedingungen und die Voraussetzungen für ein faires Miteinander gegeben. Zusätzliche Werbeaufsteller im öffentlichen Raum bergen die Gefahr, nach Lage, Anzahl, Größe und Gestaltung eine Konkurrenzsituation und damit eine im Verwaltungsvollzug nicht mehr steuerbare Entwicklung einzuleiten, die zu einer störenden Häufung von Werbeanlagen im Straßenbild führt. Störend ist in jedem

Fall auch neben der Verkehrsbehinderung für Fußgänger die Behinderung der freien Sicht im Straßenraum. Die flächigen Werbeträger der Aufsteller können zudem die mit dieser Satzung eingeforderten Qualitätsansprüche nicht erfüllen.

§ 6 (5)

Das nächtliche Straßenbild ist das Ergebnis des Zusammenspiels aus öffentlicher Beleuchtung, (Schau-)fensterbeleuchtung und Aufhellung einzelner Gebäude und Fassaden, die funktional, bauhistorisch oder stadträumlich eine besondere Bedeutung haben. Alle lichttechnischen Inszenierungen zu Werbezwecken, auch wenn diese keine konkreten Werbeaussagen zum Gegenstand haben, stören dieses Gleichgewicht und sind daher auszuschließen.

§ 6 (6)

Auch jede Form beweglicher Werbeanlagen würde die Aufmerksamkeit der Passanten in einem Maße beanspruchen, das den Werbeanlagen im Straßenbild eine störende Dominanz zukommen ließe und den Geschäftsleuten einen ungewollten Wettbewerb um Aufmerksamkeit aufzwingen würde. Aus diesem Grund sind bewegliche Werbeanlagen – unabhängig davon, ob sie durch Wind- oder Motorkraft bewegt werden – unzulässig.

§ 6 (7)

Weder durch Farben noch durch Lichtstärke oder bewegtes Licht sollen Werbeanlagen in einen aufdringlichen Kontrast oder in ein störendes Missverhältnis zu ihrer Umgebung gebracht werden.

§ 6 (8)

Fahnen und Banner sind dem temporären Ausnahmefall gemäß 5 (1) der Werbeanlagensatzung vorbehalten, da sie sonst den zentralen Intentionen der Satzung (Beschränkung auf die untere Abschlusszone, Vermeidung flächiger Sichtbehinderung, Ausschluss beweglicher Werbeanlagen) widersprechen würden.

§ 7
Andere Vorschriften

(1) Die Vorschriften der Werbeanlagensatzung gelten auch für Baudenkmale, es können jedoch weitergehende denkmalrechtliche Anforderungen gestellt werden.

(2) Für Bauvorhaben, deren baurechtliche Grundlage über einen Bebauungsplan vorbereitet wird, können spezifische Regelungen zu Werbeanlagen für das konkrete Bauvorhaben in Ergänzung zu der Werbeanlagensatzung oder auch mit begründeten Abweichungen von der Werbeanlagensatzung als gestalterische Festsetzungen formuliert werden.

§ 8
Abweichungen

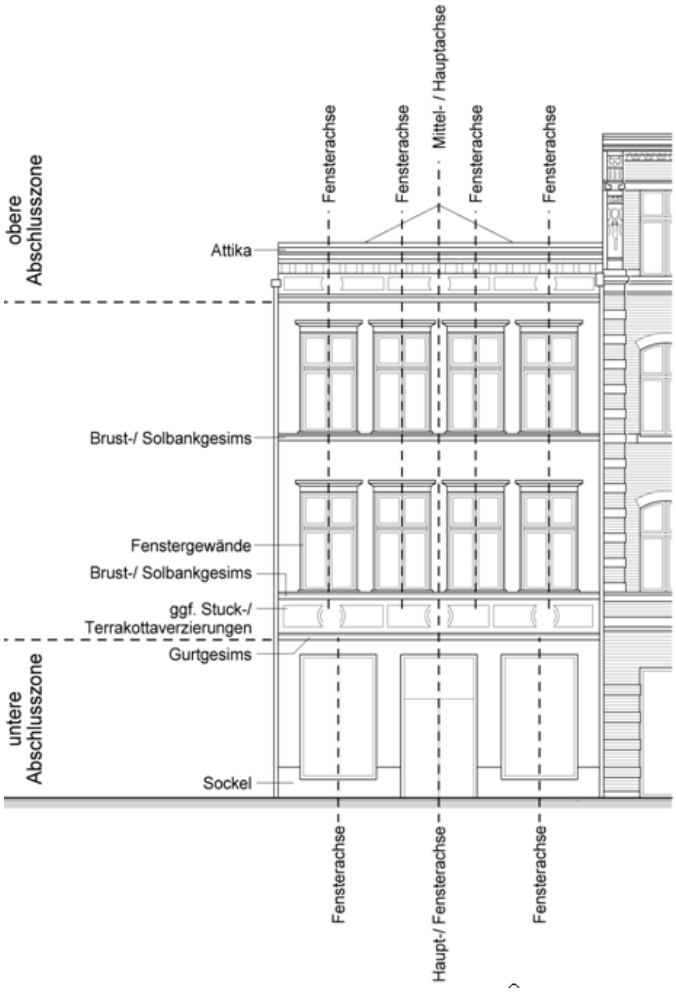
Die Werbeanlagensatzung kann als abstraktes Regelwerk für die Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde nur die grundsätzlichen baugestalterischen Zielsetzungen abbilden. Jede Werbemaßnahme an konkreten Gebäuden ist aber eine individuelle Aufgabe, deren Lösung Engagement, Kreativität und Rücksicht erfordert. Im begründeten Einzelfall können daher auch Abweichungen von einzelnen Vorschriften gerechtfertigt oder sogar geboten sein, wenn dabei die Intention der Satzung berücksichtigt und umgesetzt wird.

Anlage 4

Handbuch zur Werbeanlagensatzung für die Altstadtbereiche Lübeck und Travemünde

Entwurf
- exemplarische Auszüge -

(in Zusammenarbeit mit Architekturbüro Klaus Mai)



architektonische Gliederungselemente

◄ FOTO
Hinterleuchtete Einzelbuchstaben (Schattenschrift) Da der Abstand zwischen Fassade und Buchstabe gering ist, kann das Licht nur schwach streuen und die Beleuchtung erscheint dezent.

◄◄ FOTO
Die Nachtaufnahme der Fleischhauer Straße zeigt eine angenehme Ausleuchtung des Straßenraumes. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ordnet sich der Straßenbeleuchtung unter.

◄ FOTO
Beispiel für eine dezente Werbeanlagenbeleuchtung. Obere Geschosse werden von der Beleuchtung nicht beeinträchtigt.

Beleuchtung von Werbeanlagen

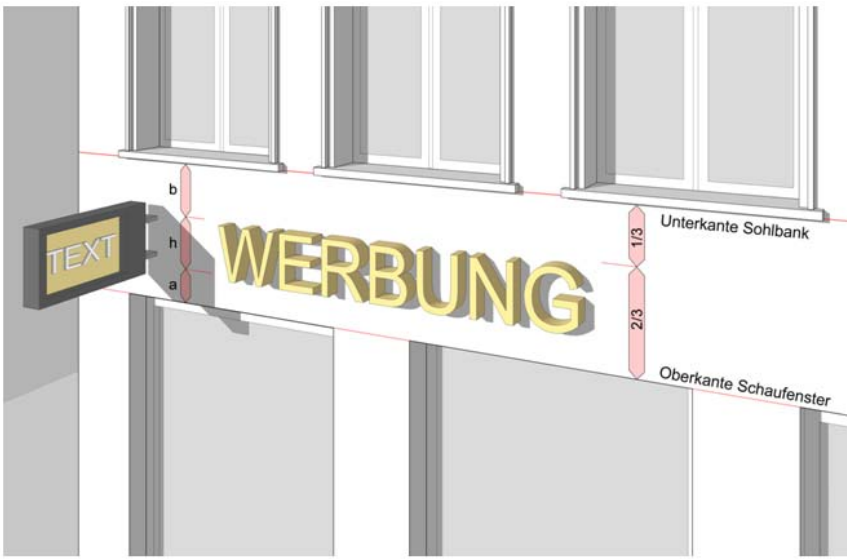
SKIZZE ►
Lage der Werbeanlagen in der Erdgeschosszone.
Anordnung der Werbeanlagen in den unteren 2/3 der Zone zwischen Oberkante (Schau-) Fenster im Erdgeschoss und der Sohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss.

a < b

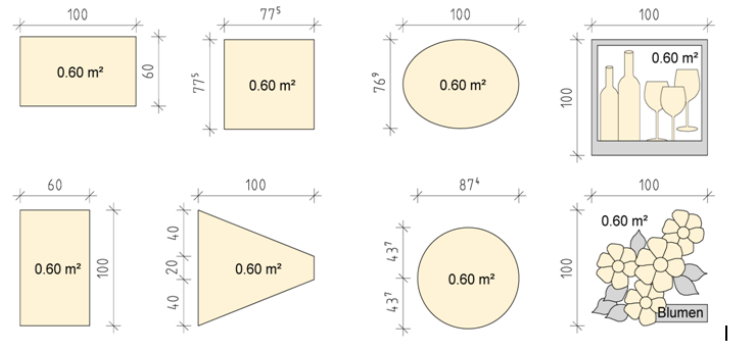
b: Abstand Oberkante Werbung – Unterkante Sohlbank 1.OG

h: Höhe Werbung

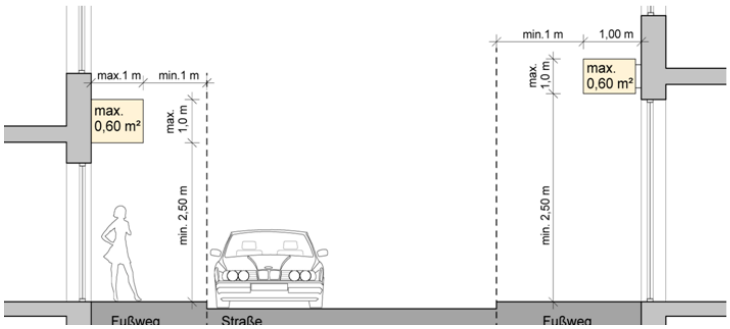
a: Abstand Oberkante Schaufenster EG- Unterkante Werbung



Lage der Werbeanlagen



◄ SKIZZE
Mögliche Formen innerhalb der Höchstabmessungen von Auslegern mit jeweils 0,60 m² .
Freie Formen mit einer Größe von bis zu 0,60 m² und innerhalb der Höchstabmessungen sind ebenfalls möglich und erwünscht.



◄ SKIZZE
Maximale Abmessungen sowie einzuhaltende Mindestabstände von Auslegern:

Höhe h_{max}= 1,0 m
Ausladung b_{max}= 1,0 m
Tiefe t_{max}= 20 cm
Fläche$_{max}$= 0,60 m²

Mögliche Ausführungen und Abmessungen von Auslegern

▼ FOTOS
Unterschiedliche Formen und Ausführungen von Auslegern.

▼ FOTO
Adler und Schriftzug liegen innerhalb der zulässigen Abmessungen. Das ausgeschnittene Motiv hat eine sehr gute Werbewirkung und minimiert gleichzeitig das Sichthindernis.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03519
öffentlich

Lübeck, 14.03.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Michaela Maurer (E-Mail: Telefon: 6620)

Sanierung Koberg (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.04.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Mit der Baumaßnahme Sanierung Koberg darf vorbehaltlich der Freigabe der Haushaltsmittel begonnen werden.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

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

[ ] Ja
[X] Nein
Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist nicht notwendig, weil deren Belange durch die Baumaßnahme nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:

[X] neu
[ ] freiwillig
[X] vorgeschrieben durch § 10 StrWG

Finanzielle Auswirkungen:

[ ] Nein
[X] Ja (Anlage 1)

Begründung:
Kurzbeschreibung:

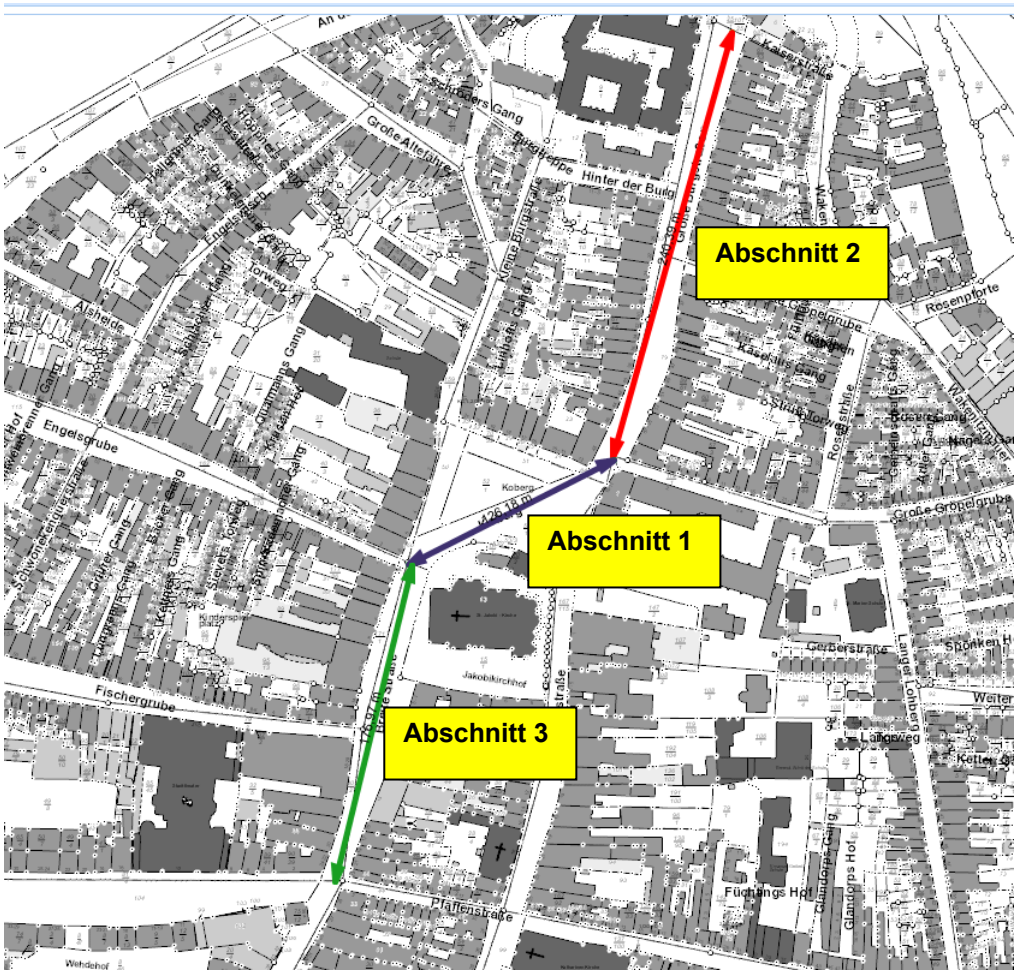
Die Hansestadt Lübeck plant die Fahrbahn des Platzes „Koberg“ inklusive der Übergangsbereiche und Zulaufstrecken „Große Burgstraße“ und „Breite Straße“ zu sanieren.

Im Rahmen der laufenden Straßenunterhaltung hat der Bereich Verkehr eine Ortsbesichtigung durchgeführt und für den Sanierungsbereich unterschiedliche Schadensbilder

dokumentiert. In den Asphaltdecken finden sich Längs-, Quer- und Netzrisse, Ausbrüche sowie strukturell geschädigte Bereiche, Verdrückungen, Flickstellen, Abplatzungen.

Am Koberg weist die Fahrbahndecke zahlreiche Setzungen und Reihenverschiebungen im Großpflasterverbund auf. Das gebundene Fugenmaterial ist nicht mehr vorhanden. Einzelne Pflasterflächen haben keinen haltbaren Verbund und müssen durch Asphaltbeton ersetzt werden. Ursache dafür sind die auftretenden Schubkräfte und Spurbelastungen durch den Schwer- und Busverkehr in der S-förmigen Fahrbahn. Durch die Unebenheiten in der Oberfläche hat sich beim Überfahren der Druck auf das Großpflaster erhöht und teilweise die Pflasterbettungsschicht aus Beton zerstört. Erschütterungen und Lärmbelästigungen bis in die Grundstücksbereiche sind die Folge.

Um die Fahrbahn in einem verkehrssicheren Zustand zu halten, ist seit vielen Jahren ein hoher Unterhaltungsaufwand notwendig.



Der Sanierungsbereich unterteilt sich in drei Abschnitte, die sich hinsichtlich des Bestandes sowie der Anforderungen unterscheiden.

- Abschnitt 1 beschreibt den zweistreifigen Kurvenbereich „Koberg“ in Pflasterbauweise. Hierbei soll durch den Ausbau des Kopfsteinpflasters und den Einbau eines lärmoptimierten Fahrbahnbelages eine deutliche Aufwertung des Kobergs in seiner Aufenthaltsqualität erreicht werden.
  Die Fahrbahn wird grundhaft erneuert. Der Gesamtaufbau besteht aus einer 30cm dicken Frostschutzschicht, 14 cm Asphalttragschicht aus AC 22 T S, 9 cm Asphaltbinderschicht aus AC 16 B S sowie einem 3 cm dicken Fahrbahnbelag aus hoch verformungsbeständigen Gussasphalt PMA 5.

- Abschnitt 2 umfasst den Bereich „Große Burgstraße“ vom „Burgtor“ bis zur „Großen Gröpelgrube“. Hierbei wird die alte Verschleißdecke durch eine neue aus Splittmastixasphalt 4 cm dick ersetzt.
- Als Abschnitt 3 wird der asphaltierte Bereich „Breite Straße“ zwischen „Engelsgrube“ und „Beckergrube“ definiert. Auch hier wird die alte Deckschicht abgefräst und durch eine neue, 4 cm dicke Schicht aus Splittmastixasphalt (SMA 8S) ersetzt.

Die Nebenanlagen sind nicht betroffen.

Die Sanierungsarbeiten sollen in der Sommerferienzeit vom 25.07.2016 bis 17.09.2016 realisiert werden. Die Arbeiten im Abschnitt 1 (Koberg) können aufgrund der gewählten Bauweise nur unter Vollsperrung erfolgen. Die Abschnitte 2 und 3 sowie die gesamten Vor- und Restarbeiten können im laufenden Verkehr unter halbseitigen Sperrungen nach RSA durchgeführt werden. Der Verkehr durch die Königstraße in Fahrtrichtung Gustav-Radbruch-Platz wird für etwa drei Wochen eingeschränkt.

Eine Kostenberechnung hat Gesamtkosten für die Abschnitte 1 bis 3 in Höhe von ca. 510.000,00 Euro brutto ergeben. Darin enthalten sind Planungs – und Ingenieurleistungen.

Die Gesamtkosten setzen sich zusammen aus	1. Abschnitt	390.000,00 Euro
	2. Abschnitt	70.000,00 Euro
	3. Abschnitt	50.000,00 Euro
	Gesamtkosten (brutto)	**510.000,00 Euro**

Kostendeckung:

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Produktsachkonto 541001.639.7852000 für das Haushaltsjahr 2016 erhalten. Vorbehaltlich der Aufhebung des Sperrvermerks wird mit der Ausschreibung begonnen.

Anlagen:
Anlage 1 - Finanzielle Auswirkungen

Senator F. - P. Boden

Bereich: 5.660 - Stadtgrün und Verkehr | **Anlage zur Vorlage vom 14.03.2016**
Produkt: 541001 - Gemeindestraßen | **VO-Nr.: VO/2016/03519**

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen — INVESTIV

(Bei **investiven Maßnahmen** ist zunächst die **Anlagenbuchhaltung** (1.210) zu beteiligen!)

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2016	2017	2018	2019
Erträge					
Aufwendungen	-509.000,00				
davon:					
Sonderposten-auflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-508.999,00	-12.725,00	-25.450,00	-25.450,00	-25.450,00
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-508.999,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-229.050,00	-7.635,00	-15.270,00	-15.270,00	-15.270,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	-509.000,00	-509.000,00			
Gesamtauswirkung Finanzplan	-509.000,00	***(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)***			

2016	Ergebnisplan	Finanzplan	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Mittel **veranschlagt**	x	x		
Zusätzl. **zu ordnen**				
Haushalts**belastend**	x	x	x	x
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2016	Produktsachkonten Bezifferung	Produktsachkonten Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	541001 000 5711000	Gemeindestraßen Abschreibungen auf Sachanlagen	-12.725,00
		Saldo Ergebnisplan	-12.725,00

	Produktsachkonten Bezifferung	Produktsachkonten Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	541001 693 7852000	Gemeindestraßen Sanierung Fahrbahn Koberg AZ Tiefbaumaßnahmen	-509.000,00
		Saldo Finanzplan	-509.000,00

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03520
öffentlich

Lübeck, 14.03.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Michaela Maurer (E-Mail: Telefon: 6620)

Aufhebung eines im Finanzplan/Investitionstätigkeiten im Haushaltsjahr 2016 bestehen Sperrvermerkes für die Sanierung Fahrbahn Koberg (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.03.2016	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:
Der bei dem Produktsachkonto 541001 693.7852000 Gemeindestraßen/Sanierung Fahrbahn Koberg/Tiefbaumaßnahmen bestehende Sperrvermerk gem. §12 Abs.2 GemHVO-Doppik für das Haushaltsjahr 2016 wird aufgehoben. Die Haushaltsmittel in Höhe von 550.000,00 Euro werden gleichzeitig freigegeben.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.201 - Haushalt und Steuerung
Ergebnis:	zustimmend
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ] Ja [X] Nein
Begründung:	Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist nicht notwendig, weil deren Belange durch die Aufhebung des Sperrvermerks nicht berührt werden.
Die Maßnahme ist:	[X] Neu [ ] freiwillig [X] vorgeschrieben durch GemHVODoppik
Finanzielle Auswirkungen:	[X] Nein [ ] Ja (Anlage 1)

Begründung:
Die Haushaltsunterlage-Bau (HU-Bau) lag zum Zeitpunkt des Haushaltsbeschlusses für das Haushaltsjahr 2016 noch nicht vor, so dass die Maßnahme gemäß § 12 Abs. 2 GemHVODoppik einen Sperrvermerk erhielt, der nur durch die Bürgerschaft aufgehoben werden kann.
Da die HU-Bau nunmehr vorliegt, kann der Sperrvermerk aufgehoben und gleichzeitig die Mittel im Finanzplan 2016 in Höhe von 550.000,- Euro für die Baumaßnahme Sanierung Fahrbahn Koberg (Produktsachkonto 541001 693.7852000) freigegeben werden.

Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um eine zwingend erforderliche, grundhafte Sanierung der Fahrbahndecke. Das vorhandene Granitgroßsteinpflaster ist sehr uneben, Fugenmaterial hat sich aus dem Belag gelöst und die Steine sind bereits gelockert. Das fehlende Fugenmaterial und die losen Steine stellen eine akute Gefahr für den Radverkehr dar.

Die Haushaltsmittel werden benötigt, da der Beginn der Baumaßnahme am 25.07.2016 geplant ist und die Ausschreibung erfolgen muss.

Anlagen:
- - -

Senator F. - P. Boden

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03522
öffentlich

Lübeck, 15.03.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.691 - Lübeck Port Authority

Bearbeitung: Andreas Krüger (E-Mail: andreas.krueger@luebeck.de Telefon: 122-6905)

Spendenannahme einer Geldspende der Possehl-Stiftung in Höhe von 150.000,00 EUR für die Sanierung des Portalkranes Nr. 52 auf der Nördlichen Wallhalbinsel, Behnkai (5.691)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.03.2016	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:
Die Geldspende der Possehl-Stiftung in Höhe von 150.000 EUR zur Sanierung des Portalkranes Nr. 52 wird angenommen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 Haushalt und Steuerung
Ergebnis: Kenntnisnahme

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein
Begründung: Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47f GO ist nicht erfolgt, weil deren Belange nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:
[ ] neu
[X] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:
[ ] Nein
[X] Ja (Anlage 1)

Begründung:

Es handelt sich bei dieser Spende um eine Mehrfachspende. Für die Mehrfachspende gilt nach Abschnitt II. der Dienstanweisung zur Umsetzung von § 76 Abs. 4 GO:

Leistet ein/e GeberIn in einem Haushaltsjahr mehrere Spenden, deren Gesamtwert die Wertgrenze für die Zuständigkeit als Einzelspende überschreitet, so entscheidet vom Zeitpunkt der Überschreitung der Wertgrenze das unter Zugrundelegung der Höhe des Gesamtwertes der Spenden zuständige Organ über die Annahme oder Vermittlung der Spenden.

Mit der Spende in Höhe von 150.000,00 EUR erreicht die Spendensumme der Possehl-Stiftung im Jahr 2016 einen Gesamtwert von 535.000,00 EUR. Im Zuge des Mehrfachspendenverfahrens ist die Bürgerschaft nach der am 21.03.2013 von ihr beschlossenen Delegationsregelung für die Annahme dieser Einzelspende in Höhe von 150.000,00 EUR zuständig.

Die Spende ist bestimmt für die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Portalkranes Nr. 52 am Behnkai auf der Nördlichen Wallhalbinsel.

Es bestehen keinerlei geschäftliche Beziehungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Possehl-Stiftung, die einer Spendenannahme entgegenstehen.

Folgeaufwendungen entstehen nicht.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen

Senator F. - P. Boden

Bereich: 5.691 - Lübeck Port Authority **Anlage zur Vorlage vom 15.03.2016**
Produkt: 552001 - Wasser und Hafen **VO-Nr.: VO / 2016 / 3522**

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen **KONSUMTIV**

Finanzielle Auswirkungen in €	2016	2017	2018	2019
Erträge	150.000,00			
Aufwendungen				
Saldo Ergebnisplan	150.000,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen	150.000,00			
Auszahlungen				
Saldo Finanzplan	150.000,00	0,00	0,00	0,00

2016	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel **veranschlagt**			Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. **zu ordnen**	x	x		
Haushalts**belastend**				
Haushalts**entlastend**	x	x	x	x
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2016	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	552001 000.4148001	Wasser und Hafen, Spenden für laufende Zwecke von übrigen Bereichen	150.000,00
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	150.000,00

	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	552001 000.6148001	Wasser und Hafen, Spenden für laufende Zwecke von übrigen Bereichen	150.000,00
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		Saldo Finanzplan	150.000,00

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03525
öffentlich

Lübeck, 17.03.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Rainer Schellenberger (E-Mail: rainer.schellenberger@luebeck.de Telefon: 122 - 6510)

Aufhebung eines im Finanzplan/ Investitionstätigkeiten im Haushaltsjahr 2015 bestehenden Sperrvermerkes für die Sanierung des Daches der Emanuel-Geibel-Schule

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.04.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Der beim nachfolgend aufgeführten Produktsachkonto im Haushaltsjahr 2015 bestehende Sperrvermerk gem. § 12 Abs. 2 Gemeindehaushaltsverordnung – Doppik wird aufgehoben.
Produktsachkonto: 111029.278.7851000 GMHL / E. Geibel-Schule / Umstrukturierung / Gebäudemodernisierung / Hochbaumaßnahme. Die Haushaltsmittel in Höhe von 831.000,- EUR werden gleichzeitig freigegeben.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	X	1.201 Haushalt und Steuerung
Ergebnis:		zustimmend
Beteiligung von Kinder und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:		Ja
	X	Nein
Begründung:		Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht berührt sind.
Die Maßnahme ist:	X	neu
		freiwillig
		vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	X	Nein
		Ja (Anlage 1)

Begründung:
Nach erfolgter Bauzustandserfassung und Auswertung der detektierten Sanierungsbedürftigkeiten wurde Ende Oktober 2015 die haushaltärisch anzuerkennende EW-Bau für die durchzuführende Dachsanierung als 1. Teil-EW-Bau vorgelegt.

Mit der bevorstehenden Dachsanierung werden dringend erforderliche Dacheindeckungsarbeiten an der Dachhaut vorgenommen. Die Originaldacheindeckung ist ca. 120 Jahre alt und in der Substanz stark geschädigt. Durch Fehlstellen, die durch gebrochene, abgescherbelte und abgerutschte Dachziegelsteine hervorgerufen wurden, sind massive Undichtigkeiten in der Dachhaut entstanden. Ferner besteht durch die abrutschenden Dachziegelsteine eine erhöhte Gefährdung der Verkehrssicherheit vor Ort. Es ist geplant das gesamte Mansarddach des Hauptgebäudes mit neuen Bieberschwanzdachziegeln einzudecken. Hierbei wird als Referenz der Originalsubstanz ein im Vorwege mit der Deckmalpflege abzustimmender Teil der Dachflächen in Bestandsziegeln wieder eingedeckt. Des Weiteren werden der hölzerne Dachstuhl und die den Dachraum nach unten hin abschließende Holzbalkendecke, sofern es erforderlich ist, konstruktiv ertüchtigt. Sowohl Dachhautunterkonstruktion, als auch Dachaufbauten wie Blitzschutzanlagen, Schneefanggitter und Entwässerung der Dachflächen werden auf den aktuellen bautechnischen Stand gebracht.

Im Haushalt 2015 stehen für das Projekt E. Geibel-Schule / Umstrukturierung / Gebäudemodernisierung / Hochbaumaßnahme unter dem Produktsachkonto 111029.278.7851000 1.300.000,- EUR zur Verfügung, die gem. § 12 Abs. 2 Gemeindehaushaltsverordnung – Doppik mit einem Sperrvermerk belegt sind. Die Maßnahme wird im Rahmen des 15 Mio. EUR Schulbauförderpaketes der Possehl-Stiftung, dass insgesamt 5 Schulbausanierungen umfasst (Baltic-Gemeinschaftsschule, Schule Falkenfeld, Marienschule, E. Geibel-Schule und Gewerbeschule f. Nahrung u. Gastronomie), finanziert. Die Gesamtkosten gem. vorgelegter 1. Teil-EW-Bau für die Dachsanierungsmaßnahmen belaufen sich auf 831.000,- EUR brutto.

Die Umsetzungen der Arbeiten zur Dachsanierung sind für Anfang Mai 2016 geplant. Die zurzeit als Sicherungsgerüst vorgehaltene Einrüstung des Hauptgebäudes wurde mit dem 18.01.2016 zum Arbeitsgerüst vervollständigt. Die Leistungsverzeichnisse der ausführenden Gewerke sind bereits durch den beauftragten Fachplaner vorbereitet und sind soweit fertig zur Ausschreibung. Es ist eine zügige Umsetzung der notwendigen Arbeiten zur Dachsanierung der E. Geibel-Schule nach Aufhebung des gem. § 12 Abs. 2 Gemeindehaushaltsverordnung – Doppik bestehenden Sperrvermerkes gewährleistet.

Hiermit wird die Aufhebung des Sperrvermerkes und gleichzeitige Freigabe der Mittel im Finanzplan 2015 in Höhe von 831.000,- EUR für die Sanierung des Daches der E. Geibel-Schule beantragt.

Anlagen:
keine

Senator F. - P. Boden

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03486
öffentlich

Lübeck, 29.02.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Karl-Heinz Bresch (E-Mail: karl-heinz.bresch@luebeck.de Telefon: 122-6134)

Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -, Satzungsbeschluss, und zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplanes, abschließender Beschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.04.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
19.04.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	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 der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen / Wasserkunst und zum Entwurf des Bebauungsplanes 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus vorangehenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zu den vorgenannten Bauleitplänen 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 im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen / Wasserkunst wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) beschlossen.

   Die zugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein nach § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der

Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Änderungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

4. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst – in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) als Satzung beschlossen.

   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 7) gebilligt.

5. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, sobald die Genehmigung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes vorliegt. 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.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Bauleitplanverfahren beteiligt: 1.201 Haushalt und Steuerung 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften 3.370 Feuerwehr 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 5.691 Lübeck Port Authority
Ergebnis:	Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe Anlage 1).
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung:	[ ] Ja [X] 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:	[ ] neu [ ] freiwillig [X] vorgeschrieben durch: BauGB
Finanzielle Auswirkungen:	[X] Nein [ ] Ja (Anlage 1)

Begründung:
siehe Anlagen 3 und 7

Anlagen:
1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
2 119. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan und Änderungsplan, Fassung zum abschließenden Beschluss
3 Begründung zur 119. Änderung der Flächennutzungsplanes, Fassung zum abschließenden Beschluss
4 Bebauungsplan 02.13.00 (Planoriginal), Fassung zum Satzungsbeschluss
5 B-Plan, Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
6 B-Plan, Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
7 Begründung zum Bebauungsplan 02.13.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

Bebauungsplan 02.13.00- St. Jürgen / Wasserkunst - und zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplans
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
Stand: 26.02.2016

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: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, einschließlich erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

In den Teilen B und C werden all jene Stellungnahmen aus den vor der öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligungsverfahren behandelt, die für die abschließende Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.

Eine erneute Prüfung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise kann hier entfallen, da sämtliche Stellungnahmen (a) im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt worden sind oder (b) die Inhalte der Bauleitpläne in einer Art und Weise geändert worden ist, sodass damit die Grundlage für den jeweiligen Einwand entfallen ist, oder (c) dieselben Einwender ihre im ersten Verfahrensschritt abgegebenen Stellungnahmen in den nachfolgenden Beteiligungsverfahren durch neue Stellungnahmen konkretisiert und aktualisiert haben (siehe Teile A und B).

Aufgestellt: Lübeck, den 26. Februar 2016

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

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

noch zu Anlage 1

Bebauungsplan 02.13.00- St. Jürgen / Wasserkunst - und zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplans
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
Teil A: Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 26.02.2016

Vorbemerkung: Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst – und der zugehörigen 119. Änderung des Flächennutzungsplan wurde in der Zeit vom 28.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 4 Stellungnahmen von Anwohnern, Bauherren und sonstigen Bürgerinnen und Bürgern mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein (Nr. 1 bis Nr. 4). Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nachfolgend einwenderbezogen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.12.2015 über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

a) Insgesamt gingen 10 Stellungnahmen (Nr. 5 bis Nr. 14) mit bebauungsplanrelevanten Inhalten von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein:

5. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 28.01.2016)
6. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 30.12.2015)
7. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 28.01.2016)
8. BUND Schleswig-Holstein (Schreiben vom 29.01.2016)
9. AG 29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein (Schreiben vom 29.01.2016)
10. NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 26.01.2016)
11. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 26.01.2016)
12. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Obere Fischereibehörde (Schreiben vom 25.01.2016)
13. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 26.01.2016)
14. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 25.01.2016)

b) Folgende Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen sowie Nachbargemeinden bzw. Ämter haben ausdrücklich keine Anregungen vorgebracht oder haben ausschließlich sonstige Hinweise gegeben, die ggf. in nachgeordneten bzw. anderen Planungsverfahren zu berücksichtigen sind.

15. HL, Bereich Stadtgrün und Verkehr einschließlich Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 29.01.2016)
16. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 28.01.2016)
17. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.07.2015, erneut versand im Februar 2016)
18. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 29.01.2016)
19. TenneT TSO (Schreiben vom 11.01.2016)
20. Amt Schöneberger Land (Schreiben vom 25.01.2016)

21. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 28.12.2015)
22. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 12.01.2016)
23. Gemeinde Timmendorfer Strand (Schreiben vom 13.01.2016)
24. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 21.12.2015)
25. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr Lübeck, vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 04.01.2016)
26. HL, Bereich 4.041 Schule und Sport (Schreiben vom 18.01.2016)

c) Bei den übrigen, nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen, von denen keine Stellungnahmen eingegangen sind, wird gemäß entsprechender Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- Ministerpräsident den Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz
- Industrie und Handelskammer
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Stadtwerke Lübeck Netz GmbH
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Stadtverkehr Lübeck
- Polizeidirektion Lübeck
- Katasteramt Lübeck
- Stadt Bad Schwartau
- Amt Berkenthin
- Amt Lauenburgische Seen
- Amt Nordstormarn
- Amt Trave-Land
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer
- Stadtbeauftragter für Naturschutz / Beirat für Naturschutz
- HL, Bereich 2.280 Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften
- HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Abfallbehörde
- HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Team Klima und Immissionen
- HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste, Jugendhilfeplanung

- HL, Bereich 4.401 Schule und Sport
- HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, obere Denkmalschutzbehörde
- HL, Bereich 5.691.3 Lübeck Port Authority – Wasserbau und Wasserwirtschaft
- HL, Frauenbüro
- HL, Seniorenbeirat
- HL, Stadtschülersprecher

Auswertungstabelle zu Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Rechtsanwaltskanzlei in Vertretung eines Anwohners Bei der Wasserkunst (Schreiben vom 29.01.2016)		
1.1 Unzureichende Ermittlung und Bewertung der verkehrlichen und immissionsbezogenen Auswirkungen auf umliegende Gebiete und Vorwurf von Gefälligkeitsgutachten Vom Einwender wird ein Abwägungsdefizit moniert, da im B-Plan-Aufstellungsverfahren und den in diesem Zuge erstellten Gutachten offenbar nicht wie zwingend notwendig überhaupt untersucht/geprüft worden sei, welche verkehrlichen und insbesondere auch immissionstechnischen Auswirkungen durch die auf der Hand liegende Zunahme der Verkehre gegeben sei. In keinem der ausliegenden Gutachten würden diese Aspekte wie notwendig geprüft und untersucht. Es liege somit nicht nur ein Abwägungsdefizit, sondern ein Fall des Abwägungsausfalls vor. Den Kriterien des § 1 Abs. 6 und insbesondere auch des § 1 Abs. 7 BauGB werde nicht ansatzweise Genüge getan. „Die vorliegenden schalltechnischen bzw. verkehrlichen Gutachten gehen offensichtlich fehlerhaft davon aus, dass es quasi zu keinerlei Zunahmen von Verkehren in die angrenzenden Gebiete/Straßenzüge kommt. Dies ist ersichtlich unzutreffend. Erklärlich sei dies wohl nur dadurch, dass es sich - was in den Gutachten deutlich zum Ausdruck kommt - um eine reine und damit schon unzulässige Investorenplanung handelt.“ Die Gutachter sind offenbar beauftragt und würden	*für den B-Plan: Die verkehrlichen und lärmtechnischen Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet werden in der B-Plan-Begründung dargelegt und in die Abwägung eingestellt.* Der Vorwurf der unzureichenden Berücksichtigung der Belange der Anwohner des nördlich angrenzenden Wohngebietes wird zurückgewiesen. Unter 5.3.1 der Begründung wird zur Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes u.a. ausgeführt. *„Eine Durchbindung bis zur Straße Bei der Wasserkunst ist ausdrücklich nicht gewollt, um Durchgangsverkehre und damit verbundene Belastungen für die künftigen Bewohner … des nördlich angrenzenden Wohngebietes zu vermeiden.“* Unter 5.3.2 wird außerdem u.a. ausgeführt: *„Die Anordnung der möglichen Tiefgaragenzufahrten nahe zu den Einmündungen der Planstraße A und B in die umliegenden Straßen bzw. unmittelbar an Ratzeburger Allee beschränkt die Belastung durch Anwohnerverkehre auf kurze Teilabschnitte der Straßen und damit auf wenige Anlieger. Hierzu trägt auch wesentlich bei, dass die im östlichen Teilbereich vorgesehene Tiefgarage ausdrücklich keine Zufahrt an Planstraße C haben wird.“* Klarstellend wird hierzu ergänzt, dass gleichermaßen die Anlieger der neu entstehenden wie der angrenzend vorhandenen Grundstücke gemeint sind und durch den Ausschluss einer Tiefgaragenzufahrt an der Planstraße C die Anwohner der	klarstellen und Vorwürfe zurückweisen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
bezahlt vom Investor. Die gutachterlichen Stellungnahmen würden daher eine Gefälligkeit gegenüber den Investoren darstellen, um das gewünschte Planungsziel zu erreichen. Es fehle ersichtlich an der notwendigen Einbeziehung der Belange der angrenzenden Grundstücke in das B-Plan-Aufstellungsverfahren. Eine Abwägungsentscheidung, die bekanntlich zwingend zu treffen ist in rechtmäßiger Art und Weise, könne somit mangels hinreichender Ermittlung der tatsächlichen Grundlagen nicht zutreffend sein. Dies sei ausdrücklich zu beanstanden.	Planstraße auch die Anlieger der Straße Bei der Wasserkunst von Ziel- und Quellverkehren zur Tiefgarage verschont bleiben. Ergänzend ist hierzu klarzustellen, dass durch die Beschränkung der Erschließungsfunktion der Planstraße C auf die östlich angrenzenden 8 Villengrundstücke (mit ca. 10-12 Wohneinheiten) zu keiner signifikanten Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Straße bei der Wasserkunst führen wird. Die aus den 10-12 über die Planstraße C erschlossenen Wohneinheiten ist mit rd. 60 zusätzlichen Fahrten am Tag zu rechnen. Dies hat der Lärmgutachter auch in seine Berechnungen für die Zunahme der Lärmbelastungen u.a. in der Straße bei der Wasserkunst eingestellt (siehe Anlage A4.1 des Lärmgutachtens). Die sich v.a. daraus ergebenden Lärmpegelzunahmen an den untersuchten Immissionsorten in der Straße Bei der Wasserkunst lagen sämtlich deutlich unter 1 dB(A). Dementsprechend wird in Kap. 5.5.1 der Begründung einleitend ausgeführt: „Das durch das neue Wohngebiet an der Wasserkunst induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den vorhandenen Straßen im Umfeld des Geltungsbereichs führt an den untersuchten Bestandsgebäuden an der Ratzeburger Allee, Hohelandstraße und Straße Bei der Wasserkunst nur zu relativ geringen Erhöhungen der Immissionen, die fast überall unterhalb der allgemein angenommenen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.“ Derart geringe und allenfalls rechnerisch ermittelbare (aber eben vom Normalbewohner nicht hörbare) Pegelzunahmen rechtfertigen im Rahmen der Abwägung keine Planänderungen. Bezüglich der Fachgutachten, die der Bebauungsplanung zugrunde liegen, ist der Vorwurf der Erstellung von Gefälligkeitsgutachten zurückzuweisen. Die Erstellung der hier kritisierten Verkehrs- und Lärmschutzgutachten erfolgte in enger Abstimmung mit den betroffenen Bereichen und Abteilungen der Lübecker Verwaltung; dies trifft im Übrigen auch auf den übrigen erstellten Fachgutachten zu. Dass die Kosten für die Gutachten auf den Vorhabenträger abgewälzt werden, entlas-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	tet den städtischen Haushalt und rechtfertigt in keiner Weise den Vorwurf der unzureichenden Neutralität und Sachlichkeit. *<u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	
1.2 <u>Unrealistische Verkehrsprognose, keine Betrachtung der Auswirkungen auf angrenzenden Straßenzüge</u> Die verkehrstechnische Stellungnahme der ARGUS GmbH vom 26.05.2015 befasst sich nur mit der Frage, ob und wie die Verkehre in Bezug auf die Ratzeburger Allee/die Hohelandstraße abzuwickeln sind, jedoch nicht ansatzweise mit Auswirkungen der Zunahme der Verkehre auf die angrenzenden Straßenzüge. Dabei ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens von jedenfalls 1.400 Fahrten/Tag zu rechnen! Diese Annahmen beruhen allerdings wiederum auf einer in der Sache unrealistischen Prognosebetrachtung. Dies schon deshalb, weil die Annahme von "nur" 1,2 Kraftfahrzeugen angesichts der angedachten Struktur und des Charakters des Wohngebietes auszuschließen ist. Es ist davon auszugehen, dass pro „Haushalt" zwei Kraftfahrzeuge zur Verfügung stehen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen.	*<u>für den B-Plan: Die Annahmen und Prognosen des Verkehrsgutachtens sind realistisch, die Auswirkungen auf die umliegenden Straßen sind im Lärmgutachten hinreichend dargelegt.</u>* Aufgabe des Verkehrsgutachtens war vorrangig die Entwicklung von Erschließungsvarianten im Vorfeld de Planung und der Nachweis der verkehrstechnischen Machbarkeit der ausgewählten Erschließungsvariante, die – wie oben und in der B-Plan-Begründung dargelegt – die verkehrlichen Auswirkungen auf die Straßen Bei der Wasserkunst und Wakenitzstraße weitestgehend minimiert. Die Bewertung der zusätzlichen Verkehrsbelastung von ca. 60 Fahrten pro Tag, die sich infolge der Entwicklung des Wohngebietes Wasserkunst auf die Anlieger der Straße Bei der Wasserkunst auswirken, war Gegenstand des Lärmschutzgutachtens. Wie oben dargelegt sind dabei für die betreffenden Grundstücke keine signifikanten Lärmzunahmen zu erwarten. Das vom Einwender vorgeschlagene Ansetzen eines Kfz-Besatzes von 2,0 Kfz je Haushalt wird von den Fachgutachtern und der zuständigen Abt. Verkehrsplanung aufgrund der innenstadtnahen Lage mit kurzen Wegen zu Nahversorgungseinrichtungen und zum Hauptversorgungszentrum Innenstadt, aufgrund der günstigen ÖPNV-Anbindung sowie nicht zuletzt aufgrund der zu erwartenden Haushaltsstruktur mit einem hohen Anteil älter kinderloser Haushalte mit max. einem Fahrzeug je Haushalt für völlig überzogen unrealistisch erachtet. *<u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	klarstellen und nicht berücksichtigen
1.3 <u>Fehlender Nachweis der erforderlichen Tiefgaragenplätze</u> Es fehlt ein Nachweis für die notwendige Größe der Tiefgara-	*<u>für den B-Plan: Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Darlegungen zum möglichen Stellplatznachweis ergänzt.</u>* Für insgesamt rd. 185 Wohneinheiten im Geschosswohnungs-	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
gen. Bereits im B-Plan-Verfahren ist eine ausreichende Tiefgaragen-Kapazität sicherzustellen.	bau und 8 WE in Stadthäusern an der Planstraße A werden in den Tiefgaragen 210 Stellplätze zur Verfügung stehen, sodass hier der bauordnungsrechtlich zu führende Stellplatznachweis (zu fordern sind hier je nach Wohnungsgrößen 0,7 – 1,0 Stpl./ WE) mehr als erfüllt werden kann. Auf den übrigen Stadthaus- und Villengrundstücken können jeweils 1-2 Stellplätze auf den Grundstücken angelegt werden, sodass auch hier ein hinreichender Stellplatznachweis möglich sein wird. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
1.4 Unzureichende Anzahl öffentlicher Parkplätze Öffentliche Parkplätze, die einen „überschießenden" Bedarf allein der Anwohner abdecken können, sind ersichtlich nicht ausreichend geplant. Gründe hierfür sind ebenfalls nicht ersichtlich. Dies wiegt umso schwerer, da zu den Verkehren der Bewohner insbesondere die Verkehre der Besucher gehören. Auch für diese ist - im wahrsten Sinne des Wortes - im neuen Wohngebiet kein „Platz". Es sei nicht ansatzweise ersichtlich, dass in ausreichender Art und Weise Stellplatzflächen zur Verfügung stehen. Die bislang angedachten wenigen Einzelstellplatzflächen reichen nicht aus, um - was allein abwägungsgerecht wäre - davon ausgehen zu können, dass eine Belastung der angrenzenden Grundstücke nicht entsteht. Dies in einer Situation, in welcher festzustellen ist, dass die angrenzenden Quartiere schon jetzt kaum ausreichende Räume für „Mehrverkehre" sowohl im Hinblick auf den fließenden als auch auf den ruhenden Verkehr bieten.	*für den B-Plan: Die in den öffentlichen Straßen vorgesehenen Stellplätze entsprechen den Standards und werden für ausreichend erachtet.* Zu den privaten Stellplätzen auf den Baugrundstücken kommen nach derzeitigem Planungsstand 26 Besucherparkplätze in den öffentlichen Straßen. Die von dem für Verkehrsflächen zuständigen Bereich geforderte Quote von 10 % für Besucherparkplätze wird bei max. 240 Wohneinheiten somit erreicht. Aufgrund der innenstadtnahen Lage mit vergleichsweise kurzen Wegen zu zahlreichen anderen Lübecker Wohngebieten und der günstigen ÖPNV-Anbindung ist zudem davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil des Besucherverkehrs auf Fahrrad- und Busbenutzer entfallen wird. Aufgrund der überdurchschnittlich hohen Versorgung mit privaten Stellplätzen in den Tiefgaragen und auf den Baugrundstücken (durchschnittlich 1,1 Stpl/WE) ist zudem davon auszugehen, dass die Besucherparkplätze in geringerem Umfang durch Anwohner in Anspruch genommen, als dies in anderen Wohngebieten mit erheblichen Stellplatzdefiziten auf den Grundstücken der Fall ist. Gleichwohl kann die Nutzung der angebotenen Besucherparkplätze durch Anwohner – auch des nördlich angrenzenden Wohngebietes – auch bei zusätzlichen Angeboten in öffentlichen Straßen nicht wirkungsvoll ausgeschlossen werden.	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
1.5 Fehlende Überprüfung der Verkehrssicherheit in angrenzenden Quartieren Die Auswirkungen auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit in den angrenzenden Gebieten sind ebenfalls zu prüfen, was ebenfalls - abwägungsfehlerhaft – vollständig unterbleibt.	*für den B-Plan: Besondere Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit in den umliegenden Straßen sind nicht zu erwarten.* Die verkehrstechnische Machbarkeit der Verkehrskonzeption wurde gutachterlich nachgewiesen. Bei der Abstimmung des Verkehrskonzeptes im Vorfeld der Bebauungsplanung waren die Straßenverkehrsbehörde und die für Verkehrssicherheit zuständige Polizeidienststelle beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurden von diesen für die Verkehrssicherheit zuständigen Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken bezüglich der Planung vorgebracht. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen
1.6 Fehlende Betrachtung der Lärmbelastung umliegender Wohngebiete, dabei falsche Einstufung des Gebietscharakters des Wohngebietes bei der Wasserkunst Bei den angrenzenden Grundstücken handelt es sich um ein ruhiges, störungsfreies, „gehobenes" reines Wohngebiet. Hieraus folgt der zu beurteilende Schutzcharakter. Insofern sind auch die Ausführungen in der ebenfalls vom Investor beauftragten und bezahlten schalltechnischen Untersuchung zu beanstanden. Schon die Einstufung des Gebietes ist fehlerhaft. Es handelt sich nicht um ein allgemeines, sondern um ein reines Wohngebiet mit entsprechenden Auswirkungen auf die lärmtechnische Beurteilung. Irgendwelche aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen sind abwägungsfehlerhaft nicht vorgesehen. Wiederholend wird angemerkt, dass die schalltechnische Untersuchung grundsätzlich darunter „leidet", dass sie allein die Auswirkungen im Plangebiet untersucht, nicht jedoch wie notwendig - um überhaupt das Abwägungsmaterial wie notwendig zusammenstellen zu können - die Auswirkungen im angrenzenden reinen Wohngebiet. Dabei müsste sodann in eine gar nicht vorliegende aber notwendige Bewertung/gutachterliche Untersuchung auch die Frage aufgenommen werden, inwieweit durch den vorhande-	*für den B-Plan: Die Auswirkungen auf umliegende Wohngebiete werden betrachtet; das Lärmgutachten wurde bzgl. der Gebietseinstufung korrigiert.* Zunächst einmal ist klarzustellen, dass sich das Lärmgutachten – entgegen der Behauptung des Einwenders – sehr wohl und ausführlich mit den Auswirkungen der Erschließung des geplanten Wohngebietes auf die umliegenden Wohngebiete auseinandersetzt und hierzu dezidierte Berechnungen zu ausgewählten Immissionsorten im nähren Umfeld beinhaltet. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter 5.3.2 des Gutachtens verwiesen. Bei den Lärmberechnungen wurden dabei auch die jeweiligen Straßenbeläge gemäß RLS 90 berücksichtigt (siehe Anlagen unter A4 des Lärmgutachtens), wodurch sich in der Straße Bei der Wasserkunst aufgrund des dort vorhandenen Pflasterbelages deutlich höhere Lärmpegel ergeben haben, als dies bei einem glatten Asphaltbelag der Fall gewesen wäre. Bedauerlicherweise wurde in der Fassung des Lärmgutachtens zur öffentlichen Auslegung (Stand 28.10.2015) der Gebietscharakter der Wohngrundstücke beiderseits der Straße Bei der Wasserkunst und der Wakenitzstraße entgegen der Einstufung durch den Bereich Stadtplanung und Bauordnung vom Gutachter nicht als reines, sondern als allgemeines	klarstellen und teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
nen Straßenbelag eine besondere Belastung in lärmtechnischer Hinsicht für die Anwohner der Straßenzüge bei der Wasserkunst/Wakenitzstraße durch den Zusatzverkehr herbeigeführt wird.	Wohngebiet eingestuft. Dieser vom Einwender zu Recht bemängelte Fehler wurde korrigiert (vgl. Lärmgutachten vom 28.10.2015 mit Ergänzungen vom 18.02.2016). Für die Beurteilung der vorhandenen und künftigen Lärmbelastung ergibt sich daraus jedoch kein grundlegend neuer Sachverhalt, da für die Schutzbedürftigkeit vorhandener Wohnnutzungen gegenüber verkehrsanlagenbedingten Lärmzunahmen im Rahmen der Abwägung eher die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung heranzuziehen (16. BImSchV) als die bei der Neuplanung von Wohngebieten anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18.005. Gemäß 16. BImSchV sind aber die für reine und allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Immissionsgrenzwerte mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts gleich. Zudem bleiben die zu erwartenden berechneten Lärmpegelzunahmen unabhängig vom Schutzanspruch bei den Gebäuden in der Straße Bei der Wasserkunst deutlich unterhalb von 1 dB(A) und damit in einem Bereich, der allgemein als nicht wahrnehmbar gilt. Unbenommen dessen wird aber auch diese Lärmbelastung in die Abwägung eingestellt (siehe oben). Auf der anderen Seite wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes in Teilbereichen aber auch positiv auf die Lärmbelastung der Bestandsgrundstücke auswirken. So wird vor allem die geplante Errichtung der neuen viergeschossigen Gebäuderiegel an der Ratzeburger Allee (Teilgebiete WA1 und WA7) zu einer Lärmminderung für die vorhandenen Wohngrundstücke an der Hohelandstraße und der Straße Bei der Wasserkunst führen, sodass hier auf den rückwärtigen Gartenflächen (anders als im Bestand und trotz neuer Tiefgaragenzufahrt) in Zukunft die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete teilweise unterschritten werden können. Da diese Verbesserungen vor allem die die Wohnqualität maßgeblich bestimmenden Außenwohnbereiche (Terrassen) betreffen, erscheinen die geringfügigen Verschlechterungen auf den Vorgartenseiten umso eher zumutbar und vertretbar. *<u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
1.7 Erforderliche Einstellung von Lärmbelastungen auch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle in die Abwägung Die Schwelle der Abwägungsrelevanz kann sich bei Verkehrslärmerhöhungen dabei nicht allein durch einen Vergleich von Lärmwerten markieren. Selbst eine Lärmzunahme, die bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel, für das menschliche Ohr kaum hörbar ist, gehört zum Abwägungsmaterial. Abwägungsbeachtlich ist insbesondere auch eine unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegende Mehrbelastung der Anwohner mit Verkehrslärm aufgrund eines neu ausgewiesenen Wohngebietes, wenn die Lärmimmissionen zu einer Gesamtbelastung führen, die unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegt (vgl. nur *VGH* München, Urteil vom 05.10.2004- 14 N 02.926). Eine „Vorbelastung" der Straßenzüge Bei der Wasserkunst/ Wakenitzstraße ist in relevanter Art nicht gegeben. Vielmehr erhöht sich konkret sowohl durch die fließenden Verkehre als auch durch den zu erwartenden Parkplatzsuchverkehr die Verkehrsmehrbelastung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Verkehrslärm in relevanter Art und Weise. Abwägungsfehlerhaft wäre es auch, wenn durch das neue Wohngebiet Lärmimmissionen in einer bestehenden Anliegerstraße erfolgen und dabei Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes allein deswegen unterbleiben, um Grundstückspreise und Erschließungskosten niedrig zu halten (VGH München, Urteil vom 25.10.2005, 25 N 04642). Offenbar wird auch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes verkannt, wonach grundsätzlich davon auszugehen ist, dass jede planbedingte Zunahme des Verkehrslärms abwägungsbeachtlich ist. Dazu gehören auch Beeinträchtigungen in den Außenwohnbereichen, z.B. an der Straße „Bei der Wasserkunst", die durch die neue, von der Hohelandstraße angedachte Zufahrt entsprechend mehr belastet werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Interesse von Anliegern, von einer Zunahme des Anlie-	*für den B-Plan: Sämtliche Verkehrs- und Lärmzunahmen werden in die Abwägung eingestellt.* Auch wenn das Lärmgutachten für die umliegenden Straßen ausschließlich Lärmpegelerhöhungen unterhalb der sogenannten Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und in großen Teilen sogar unterhalb der allgemein angenommenen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) ermittelt, werden auch diese Lärmpegelerhöhungen in die Abwägung eingestellt, da unabhängig vom durchschnittlichen Hörempfinden die den Lärmpegelzunahmen zugrunde liegenden Verkehrszunahmen im Bereich von bis zu 11 % (z.B. in Teilabschnitten der Hohelandstraße sowie im östlichen Abschnitt der Straße Bei der Wasserkunst) subjektiv ggf. wahrgenommen werden. Dabei sind die Auswirkungen auf die betroffenen Grundstücke aufgrund der Geringfügigkeit der Veränderungen jedoch nicht so hoch zu gewichten, dass sie eine deutliche Reduzierung des Bebauungsumfangs und damit eine Reduzierung des vorhabeninduzierten Verkehrs rechtfertigen würden. Hier ist das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum (siehe 3.3 der B-Plan-Begründung) in der Abwägung deutlich höher zu gewichten als die nur geringfügig berührten privaten Belange der Anwohner des angrenzenden Wohngebietes. Darüber hinaus sind im Rahmen der Abwägung auch die Schutzinteressen für die künftigen Bewohner des neuen Wohngebietes zu berücksichtigen, weshalb z.B. eine zusätzliche Erschließungsstraße zwischen den Planstraßen A und C anstelle der Anbindung der Planstraße C an die vorhandene Wasserwerkserschließung und damit an die Straße Bei der Wasserkunst verworfen wurde (siehe unter 5.3.1 der B-Plan-Begründung). Nicht Nachvollziehbar ist die Aussage des Einwenders, dass eine „Vorbelastung“ der Straßenzüge Bei der Wasserkunst und Wakenitzstraße nicht in relevanter Weise gegeben sei, wo doch die Lärmberechnungen unter Berücksichtigung des vorhandenen Pflasterbelages ergeben, dass trotz des geringen Verkehrsaufkommens von unter 600 Kfz/Tag die Orientie-	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
gerverkehrs und des daraus resultierenden Verkehrslärms verschont zu bleiben, grundsätzlich abwägungserheblich (vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 19.02.1992, 4 NB 11.91; Beschluss vom 18.03.1994, 4 NB 24.93; Urteil vom 21.10.1999 4 CN 1.98). Insbesondere im Beschluss vom 19.02.1992 hat das Bundesverwaltungsgericht auch entschieden, dass das Interesse von Anwohnern an der Vermeidung einer Verkehrszunahme selbst dann zum notwendigen Abwägungsmaterial gehört, wenn die damit verbundene Lärmzunahme - bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel - für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist. Im Urteil vom 18.07.2013, 4 CN 3.12 und im Beschluss vom 12.01.2015, 4 BN 18.14 hat das Bundesverwaltungsgericht dies konkret noch einmal bestätigt	rungswerte der DIN 18.005 für reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) und nachts 405 dB(A) und selbst die WA-Werte von 55/45 dB(A) überschritten werden. Da jedoch aufgrund der planungsbedingten geringen Veränderungen der Lärmbelastungen für die Anwohner Bei der Wasserkunst weder ein rechtlicher Anspruch, noch eine immissionsschutzfachliche Sinnhaftigkeit von Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Abwägungsprozesses hergeleitet werden kann, kann hier auch nicht der Vorwurf erhoben werden, es würde aus Kostengründen auf solche Maßnahmen verzichtet. In diesem Zusammenhang ist wiederholt klarzustellen, dass eine Abwägungsentscheidung gegen die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen, hier z.B. gegen den Austausch des Pflasterbelages in der Straße Bei der Wasserkunst gegen einen leiseren Asphaltbelag aufgrund fehlender Erforderlichkeit, nicht mit einem Abwägungsfehler oder gar Abwägungsausfall gleichzusetzten ist (wie vom Einwender moniert). *<u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	
1.8 <u>Villenerschließung durch das neue Wohngebiet anstelle der Anbindung an die Straße Bei der Wasserkunst</u> Sodann wird gerügt, dass den angedachten neuen Bewohnern der „Villen an der Wakenitz" eine Zufahrt über die sog. Planstraße C ermöglicht werden soll, also konkret durch die Straßen Bei der Wasserkunst/Wakenitzstraße. Damit kommt es natürlich ebenfalls zu einer - bislang gar nicht in das Abwägungsmaterial eingestellten - konkreten Belastung dieser Straßenzüge und insbesondere des Grundstückes unseres Mandanten. Im Sinne des im B-Plan-Verfahren geltenden Grundsatzes der Konfliktvermeidung und -bewältigung ist dies ebenfalls abwägungsfehlerhaft, weil - gestützt auf schon durch die vom Investor vorgelegte verkehrstechnische Stellungnahme - es ohne Weiteres möglich ist, diese nicht unerheblichen Verkehre anders, nämlich durch das Wohngebiet zu führen.	*<u>für den B-Plan: Eine zusätzliche Erschließungsstraße kommt im Ergebnis der Abwägung nicht in Betracht.</u>* Wie oben dargelegt, ist die zusätzliche Verkehrsbelastung der Straßen Bei der Wasserkunst und Wakenitzstraße durch Ziel- und Quellverkehre zu den Wakenitzvillen sehr wohl ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden. Bei durchschnittlich zu erwartenden rd. 60 Fahrten pro Tag durch an und abfahrende Fahrzeuge zu bzw. von den Wakenitzvillen liegen die ermittelten Lärmpegelsteigerungen in der Straße Bei der Wasserkunst ausnahmslos unter 1,0 dB(A) und in großen Teilen sogar unter 0,5 dB(A), sodass eine Änderung der Verkehrsplanung im Rahmen der Abwägung nicht gerechtfertigt ist. Die vom Einwender vorgeschlagene zusätzliche Anbindung der Villengrundstücke über eine Straße quer durch den Baugebietsteil WA8 bis zur Planstraße A ist im Rahmen der Ent-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	wurfsplanung für das neue Baugebiet in Abwägung zwischen den mit dieser Lösung verbundenen starken Beeinträchtigungen der Bewohner des neuen Wohnquartiers mit den vergleichsweise geringfügigen Verbesserung für die Anwohner Bei der Wasserkunst nicht weiterverfolgt worden. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
1.9 Abwägungsfehlerhafte Führung des Wanderweges Dass in der bisherigen Abwägung auch die naturschutzrechtlichen Erwägungen fehlerhaft vorgenommen werden, insbesondere auf im Hinblick auf die nach den ausliegenden Unterlagen angedachte Führung des Wanderweges, wird ebenfalls ausdrücklich angemerkt.	*für den B-Plan: Wegeführungen werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt.* Der Vorwurf eines Abwägungsfehlers bei der Darstellung des Wanderweges im Bereich des Wakenitzufers wird vom Einwender nicht weiter begründet. Bezüglich der Darstellung von Wegeführungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen in der Planzeichnung des Bebauungsplans ist aber ausdrücklich klarzustellen, dass es sich hierbei um Darstellungen ohne Normcharakter handelt, die lediglich dem planerischen Wunsch der planaufstellenden Gemeinde Rechnung tragen. Aufgrund des fehlenden Normcharakters der Wegedarstellung besteht für den nördlichen Teilabschnitt aber auch kein grundsätzlicher Dissens zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und den nicht der Abwägung unterliegenden Artenschutzbelangen. Solange eine Wegeführung im nördlichen Teilabschnitt des Ufergrünzuges aus den in der B-Plan-Begründung ausführlich dargelegten Gründen des Artenschutzes nicht angelegt werden kann, wird die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem südlichen Uferpark und dem Quartierspark am Wasserturm über die verkehrsarme Planstraße C hergestellt werden. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz* (Klarstellung: Die Darstellung des Flächennutzungsplans ermöglicht gleichermaßen eine Wegeführung entlang des Ufers wie auch versetzt durch das Wohngebiet.)	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 2 Rechtsanwalt in Vertretung eines Anwohners am Gartengang (Schreiben vom 21.01.2016)		
2.1 <u>Forderung einer mindestens absorbierende Ausführung der Lärmschutzwand</u> Begründet wird die Forderung vor allem mit einer unzureichende Betrachtung der Auswirkungen einer schallrefektierenden Lärmschutzwand auf die Wohnbebauung südlich der Wakenitzbrücke und der nach Einschätzung des Einwenders bei einer reflektierenden Ausführung zu erwartenden spürbaren Lärmzunahme. In der Stellungnahme werden zunächst mehrere Textabschnitte aus der B-Plan-Begründung zitiert, die die Varianten der möglichen Lärmschutzwände auf der Wallbrechtbrücke und insbesondere die Auswirkungen der 1,40 m hohen Lärmschutzwand auf das geplante Wohngebiet beschreiben. Hingewiesen wird dabei vor allem auf folgende Aussage in der schalltechnischen Untersuchung vom 30.10.2015: *„Für die Bebauung südlich der Wallbrechtstraße ergeben sich unter Berücksichtigung der geprüften aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Wallbrechtstraße keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Beurteilungspegel.“* Aus Sicht des Einwenders sei nicht ansatzweise nachvollziehbar, wie der Gutachter zu dieser Aussage gekommen ist. Es sei nicht einmal ersichtlich, ob der Gutachter hierzu überhaupt irgendwelche Berechnungen angestellt hat. Wenn dies so sein sollte, haben diese Berechnungen keinen Eingang in die schalltechnische Untersuchung gefunden. Hier hätte aber ausführlich untersucht werden müssen, ob durch die 1,4 m hohe und den Schall reflektierende Lärmschutzwand Belastungen für die Bestandsbebauung auf der südlichen Seite der Wallbrechtbrücke durch Erhöhung des Lärms um mindestens 1 dB(A) entstehen würden. Eine Lärmerhöhung von mindestens 1 dB(A) wäre dabei deutlich wahrnehmbar. Ergänzend wird auch auf die von der Abt. 5.660.4. - Brückenbau - mit Schreiben vom 17.08.2015 vorgebrachten Beden-	*<u>für den B-Plan: Die Lärmschutzwand wird mindestens absorbierend ausgeführt.</u>* Die schalltechnische Untersuchung wurde um Berechnungen zur Lärmzunahme infolge einer Lärmschutzwand auf der Nordwestseite der Wakenitzbrücke für die potenziell betroffenen Grundstücke an der Ratzeburger Allee, im nördlichen Teil der Gärtnergasse und am Gartengang ergänzt (Untersuchung vom 26.01.2016). Im Ergebnis wurde festgestellt, das bei einer wartungsarmen reflektierenden Ausführung der Lärmschutzwand an den betroffenen Wohngebäuden Lärmpegelsteigerungen im Bereich zwischen 0,6 und max. 1,4 dB(A) zu erwarten sind. Auch wenn die Lärmpegelsteigerungen damit nach Einschätzung des Lärmgutachters im nichtbeurteilungsrelevanten Bereich liegen, wurde von Seiten des Fachbereichs Planen und Bauen entschieden, dass die auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke zu errichtende Lärmschutzwand auf der Fahrbahnseite mindestens in absorbierender Bauweise ausgeführt werden muss, sodass die diesbezüglich ebenfalls berechneten Schallpegelzunahmen für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke mit max. 0,7 dB(A) deutlich unterhalb von 1,0 dB(A) liegen und damit für die Bewohner nicht wahrgenommen werden. Die mindestens lärmabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwand wird im Rahmen des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Vertrags geregelt werden. Die Durchführung der Baumaßnahme mit diesen Anforderungen wird dabei durch den Fachbereich Planen und Bauen sichergestellt werden; der Vorhabenträger trägt die Kosten. *<u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
ken bezüglich einer möglichen Lärmbelastung der südlichen Seite der Wallbrechtstraße infolge der auf der Nordseite geplanten Lärmschutzwand hingewiesen. Es mag sein, dass - wie die schalltechnische Untersuchung ausführt - eine verworfene hochabsorbierende Lärmschutzwand keine positiven Auswirkungen auf das geplante Baugebiet hätte. Eine solche hochabsorbierende Lärmschutzwand würde jedoch möglicherweise dazu führen, dass auf der südlichen Seite der Wallbrechtbrücke keine Erhöhung des Lärmpegels mehr feststellbar wäre.		
2.2 <u>Verzicht auf eine Lärmschutzwand auf der Nordseite der Wakenitzbrücke</u> Verwiesen wird auf die von der Stadt auf Dauer zu tragenden Unterhaltungskosten für die Lärmschutzwand. Bei der geplanten Lage der Lärmschutzwand auf der nördlichen Seite sei mit einer hohen Feuchtigkeits- und Tausalzbelastung zu rechnen ist, wodurch die Dauerhaftigkeit der Lärmschutzwand erheblich reduziert ist. Sie wäre extrem pflege- und wartungsintensiv, wobei die dadurch entstehenden Kosten alleine von der Stadt zu tragen wären. Es stelle sich die Frage, ob es bei der bekannten finanziellen Situation der Hansestadt Lübeck angezeigt ist, erhebliche weitere Dauerausgaben zu "produzieren", nur damit im Baugebiet einige wenige weitere Grundstücke bebaubar werden. Ausweislich des Bebauungsplanes sei die Lärmschutzwand nämlich primär für die Erschließung der Teilgebiete WA8, WA9 und WA10 notwendig. In den Teilgebieten WA9 und WA10 ist dabei " ... eine villenartige Wohnbebauung vorgesehen ist, bei der das Wohnen zu einem großen Teil auch auf den gartenseitigen (und damit der Lärmquelle zugewandten) Terrassen stattfindet." Es sei nicht wirklich verständlich, warum die Hansestadt Lübeck mit erheblichen Kosten für den Unterhalt der Lärmschutzwand belastet werden soll, damit die Eigentümer der geplanten Villen den Garten bzw. die Terrassen nutzen können.	*<u>für den B-Plan: Der Verzicht auf eine Lärmschutzwand stellt keine sinnvolle Alternative dar.</u>* Die Unterhaltungskosten für die Lärmschutzwand auf der Wakenitzbrücke sind wie die Unterhaltungskosten für alle anderen Lärmschutzwände und sonstige technische Anlagen an Verkehrsstraßen durch die Stadt zu tragen. Die zuständige Fachabteilung nimmt die durchschnittlichen jährlichen Unterhaltungskosten mit 1 % der Herstellungskosten an, sodass hier 3.000 – max. 4.000 Euro pro Jahr für die Unterhaltung anfallen werden. Die Herstellungskosten werden hingegen vollständig durch den Vorhabenträger getragen. Bei der Bewertung der jährlichen Unterhaltungskosten im Verhältnis zum Nutzen ist klarzustellen, dass nicht nur einige wenige unmittelbar im Südosten des Plangebietes geplante Wohnnutzungen von der Lärmminderung profitieren werden, sondern sämtliche Wohngebäude in den südöstlichen Baugebietsteilen WA5 bis WA10 mit zusammen ca. 140 Wohnungen sowie nicht zuletzt auch die vorhandene Wohnbebauung am Karl-Roß-Weg einschließlich der Kita an der Ecke Ratzeburger Allee. Darüber hinaus werden auch die neu entstehenden öffentlichen Grünflächen am Wakenitzufer spürbar von der Lärmminderung durch die Lärmschutzwand profitieren. Im Verhältnis zu diesem Nutzen erscheinen die jährlichen Kosten absolut vertretbar.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<u>für die FNP-Änderung: Die Wohnbauflächendarstellung bedarf keiner Änderung.</u> Für die 119. FNP-Änderung hätte ein Verzicht auf die Lärmschutzwand eine Reduzierung der Wohnbauflächen-Darstellung im südöstlichen Teil des Plangebietes bedeutet. Da aus den vorangehend dargelegten Gründen jedoch eine Lärmschutzwand errichtet werden soll, kann die Wohnbauflächen-Darstellung in ihrem bisher vorgesehenen Umfang beibehalten werden.	
2.3 <u>Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand auf der Südseite der Brücke</u> Hierzu wird angemerkt, dass die Mehrkosten einer zusätzlichen Lärmschutzwand auf der südlichen Seite der Brücke in Höhe von geschätzten 250.000,- € vor dem Hintergrund der durch den Verkauf der geplanten 250 Wohneinheiten in dem Baugebiet nicht ansatzweise ins Gewicht fallen. Alleine jedes der acht Wassergrundstücke sei mit einem Verkaufspreis von mehr als eine Million Euro alleine für den Boden ohne Berücksichtigung des darauf zu errichtenden Hauses anzusetzen.	*<u>für den B-Plan: Eine Lärmschutzwand auf de Südseite der Brücke kann vom Vorhabenträger nicht gefordert werden.</u>* Zunächst soll nicht in Abrede gestellt werden, dass die Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand auf der Südseite der Brücke unter Lärmschutzaspekten sinnvoll ist, da die südlich angrenzenden Wohngrundstücke wie auch die Erholungsnutzung auf und entlang der Wakenitz von der Lärmminderung profitieren würde. Gleichwohl besteht von Seiten der Anwohner südlich der Wakenitzbrücke kein rechtlicher Anspruch auf die Errichtung einer solchen Lärmschutzwand und nochweniger kann vom Vorhabenträger des nördlich der Brücke geplanten Wohngebietes die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Südseite gefordert werden. Unabhängig davon wird der Fachbereich Planen und Bauen prüfen, ob die Finanzierung einer zusätzlichen Lärmschutzwand nicht anderweitig gesichert werden kann und/oder ob die Errichtung ggf. zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. In jedem Fall sollen im Rahmen der aktuell anstehenden Erneuerungsplanung für die Wakenitzbrücke die statischen und technischen Möglichkeiten für eine spätere Nachrüstung vorgesehen werden, sodass im Bedarfsfall hierfür nicht unverhältnismäßige Mehrkosten entstehen. *<u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 3 (Sammel-)Stellungnahme von 68 Anwohnern des Wohngebietes südlich der Wakenitzbrücke (Schreiben vom 29.01.2016)		
3.1 <u>Fehlender Nachweis, dass durch die geplante Lärmschutzwand keine zusätzliche Lärmbelastung für Grundstücke südlich der Wallbrechtstraße entsteht</u> Die Einwender befürchten, dass durch die geplante Schallschutzwand zusätzlicher Lärm auf die südlich der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke gelegenen Wohngrundstücke reflektiert wird. Sie verlangen den Nachweis, dass jede geplante Maßnahme auf der Brücke zu keinen höheren Schallbelastungen führt, bezogen auf die derzeitige Situation.	*<u>für den B-Plan: Der schalltechnische Nachweis wurde ergänzt.</u>* Die schalltechnische Untersuchung wurde um Berechnungen zur Lärmzunahme infolge einer Lärmschutzwand auf der Nordwestseite der Wakenitzbrücke für die potenziell betroffenen Grundstücke an der Ratzeburger Allee, im nördlichen Teil der Gärtnergasse und am Gartengang ergänzt (Untersuchung vom 26.01.2016). Im Ergebnis wurde festgestellt, das bei einer wartungsarmen reflektierenden Ausführung der Lärmschutzwand an den betroffenen Wohngebäuden Lärmpegelsteigerungen im Bereich zwischen 0,6 und max. 1,4 dB(A) zu erwarten sind. Auch wenn die Lärmpegelsteigerungen damit nach Einschätzung des Lärmgutachters im nichtbeurteilungsrelevanten Bereich liegen, wurde von Seiten des Fachbereichs Planen und Bauen entschieden, dass die auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke zu errichtende Lärmschutzwand auf der Südseite mindestens in absorbierender Bauweise ausgeführt werden muss, sodass die diesbezüglich ebenfalls berechneten Schallpegelzunahmen für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke mit max. 0,7 dB(A) deutlich unterhalb von 1,0 dB(A) liegen und damit für die Bewohner nicht wahrgenommen werden. Die mindestens lärmabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwand wird im Rahmen des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Vertrags geregelt werden. Die Durchführung der Baumaßnahme mit diesen Anforderungen wird dabei durch den Fachbereich Planen und Bauen sichergestellt werden; der Vorhabenträger trägt die Kosten. *<u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	berücksichtigen
Nr. 4 (Sammel-)Stellungnahme von 22 Anwohnern der Wohnbebauung am Karl-Roß-Weg (Schreiben vom 22.01.2016)		
4.1 <u>Reduzierung und Anpassung der Bebauung</u> Die geplante Bebauung aus wird „naturschutzrechtlichen Gründen" für nicht vertretbar erachtet. Eine derartige Bebau-	*<u>für den B-Plan:</u> <u>Die Bebauung soll im vorgesehenen Umfang und in der geplanten Dichte beibehalten werden.</u>* In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an einer dringen-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
ung sollte in dieser Art und Größe unter Berücksichtigung des bestehenden „Landschaftsschutzgebietes" nicht genehmigt werden. Angeregt wird daher eine Reduzierung und Anpassung der geplanten Bebauung.	den Verbesserung der Wohnraumversorgung im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck und der besonderen Lagegunst des innenstadtnahen Standortes wird der Entwicklung von Wohnbauflächen im geplanten Umfang (für bis zu 240 Wohneinheiten) Vorrang vor der Erhaltung einer vergleichsweise kleinen Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes eingeräumt. Die brachgefallene, innenstadtnahe Infrastrukturfläche ist für eine Wohngebietsentwicklung besonders geeignet. Sie ist verkehrlich sehr gut angebunden und aufgrund der Lage an der Wakenitz sehr attraktiv. Die Planung entspricht in besonderer Weise den Grundsätzen der Bauleitplanung und des Umweltschutzes gemäß den §§ 1 und 1a BauGB: - städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, - sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, - Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, - Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Minimierung der Kfz-Verkehre in der Stadt. In der Gesamtabwägung zwischen den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen des Landschaftsschutzes wird die bisherige Planung daher weiter verfolgt. Im Zusammenhang mit dem LSG-Schutzstatus ist ergänzend klarzustellen, dass die im Plangebiet Wasserkunst als Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen, die bisher zum LSG Wakenitz und Falkenhusen gehörten, vor dem abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung und vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan aus dem LSG ausgegliedert sein werden. Dabei hat das LSG-Änderungsverfahren ebenso wie die Bauleitplanverfahren dem besonderen öffentlichen Interesse der Schaffung von Wohnraum Rechnung getragen. *für die FNP-Änderung:* Die Bauflächendarstellung soll aus vorangehend dargelegten Gründen im vorgesehenen Umfang beibehalten werden.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
4.2 Erhalt von Sichtbeziehungen auf die Wakenitz für die Anwohner am Karl-Roß-Weg Für den Bereich des südlichen Uferparks wird bzgl. Standort, Art und Höhe der Baumpflanzungen um den Erhalt der bisher freien Sicht von den Wohngrundstücken am Karl-Roß-Weg auf die Wakenitz gebeten. Es sollten auf entsprechende „Sichtschneisen zur Wakenitz" für die Anwohner einzuplanen bzw. uns bei der Grünflächenplanung mit einzubeziehen.	*für den B-Plan: Die Anregung ist im Rahmen der Entwurfsplanung für den Uferpark zu prüfen.* Die konkrete Gestaltung des Uferparks einschließlich der Pflanzung von Bäumen wird nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt. Dennoch wird die Anforderung an den für die Gestaltung von Grünflächen zuständigen Bereich (Stadtgrün und Verkehr) mit der Bitte weitergegeben, auch die Belange der Anwohner am Karl-Roß-Weg bei der Konkretisierung der Entwurfsplanung für den Uferpark zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Gleichwohl werden im Bereich des Uferparks Bäume gepflanzt werden, sodass die (aufgrund der baumlosen Wiese) bisher bestehenden freie Blicke von den Grundstücken und Gebäuden am Karl-Roß-Weg auf die Wakenitz in dieser Form nicht beibehalten werden. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	teilweise berücksichtigen
4.3 Problematisierung lärmender Nutzungen im Bereich des südlichen Uferparks Bzgl. evtl. geplanter Bankgruppen/Spielplätze o.ä. sei zudem zu bedenken, dass sich der teilweise sehr laute „Treffpunkt unter der Wallbrechtbrücke" entsprechend dorthin verlagern könnte. Dies sollte bei der Planung zu berücksichtigt werden, damit keine zusätzliche bzw. neue Lärmbelastung entsteht. (Ergänzend wird eine Lageplanskizze eingereicht.)	*für den B-Plan: Mit der Nutzung von Parkanlagen üblicherweise verbundene Geräuschbelästigungen sind hinzunehmen.* Es ist eine extensive Gestaltung der geplanten Grünflächen vorgesehen. Auch wenn im südlichen Uferpark bisher konkret kein Spielplatz vorgesehen ist, muss davon ausgegangen werden, dass die Grünfläche z.B. bei guten Wetterbedingungen von Kindern und Jugendlichen zum Aufenthalt und Spielen genutzt werden wird. Dieses ist für die Anwohner im üblichen Rahmen hinzunehmen. Temporäres Fehlverhalten wie z.B. das nächtliche Abspielen lauter Musik ist – wie in anderen Parkanlagen auch – ggf. polizeilich zu unterbinden. Im Umkehrschluss kann dass an keinem Ort auszuschließende Fehlverhalten einzelner Nutzer nicht dazu herangezogen werden, die Nutzung von Freiflächen durch die Öffentlichkeit bereits im Vorwege einzuschränken oder gar auszuschließen. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
4.4 Erhalt vorhandener Kiefern an der südöstlichen Ecke des WA8 Die beiden Kieferngruppen sollten als besonders erhaltenswertes, optisch das „sehr große Baugebiet" abgrenzende und aufwertende Naturelemente erhalten werden. Sie bilden eine optische Abgrenzung bzw. einen wichtigen Übergang des sehr großen Baugebietes zum „bestehenden Landschaftsschutzgebiet" mit den großen Grünflächen, dem vielfältigen Tier- und Baumbestand sowie der Wakenitz. Anmerkung: Kieferngruppen in z.B. der Scharbeutzer Dünenmeile sind als erhaltenswert eingestuft und mussten bei der Bebauung berücksichtigt werden. Derartige Kieferngruppen werten jedes Baugebiet optisch auf und prägen das Gesamtbild positiv. (Ergänzend werden eine Lageplanskizze und Fotos beigefügt.)	*für den B-Plan: Die betreffenden Kiefern sind nach Einschätzung der Fachgutachter und Fachbehörden nicht zwingend erhaltenswert.* Die Kieferngruppen können auf Grund der geplanten Tiefgaragen und Gebäude nicht erhalten werden. Der geplanten Bebauung wird an diesen Stellen ein Vorrang eingeräumt, um eine angemessene Verdichtung im geplanten Baugebiet zu erreichen. Zudem sind die betreffenden Bäume von den das Bauvorhaben und die Bebauungsplanung betreuenden Landschaftsplanern als nicht zwingend zu erhalten eingestuft worden. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
4.5 Hinweis zum Baugrund Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass es auf den Grundstücken am Karl-Roß-Weg durch die Bauarbeiten im Plangebiet Wasserkunst zu Erschütterungen/ggf. Bodenabsenkungen etc. Richtung Wakenitz und zu hierdurch bedingten Gebäudeschäden kommen könne. Der Baugrund sei mit großer Wahrscheinlichkeit besonders in dem Bereich zur Wakenitz sehr schlecht. Es wird gebeten, den Investor darauf hinzuweisen und entsprechende Schutzvorkehrungen bzw. Vorsorgemaßnahmen an unseren Gebäuden - vor Baubeginn - vorzunehmen.	*für den B-Plan: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Bauherr wird darüber informiert.* Der Bauherr hat für die weitere Bauplanung der von ihm geplanten Bauvorhaben ein Baugrundgutachten erstellen lassen. Unbenommen wird der Hinweis an den Bauherrn weitergegeben, sodass im Vorwege der Baumaßnahmen im Bedarfsfall auch Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden an den vorhandenen Nachbargebäuden getroffen werden können. *für die F-Plan-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
4.6 Verschiebung des Baukörper WA10 und Reduzierung der Geschossigkeit Unter Berücksichtigung des Baugrundes und zur Erhaltung der Kieferngruppe als Abgrenzung zur östlichen Grünfläche und der Wakenitz wird eine entsprechende Verschiebung des Baukörpers Nr. 28 (WA 10) z.B. nach Nordosten bzw. um eine entsprechende Halbierung/Verkleinerung des zulässigen Baukörpers angeregt.	*für den B-Plan: Die geplanten Baukörperausweisungen und Geschossfestsetzungen werden beibehalten.* Die vorgeschlagene Verschiebung des Baukörpers in nördlicher Richtung kommt nicht Betracht, da sie vollständig zu Lasten der an den Teilbereich WA10 angrenzenden Grün- und Wegeverbindung gehen würde. Es ist jedoch ausdrückliches Ziel der Planung, den südlichen Uferpark nicht nur über einen	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Darüber hinaus sollten die geplanten Geschosshöhen der Baukörper Nr. 8 (WA 8 Südost) sowie Nr. 28 (WA 10) unter Berücksichtigung der Einfügung in die Umgebung „Landschaftsschutzgebiet" wie die angrenzenden Grünflächen/Wakenitzufer etc. sowie auch zu angrenzenden max. zweigeschossigen Gebäuden am Karl-Roß-Weg reduziert werden. (Ergänzend wird eine Lageplanskizze beigefügt.)	schmalen Wegestreifen mit der Planstraße C zu verbinden, sondern über eine angemessen breite Grünfläche, die der überörtlichen Verbindungsfunktion zwischen dem Uferwanderweg entlang der Wakenitz (im Südosten) und der Wakenitzstraße (im Norden) Rechnung trägt. Zudem sind in der Grünfläche auch Leitungstrassen für Regenwasserleitungen vorzusehen. Den öffentlichen Belangen wird daher hier Vorrang vor den (grundsätzlich nachvollziehbaren) privaten Interessen eingeräumt. Die vorgesehene Staffelung des Baukörpers mit straßenseitig und parkseitig jeweils zwei Geschossen (und einem dritten Geschoss lediglich in der Gebäudemitte im Bereich des Geländesprungs) wird hier für städtebaulich angemessen und vertretbar erachtet; dies auch deshalb, weil die geplante Neubebauung mehr als 20 m von der Eckbebauung am Karl-Roß-Weg entfernt liegt. *für die F-Plan-Änderung: keine Relevanz*	
4.7 Hinweise zu Fledermäusen und Brutvögeln Es wird um erneute gründliche Prüfung und Berücksichtigung/Erhalt vorhandener geschützter Fledermausarten und deren Quartiere sowie der geschützten Vogelbrutplätze in dem „Landschaftsschutzgebiet" gebeten. Dabei wird u.a. auf den bestehenden Bunker im östl. Baugebiet im Bereich der Kieferngruppe hingewiesen; hier wurden mehrfach Fledermäuse von beobachtet.	*für den B-Plan: Die Hinweise sind bekannt; die Lebensräume können nicht überall erhalten bleiben.* Die Belange des Artenschutzes, insbesondere des Fledermausschutzes, wurden fachgutachterlich ermittelt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Für die entfallenden Balzreviere und Wochenstuben werden Ersatzmaßnahmen ausgeführt. Winterquartiere z.B. im genannten Bunker, wurden nicht konkret nachgewiesen, sind jedoch nicht auszuschließen, sodass auch hierfür Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Brutvogelfauna wurde ebenfalls detailliert erfasst und bewertet. Der Verlust von Lebensstätten für Gebäude- und Gehölzbrüter wird auf Ausgleichsflächen außerhalb des B-Plan-Gebietes und durch das Aufhängen von Nisthilfen im Plangebiet ausgeglichen. *für die F-Plan-Änderung: keine Relevanz*	teilweise bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 5 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 12.08.2015)		
5.1 Ergänzung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die Regenwasserleitung durch den Wakenitz-Ufergrünzug Die geplanten Regenwasserkanäle in Richtung Wakenitz zur Entsorgung des Niederschlagswassers von den östlich gelegenen WA-Flächen und Verkehrsflächen sind Anlagen, die sich in der Verwaltung des Bereiches Stadtgrün und Verkehr sowie der Eigentümer der WA-Flächen befinden werden. Das im öffentlichen Ufergrünzug an der Wakenitz für den Regenwasserkanal festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist daher entsprechend zu ergänzen.	*für den B-Plan: Die Begünstigten des Leitungsrechtes werden entsprechend der Anregung ergänzt.* *für die F-Plan-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
Nr. 6 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie SH (Schreiben vom 27.07. und 04.08.2015)		
6.1 Berücksichtigung der Schallemissionen von der B75 bei den vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen In verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht bestehen nur dann keine Bedenken gegen die Planung, wenn bei der Festlegung der Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohnbebauung die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B75 (Wakenitzbrücke / Wallbrechtstraße) und die davon ausgehenden Schallemissionen ausreichend berücksichtigt werden.	*für den B-Plan: Die von der B75 ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen werden umfassend berücksichtigt* Im Hinblick auf die bestehenden Belastungen von der B75 sieht der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen und sonstige Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz vor. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm von der B75 ist eine Lärmschutzwand im Verlauf der Wakenitzbrücke bis zur Überführung über die Ratzeburger Allee vorgesehen, deren Errichtung über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert wird. Durch die Lärmschutzwand wird erreicht, dass in großen Teilen der Plangebietes die für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18.005 eingehalten und die Überschreitungen für die Gebäude an den äußeren Rändern der Wohngebietsteile WA8, WA9 und WA10 auf maximal 3 dB(A) begrenzt werden können. Gleichzeitig wird durch den Einsatz einer absorbierenden Lärmschutzwand vermieden, dass es durch Schallreflexionen für die Anwohner südlich der Wakenitzbrücke zu relevanten Zunahmen der vorhandenen Lärmbelastung kommt. Zusammen mit weiteren Festsetzungen zum passiven Lärmschutz	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	wird ein ausreichender Schutz vor den Lärmimmissionen erreicht. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 28.01.2016)		
7.1 Kritik an der Überplanung von Bäumen mit hohem und mittlerem Erhaltungswert Die Untere Naturschutzbehörde erhält ihre Kritik aufrecht, dass nicht umfassend genug versucht wurde, wertvolle Bäume durch entsprechende Umplanungen der Tiefgaragenanlage und des Tiefgaragenumfangs zu erhalten bzw., dass in der Abwägung gegen den Erhalt erhaltenswerter Bäume entschieden wurde.	*für den B-Plan: Die kritisierten Baumverluste waren v.a. in Abwägung mit der Schaffung von Wohnraum und der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen nicht zu vermeiden.* Die Sachzwänge und Abwägungsprozesse im Zuge der Entwurfsplanung, durch die letztendlich der Verlust eines großen Anteils potenziell erhaltenswerter Bäume im Bereich der geplanten Wohngebiete nicht vermieden werden kann, werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und erläutert. Im Westen ist ein Großteil der Bäume durch die Entscheidung für eine den Verkehrslärm abschirmende Gebäudeanordnung mit beruhigtem Innenhof betroffen. Im Osten führen die notwendigen Geländeangleichungen zur Umsetzung der baulichen Konzeption, der erforderliche großflächige Austausch von tlw. verunreinigtem Boden in den Filterbecken, die Entscheidung zur Errichtung von Tiefgaragen für ein weitgehend verkehrsfreies Wohnviertel und Zwangspunkte bei der Anbindung der Tiefgaragenzufahrten an die Erschließungsstraßen dazu, dass wertvolle Bäume nicht erhalten werden können. für die FNP-Änderung: keine Relevanz	klarstellen und nicht berücksichtigen
7.2 Aufstellung eines konkreten Pflegekonzeptes für die geplante „naturbelassene Grünfläche“ an der Wakenitz vor Beschluss des B-Plans Das geplante Pflegekonzept für die naturbelassene Grünfläche am Wakenitzufer soll vor Beschluss des B-Plans in Abstimmung mit den biologischen Fachgutachern und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) konkretisiert und festgelegt werden.	*für den B-Plan: Das eingeforderte Pflegekonzept wird erstellt.* Das geplante Pflegekonzept für die „naturbelassene Grünfläche“ ist in Bearbeitung und wird noch vor Satzungsbeschluss über den B-Plan mit der UNB abgestimmt werden. Die Umsetzung des Pflegekonzeptes wird dann in einem Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger gesichert werden. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
7.3 Dauerhafter Erhalt des Fischotter-Schutzraums In der textlichen Festsetzung Nr. 6.7 ist die dauerhafte Erhaltung des Schutzraumes sicherzustellen. Er ist so anzulegen, dass er von Hunden nicht durchquert werden kann.	*für den B-Plan: Die Festsetzung 6.7 wird ergänzt.* In Abstimmung mit der UNB und den Fachgutachtern wird in der textlichen Festsetzung 6.7 nunmehr entlang der uferseitigen Grundstücksgrenzen der WA9-Grundstücke anstelle des bisher vorgesehenen Zauns eine 1,40 m hohe Mauer festgesetzt die den Schutzraum des Otters wirkungsvoll gegenüber Beeinträchtigungen durch angrenzende Wohnnutzungen absichern soll. Ergänzend sind am nördlichen und am südlichen Ende der nördlichen Ufergrünfläche jeweils Zäune vorgesehen, die uferseitig durch eine dichte Heckenpflanzung ergänzt werden, sodass ein Betreten für Menschen und Hunde verhindert wird. Mauern und Zäune sind dauerhaft zu erhalten. Details werden im Pflegekonzept geregelt (siehe oben). Für den Fall, dass die für eine Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung doch erteilt werden kann, ist die Festsetzung so formuliert, dass dann auch ein hinterpflanzter Zaun zwischen Weg und Otterschutzbereich errichtet werden muss. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
7.4 Möglicher Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch den geplanten Wanderweg am nördlichen Ufergrünzug Ein Wanderweg am nördlichen Ufergrünzug mit Fischotter-Ruheraum würde gemäß Aussage im „Fachgutachten Fauna mit Artenschutzrechtlicher Prüfung“, Stand 02.11.2015 zum B-Plan 02.13.00, sowie nach Einschätzung der UNB und des für Artenschutz zuständigen Vertreters der Oberen Naturschutzbehörde im LLUR (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH) zu solchen Störungen für den Fischotter führen, dass die vorhandene Funktion der Fläche als Ruhestätte für die Art beschädigt und ein Verstoß gegen die artenschutzrechtliche Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) eintreten würde.	für den B-Plan: Der kritisierte Weg wird durch den B-Plan nicht festgesetzt, insofern steht der B-Plan auch nicht im Widerspruch zu Artenschutzbelangen. Gemäß Beschluss des Bauausschusses soll mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine durchgängige Wegeführung im Verlauf des Ufergrünzuges geschaffen bzw. eine Wegeführung nicht planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Dementsprechend ist zur öffentlichen Auslegung die Planzeichnung des Bebauungsplans in der Form geändert worden, dass (a) die Grünflächenfestsetzung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ über einen 5 m breiten Flächenstreifen nach Norden fortgesetzt (die Breite der „naturbelassenen Grünfläche“ wird dementsprechend von bisher 25 m auf 20 m reduziert) und (b) die geplante Wegeüh-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Demnach wäre für die Errichtung des Wanderweges eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, die nur in Aussicht gestellt werden kann, - wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen und - wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind. Weiterhin wäre als Ersatz für den Verlust des bisher ungestörten Fischotter-Ruheraums eine Fläche im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang (Stadtwakenitz oder unmittelbar südliche der Wakenitzbrücke) so aufzuwerten, dass sie die Funktion eines ungestörten Tagesruheraums für den Fischotter erfüllen kann. Die Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit einer geeigneten Maßnahmenfläche in dem in Frage kommenden Raum erscheint jedoch unrealistisch. Durch den Beschluss des Bauausschusses zur Fortführung des Uferwanderweges nach Norden entsteht somit ein ungelöster Konflikt, der nicht durch die UNB gelöst werden kann. Es wird die Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung von der Oberen Naturschutzbehörde unter den o.g. Voraussetzungen erforderlich. Dies ist bisher nicht gegeben.	rung in der Planzeichnung dargestellt wird. In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich klarzustellen, dass die in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommene Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges (wie sämtliche Wegedarstellungen) eine Darstellung ohne Normcharakter ist, die dem planerischen Willen der Hansestadt Lübeck Rechnung trägt. Solange ein öffentlicher Weg hier nach Einschätzung der Fachgutachter wie auch der für Artenschutz zuständigen Fachbehörden (UNB und LLUR) zu erheblichen Störungen des angrenzenden Ruheraums des Fischotters führen wird und dementsprechend das Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen wäre, kann der Weg aufgrund der nicht in Aussicht stehenden, artenschutzrechtlich aber erforderlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht errichtet werden. Aufgrund des fehlenden Normcharakters der Wegedarstellung besteht hier aber auch kein grundsätzlicher Dissens zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und den nicht der Abwägung unterliegenden Artenschutzbelangen. Solange eine Wegeführung im nördlichen Teilabschnitt des Ufergrünzuges aus den dargelegten Gründen des Artenschutzes nicht umgesetzt werden kann, wird die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem südlichen Uferpark und dem Quartierspark am Wasserturm über die verkehrsarme Planstraße C hergestellt werden. *für die FNP-Änderung: Die vorgesehene Darstellung des Hauptwanderweges kann beibehalten werden.* Auch wenn eine Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges derzeit aufgrund von Artenschutzbelangen nicht umsetzbar erscheint, wird auf der übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung der Zielsetzung einer durchgängigen Wegeverbindung Rechnung getragen. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung und Generalisierung auf der FNP-Ebene wird eine Führung des Hauptwanderweges in Teilabschnitten über verkehrsarme Anliegerstraßen durch die ge-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	wählte FNP-Darstellung nicht ausgeschlossen. Die Klärung, ob und unter welchen Voraussetzungen die angestrebte durchgängige Wegeführung entlang des Wakenitzufers realisiert werden kann oder ob ggf. in Teilbereichen ggf. auf Alternativrouten zurückgegriffen werden muss, bleibt nachgeordneten den Planungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten (siehe oben).	
7.5 <u>Keine Zustimmung zur Verkleinerung des Fischotter-Ruheraums ohne Nachweis der Umsetzbarkeit der dort geplanten vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen</u> Derzeit ist nicht sichergestellt, dass die festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen, insbesondere die geplanten feuchten Senken in dem auf 20 m Breite verkleinerten Fischotter-Ruheraum, auch tatsächlich umgesetzt werden können, da hier auch eine Entwässerungsmulde geplant ist und der Baumbestand erhalten werden soll. Die Umsetzbarkeit ist jedoch Voraussetzung für die Beurteilung der UNB, ob damit auch ohne Wanderweg ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot vermieden werden kann. Daher soll ein mit den Fachbiologen und den Entwässerungsplanern abgestimmtes Konzept erarbeitet werden, das die zu regelnden Belange Artenschutz, Baumschutz und Entwässerung verbindlich und einvernehmlich festlegt und die Umsetzbarkeit nachweist. Ohne diesen Nachweis kann die UNB kann den derzeitigen Planungen zur Verkleinerung der Schutzzone im Bereich des Fischotter-Ruheraums nicht zustimmen. Auch Unterhaltungsmaßnahmen müssen so festgelegt werden, dass die Funktion als Fischotter-Ruheraum nicht beeinträchtigt wird.	*<u>für den B-Plan: Der Nachweis wird im Zuge des in Abstimmung mit der UNB erstellten Konzepts erbracht.</u>* Es wird ein detailliertes Planungskonzept für die gemäß Fachgutachten Fauna vorzusehenden Maßnahmen zur Aufwertung des Fischotter-Ruheraums unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwässerungsleitung und Erhaltung des Baumbestandes erstellt und mit der UNB abgestimmt. Die Fertigstellung der abgestimmten Detailplanung erfolgt vor dem Satzungsbeschluss über den B-Plan. Ergänzend wird in diesem Zusammenhang klargestellt, dass die geplanten Senken nach Angaben im Fachgutachten Fauna nicht zwingend feucht ausgeprägt sein müssen, um den Lebensraumbereich aufzuwerten. Die Anforderungen an etwaige Unterhaltungsmaßnahmen für die Entwässerungsleitung werden mit einbezogen bzw. im o.g. Pflegekonzept aufgeführt. Die Umsetzung des Konzeptes wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden (siehe oben). *<u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	berücksichtigen
7.6 <u>Hinweis auf die mögliche Unwirksamkeit des B-Plans bei Nichtbeachtung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung</u> Werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß Fachgutachten Fauna nicht berücksichtigt, kann dies	*<u>für den B-Plan: Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden berücksichtigt.</u>* Da B-Plan östlich der Wohngrundstücke im Teilgebiet WA9 keinen Weg festsetzt und erforderliche Maßnahmen für den Otterschutz einvernehmlich mit der UNB abgestimmt werden	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
zu einer Unwirksamkeit des B-Plans führen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zu den geplanten Vorhaben sind einer Abwägung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht zugänglich. Stehen B-Plan Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegen und es stellt sich heraus, dass der Vollzug des B-Plans daran scheitern wird und Baugenehmigungen auf Zulassungsebene aus diesem Grund nicht erteilt werden dürften, ist der B-Plan nicht vollzugsfähig. Nach der Rechtsprechung ist ein vollzugsunfähiger B-Plan unwirksam.	(siehe oben), werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung beachtet. Somit kann der B-Plan rechtskräftig werden. *<u>für die FNP-Änderung:</u>* keine Relevanz	
Nr. 8 BUND Schleswig-Holstein (Schreiben vom 29.01.2016)		
8.1 <u>Fehlende fachliche und rechtliche Beschlussfähigkeit des B-Plans und der dazugehörigen FNP-Änderung aufgrund der Lage im LSG „Wakenitz und Falkenhusen“</u> Der B-Plan und die dazu nötige Änderung des F-Plans sind fachlich und rechtlich nicht beschlussfähig, da die von der Planung betroffenen Flächen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wakenitz und Falkenhusen“ in der geplanten Größenordnung aus fachlichen und rechtlichen Gründen nicht aus dem Biotopverbund der Wakenitz entlassen werden dürfen. Es wird Bezug genommen auf die ablehnenden Stellungnahmen des BUND im naturschutzrechtlichen Verfahren zur Entlassung der betroffenen Flächen aus dem LSG. Diese Stellungnahmen sind der Stellungnahme zur FNP-Änderung und zum B-Plan als Anlage beigelegt. Die Entlassung der Flächen aus dem LSG ist bisher aus der übergeordneten Planung und deren gültigen Vorgaben weder abgeleitet oder künftig ableitbar. Eine rechtsgültige Entscheidung im naturschutzrechtlichen Verfahren verbunden mit rechtlichem Gehör für alle Naturschutzverbände bleibt abzuwarten.	*<u>für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die als Bauflächen vorgesehenen Flächen sind vor den Beschlüssen über die Bauleitpläne aus dem LSG entlassen worden.</u>* Für die Neuabgrenzung des LSG in dem betreffenden Bereich ist eine Änderung der LSG-Verordnung durchgeführt worden. Der Bericht zur Änderung der Stadtverordnung für das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ ist dem Umweltausschuss und der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im Februar 2016 zur Kenntnis gegeben worden. Die zuständige untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, noch im März die „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ bekannt zu machen, sodass die als Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen vor dem abschießenden Beschluss über die 119. FNP-Änderung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind. Die öffentlichen Grünflächen des künftigen Uferparks am Wasserturm und des Grünzuges entlang der Wakenitz verbleiben	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	dabei unverändert im LSG Die Entlassung aus dem LSG erfolgt gemäß § 15 LNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck als Untere Landesbehörde nach rein fachlichen Gesichtspunkten. Im Rahmen der Abwägung war dabei ganz wesentlich auch der dringende Bedarf nach Wohnbauflächen in der Hansestadt Lübeck zu berücksichtigen (siehe ausführliche Darlegungen in den Begründungen zu den Bauleitplänen). Die anerkannten Naturschutzverbände wurden im Rahmen des LSG-Änderungsverfahrens zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der UNB abgewogen. Die Mitwirkungsrechte der Verbände sind im § 63 BNatSchG definiert, den Verbänden ist z.B. zur Vorbereitung und Änderung von u.a. LSG-Verordnungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 63 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG). Rechtsbehelfe gegen die Aufstellung / Änderung von LSG-Verordnungen können gemäß § 64 BNatSchG nicht eingelegt werden.	
8.2 Ablehnung der geplanten Bebauung im östlichen Teilbereich Eine Bebauung, die sich auf den als Innenbereich einzustufenden westlichen Teilbereich bezieht (WA1 bis WA5 gemäß B-Plan), kann mit den Zielen des Naturschutzes vereinbart werden. Dies ist unter Auflagen und bei ausreichendem Ausgleich auch für den südöstlichen Bereich an der Ratzeburger Allee (WA7) potentiell möglich mit entsprechender geringer Verkleinerung des LSG. Eine rechtmäßige Realisierung der geplanten Bebauung in den östlichen Teilgebieten WA9 und WA10 wird jedoch grundsätzlich ausgeschlossen und für das WA8 aufgrund der Bedeutung des Bereichs als Nahrungsraum für Fledermäuse abgelehnt.	*für die FNP-Änderung und den B-Plan: In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnbauflächen wird die bisherigen Wohnbauflächenabgrenzung beibehalten.* Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnungen in Lübeck wird an der Entscheidung festgehalten, die brachgefallenen Betriebsflächen des Wasserwerks bis an den 25 m breiten Uferstreifen der Wakenitz heran als Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Bestandssituation im Geltungsbereich und die mit der Bebauung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und auf geschützte Arten wurden im Rahmen der vorliegenden Fachgutachten zur Planung umfänglich ermittelt und bewertet. Die mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft können durch im B-Plan 02.13.00 festgelegten Maßnahmen tw. vermieden und	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	gemindert sowie ansonsten im erforderlichen Umfang kompensiert werden, so dass eine Bebauung im geplanten Umfang möglich ist. Gemäß Fachgutachten Fauna mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum B-Plan 02.13.00 haben die Flächen im geplanten Teilgebiet WA8 keine hervorgehobene Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse, sodass deren Verlust keine essentielle Beeinträchtigung darstellt. Die bedeutenden Nahrungsräume (Gehölzbestände und Randstrukturen im Umfeld des Wasserturmes) bleiben gemäß B-Plan Festsetzungen erhalten.	
8.3 Fehlende sachgerechte Abwägung und rechtskonforme Darlegung der Funktion des überplanten Uferabschnitts für den landesweiten Biotopverbund und den Arten- und Naturschutz Der überplante, einzig verbliebene naturnahe Bereich der „Stadtwakenitz“ gehört gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) integral zum Biotopverbund auf Landesebene. Durch die Umwidmung der betroffenen LSG-Flächen vom Außenbereich zum Innenbereich geht hier der landesweit begründete Vorrang für den Arten- und Naturschutz verloren. Die verbleibenden geschützten Biotope im Geltungsbereich reichen nicht aus zum Ausgleich dieses Verlustes, zumal sie durch die zukünftige öffentliche Zugänglichkeit zunehmend gestört sein werden und nicht mehr über die bisherige Raumtiefe verfügen. Dadurch gehen nicht nur seltene (Indikator)Arten, sondern darüber hinaus auch weitere charakteristische Biozönosen verloren. Diese besondere Funktion des Uferabschnitts wird in der Unterlage weder hinreichend erkannt und sachgerecht abgewogen, noch rechtskonform dargelegt. Die Begründung der FNP-Änderung beschränkt sich weitgehend auf Beschreibung.	*für die FNP-Änderung und den B-Plan: Ein Vorrang für den landesweiten Biotopverbund ist im Bereich des Plangeltungsbereiches nicht gegeben; die Abwägung ist sachgerecht.* In der Karte des geltenden Landesentwicklungsplans 2010 ist die „Stadtwakenitz“ und der überplante Bereich am Wakenitzufer nicht als Biotopverbundachse – Landesebene dargestellt. Die genannte landesweite Vorrangachse für den Arten- und Naturschutz an der Wakenitz erstreckt sich im Abschnitt zwischen Ratzeburger See bis zur Kleingartenanlage „Hohewarte“ im Lübecker Stadtgebiet. Sie erfasst jedoch nicht die „Stadtwakenitz“. Demnach besteht hier kein landesweit begründeter Vorrang für den landesweiten Biotopverbund. Die Bedeutung der teilweise naturnah geprägten und für die Wohnbebauung überplanten ehemaligen Wasserwerksflächen für den örtlichen Biotopverbund, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in der Hansestadt Lübeck wurde im Rahmen der Umweltprüfung auf fachgutachterlicher Grundlage (u.a. Fachgutachten Fauna, Fachbeitrag Biotoptypen, Baumkataster, Baugrunduntersuchung, Orientierende (Boden-)Untersuchung, Bericht zur Ausgliederung der Flächen aus dem LSG) sowie nach Auswertung vorliegender Informationen aus der Landschaftsplanung der Hansestadt Lübeck hinreichend dargelegt und in die Abwägung über eine Entwicklung dieses	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Standortes für Wohnbauflächen entsprechend eingestellt. In Abwägung mit der Bedeutung des Plangebietes Wasserkunst für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck und der Möglichkeit, in innenstadtnaher Lage insgesamt bis zu 240 Wohneinheiten durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu errichten, werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft als vertretbar erachtet.	
8.4 Widerspruch zwischen der Baugebietsentwicklung an diesem Standort und den Grundsätzen der Bauleitplanung nach BauGB mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach §§ 1 und 1a BauGB Es werden Außenbereichsflächen überplant. Die Geländemodellierung, die Überbauung der Hangkante und die Anlage von Tiefgaragen sind kein schonender Umfang mit dem Boden, bei der gegebenen Lage und sehr guten ÖPNV-Anbindung werden im Hinblick auf den Klimaschutz Möglichkeiten zur Kfz-Beschränkung vertan, durch die Wiedernutzung der ehemaligen Wasserwerksbetriebsflächen werden zwischenzeitlich entstandene Biotopflächen zerstört. Die Neuversiegelung wirkt sich anders aus als die vorhandenen, oft überwachsenen Versiegelungsflächen des ehemaligen Betriebsgeländes.	*für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Entwicklung eines innenstadtnahe Wohngebiets auf teilweise mit baulichen Anlagen versehenen Flächen entspricht den Zielen des Umweltschutzes.* Die Wiedernutzbarmachung der teilweise bebauten, innenstadtnahen und in Wohngebiete integrierten ehemaligen Wasserwerksflächen für die Wohngebietsentwicklung reduziert grundsätzlich die zusätzliche Inanspruchnahme von unbebauten Flächen. Durch die Überbauung von teilweise versiegelten oder anthropogen überformten Böden wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Kfz-Verkehre werden im Vergleich zu Wohngebietsausweisungen auf freien Flächen am Stadtrand grundsätzlich vermindert und somit CO2-Emissionen im Sinne des Klimaschutzes grundsätzlich gering gehalten.	klarstellen
8.5 Unzureichende Berücksichtigung von Alternativstandorten, Alternativlösungen und Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen Es wird verschwiegen bzw. ist nicht ersichtlich, ob die Bebauungspläne nicht geringer hätten ausfallen oder an anderen Standorten der Innenstadt hätten durchgeführt werden können, so z.B. auf den im Stadtentwicklungskonzept „Lübeck 2030“ in der Kategorie 1 aufgeführten Alternativstandorten für Wohngebietsentwicklungen, zu denen der BUND zustimmend Stellung	für die FNP-Änderung und den B-Plan: Der Standort Wasserkunst ist einer unter mehreren untersuchten und ausgewählten Standorte. Aufgrund des dringenden Bedarfs sollen sämtliche im Wohnungsmarktbericht 2015 aufgezeigten Wohnbauflächenpotenziale mittelfristig entwickelt werden. Wie bereits oben ausgeführt, erfolgt durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Wasserwerksbetriebsflächen bereits eine grundsätzlich Minimierung von Auswirkungen auf die Schutzgüter des BNatSchG.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
genommen hat: W3 „Johannes-Keppler-Schule“, W5 „Falkenstraße“, W7 „Güterbahnhof“, W8 „Pinassengrundstück“, W10 „Medenbreite“, W12 „Schlachthof“, W13 „Triftstraße“, jeweils mit mehreren Hektar Fläche. Weiterhin werden die Auswirkungen zumindest auf Tiere, Pflanzen, Boden sowie Landschaft und biologische Vielfalt nicht genug im Sinne des BNatSchG berücksichtigt: Möglichkeiten von Alternativlösungen, Vermeidung sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden ausgeblendet oder verkürzt. Es fehlen durchgreifende Konsequenzen zugunsten der Natur.	Ein Verzicht auf den Standort als Wohnbaufläche oder eine Reduzierung des Bebauungsumfangs als Alternativlösung kommt in der Abwägung mit dem bestehenden dringenden Bedarf an Wohnungen in Lübeck nicht in Betracht. Die im Plangebiet Wasserkunst nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von rd. 220 bis 240 Wohneinheiten, von denen rd. 185 WE und damit ein Großteil auf den Geschosswohnungsbau und rd. 35 bis 55 WE auf das Einfamilienhaussegment entfallen, tragen wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2020 bei. Dementsprechend waren die am Standort Wasserkunst vorgesehenen Wohneinheiten bereits im Wohnungsmarktkonzept 2013 zur Bedarfsdeckung berücksichtigt. Ihre Nichtdarstellung im Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung 2013“ (in der im März 2015 durch die Bürgerschaft beschlossenen Fassung) liegt allein darin begründet, dass hier – wie im Wohnungsmarktkonzept 2013 – aufgrund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens von einer baldigen Realisierung ausgegangen wurde. Im aktualisierten Wohnungsmarktbericht 2015, in dem alle Potenzialflächen der Wohnbauflächenentwicklung einschließlich der Flächen mit bereits bestehendem Baurecht und bereits laufenden Bauleitplanverfahren zusammengestellt sind, wird der Standort Wasserkunst als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche mit bis zu 250 Wohneinheiten berücksichtigt. Bei der Bewertung des Beitrags zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs kann dem Vorhaben am Standort Wasserkunst nicht entgegengehalten werden, hier würden überwiegend hochwertige Wohnungen im höherpreisigen Marktsegment entstehen. Wie die aktuelle Nachfrage nach genau solchen Wohnungen am Standort Wasserkunst wie auch an Standorten mit vergleichbaren Wohnungsangeboten (z.B. am Falkendamm) zeigt, besteht auch in diesem Marktsegment ein hoher Nachfragedruck. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch den Umzug der künftigen Bewohner des Plangebietes	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Wasserkunst Wohnungen in anderen Segmenten des Wohnungsmarktes freigezogen und hierdurch Umzugsketten ausgelöst werden. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung für und wider einer Wohnbauflächenentwicklung auf dem ehemaligen Wasserwerksflächen an der Wakenitz ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass es sich bei der Entwicklung dieser Flächen für den Wohnungsbau um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die der Entwicklung von Wohnbauflächen durch Außenentwicklung am Siedlungsrand unter Berücksichtigung landesplanerischer Ziele wie auch von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes vorzuziehen ist. Dabei kann auch nicht vorgebracht werden, es stünden genügend andere innenstadtnahe für die Erschließung von Wohnbauflächen durch Innenentwicklung zur Verfügung, da sämtliche im Wohnbauflächenbericht 2015 aufgezeigten innenstadtnahen Potenzialflächen für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, wobei andere Standorte eine deutlich längere Planungs- und Entwicklungszeit erfordern, während die Bauleitplanverfahren für das Gelände an der Wasserkunst unmittelbar vor dem Abschluss stehen. In Abwägung mit der Bedeutung des Plangebietes Wasserkunst für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck und der Möglichkeit, in innenstadtnaher Lage insgesamt bis zu 240 Wohneinheiten durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu errichten, werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft für vertretbar erachtet. Unter dieser Prämisse wurden die nach Bundesnaturschutzgesetz geforderten Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter in Abwägung mit den Anforderungen zur Realisierung der geplanten Wohneinheiten geprüft und soweit wie möglich umgesetzt. Dies ist in den Begründungen und den Umweltberichten dargelegt.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
8.6 Fehlende Beachtung landschaftsplanerischer Vorgaben und falsche Darstellung von Aussagen des Landesentwicklungsplans (LEP) Den Darstellungen im Landschaftsplan und in den übergeordneten Plänen auf Landesebene wird nicht entsprochen. Außerdem ist die Aussage zum Ziel der Landesplanung falsch, dass das Plangebiet zum „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ gehört, da dieser nur die Altstadtinsel umfasst. Allerdings ist die geplante massive Wohnbebauung dem Ziel „Tourismus und Erholung“ eher abträglich, zu dem Zweck bedarf es auch keiner Entlassung aus dem LSG.	*für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Darstellungen und Vorgaben des Landschaftsplans Lübeck sind in den Begründungen der Bauleitpläne enthalten und wurden bei der Planung soweit wie möglich berücksichtigt. Aus den Darstellungen des hier geltenden Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II und des landesweiten Landschaftsprogramms ergeben sich keine zu berücksichtigenden Vorgaben für die Planung.* Der in der Karte des Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 für das Stadtgebiet Lübeck dargestellte „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ erstreckt sich über den erweiterten Innenstadtbereich zwischen Hauptbahnhof im Westen und St.-Jürgen-Ring bzw. Heiligen-Geist-Kamp im Osten und erfasst somit auch den Geltungsbereich dieser Planung. Gemäß LEP Erläuterungsbericht sind solche Schwerpunkträume besonders geeignet für eine marktgerechte Entwicklung des Tourismus sowie zur Umsetzung der tourismuspolitischen Zielsetzungen entsprechend der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein. Hier sollen Maßnahmen zum gewerblichen Tourismus im Vordergrund stehen. Da der Geltungsbereich sich aufgrund der in Wohngebiete integrierten Lage besonders als Wohnstandort eignet, wird die landesplanerische Zielsetzung zugunsten des dringlichen Wohnungsbedarfs untergeordnet.	bereits berücksichtigt bzw. klarstellen
8.7 Erhebliche Beeinträchtigung des kulturhistorischen Landschaftsbildes mit dem denkmalgeschützten Wasserturm Landschaftsschutzgebiete sollen unter anderem auch „Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Landschaft“ dienen. Dazu gehört hier auch der als Einzelbauwerk denkmalgeschützte Wasserturm, der ein architektonisch charakteristisches Zeugnis industrieller Bauweise, für die örtliche Situation markant und als öffentlicher Profanbau mit Charakter von hoher städtebaulicher Bedeutung ist. Mit der geplanten dichten hohen Bebauung wird die örtliche Situation erheblich verändert und beeinträchtigt. Das mit der Natur verwobenene, historische Ensemble bleibt nicht mehr eigenstän-	*für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Planung schafft ein neues, sich in die Umgebung einfügendes Stadtbild.* Auf die Grundsatzentscheidung zur Entlassung der überplanten Flächen des bisherigen Wasserwerksgeländes aus dem Landschaftsschutzgebiet zugunsten des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen wurde bereits in den vorangehenden Ausführungen eingegangen. In Abwägung dieses Bedarfs mit den Belangen und Zielen des Landschaftsschutzes sowie des Denkmalschutzes wurde der Wohngebietsentwicklung der Vorrang eingeräumt und damit auch der grundlegenden Veränderung des Geländes westlich und südlich des Wasserturms. Im Hinblick auf die mit der geplanten Bebauung verbundenen	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
dig, sondern wird halbseitig umbaut, der ungehinderte Blick darauf stadtseitig verstellt.	Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes wird darauf hingewiesen, dass der stadtseitige Blick von Westen und Süden auf den Wasserturm und das historische Wasserwerksensemble schon lange durch randliche Gehölzbestände (vorwiegend Fichten und Douglasien) sowie Gebäude sehr eingeschränkt und verstellt ist, so dass ein ungehinderter Blick auf das historische Ensemble von Stadtseite schon lange nicht mehr möglich ist. Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes wurden auf der B-Plan Ebene im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und ein entsprechender Ausgleich festgelegt. Darüber hinaus wird der Wasserturm mit der umgebenden Grünfläche durch die Öffnung des bisher abgeschlossenen Werksgeländes für die Allgemeinheit nun erlebbar gemacht, weiterhin bleibt die bisher gar nicht von außen wahrnehmbare denkmalgeschützte Aktivkohlefilterhalle erhalten.	
8.8 <u>Mängel in der Begründung zur Aufhebung des LSG; in der Folge Defizite bei der Abwägung zur FNP-Änderung</u> Die Begründung zur Aufhebung des LSG im Bereich des Wasserwerks weist gravierende Mängel auf, die auf Defizite bei der Änderung des FNP durchschlagen. Bei der Beurteilung der Auswirkungen durch die Entlassung der Flächen aus dem LSG auf die Ziele, die für die Wakenitz im Teillandschaftsplan „Wakenitz“ gesetzt wurden, fehlt das dem Vorhaben diametral entgegenstehende Ziel „ Erhöhung des Stellenwerts von Natur- und Artenschutz durch die Ausweisung naturnaher Landschaftsbereiche als Lebensbereiche für seltene und gefährdete Pflanzen und Tierlebensräume mit überregionaler Bedeutung“. Es wird verkannt, dass die zentralen Flächen im Geltungsbereich den verschiedenen Arten durch ihre Strukturvielfalt jeweils in unterschiedlicher Form als unersetzliche Teillebens-	*<u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Der Konflikt zwischen Wohnbauflächenentwicklung und Natur-/Landschaftsschutz wurde sachgerecht abgewogen.</u>* Es wird auf die „Begründung zur Aufhebung von Flächen aus dem LSG“ Bezug genommen, die zum naturschutzrechtlichen Verfahren für die Entlassung der als Wohnbauflächen vorgesehenen Teilbereiche des Wasserwerks aus dem LSG erstellt worden war. Darin wird dargelegt, dass sich die vom BUND angeführte Zielsetzung aus dem Teillandschaftsplan „Wakenitz“ von1992 vor allem auf den südlichen, mehr naturnah geprägten Teil der Wakenitzniederung bezog, in dem die Voraussetzungen zur Ausweisung naturnaher Landschaftsbereiche als Lebensbereiche für seltene und gefährdete Pflanzen und Tierlebensräume für überregionale Bedeutung vorlagen und der in den übergeordneten Planungsebenen auch als landesweite Biotopverbundachse mit Vorrang für den Naturschutz dargestellt ist.	klarstellen Abwägung erfolgte im Rahmen der LSG-Änderung

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
räume dienen, so insbesondere der Altbaumbestand mit Bedeutung für den Artenschutz, der praktisch vollständig abgeholzt werden soll, und das Landschaftsbild sowie die zentralen Flächen als unverzichtbares Jagdhabitat für seltene Fledermausarten und als geschützte Lebensstätte für zahlreiche (u.a. Vogel-)Arten, für die in der Nähe andere Reviere nicht zur Verfügung stehen. Wenn der Bereich Naturschutz alle zu berücksichtigenden Belange eingehend geprüft und abgewogen hat, dann fehlen in den vorliegenden Unterlagen jedenfalls die notwendige Darstellung der Bewertungskriterien und ein detaillierter nachvollziehbarer Abwägungsvorgang. Die oben benannten, der Planung entgegengesetzten Aspekte sind nicht behandelt, obwohl sie mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Begründungen zur Änderung dieser Pläne bzw. des Gebietes einzustellen sind. In Hauptverbundachsen im Außenbereich ist den Naturbelangen jedenfalls der Vorrang einzuräumen. Es bedarf einer Argumentation von besonderem Gewicht, den Vorrang zu überwinden.	Entsprechend wurde dieser Teil des LSG im Jahr 1999 als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Weiter wird dort ausgeführt, dass die LSG-Flächen im Bereich der nördlichen Stadtwakenitz, in dem sich auch die Wasserwerksflächen und damit die Geltungsbereiche der 119. FNP-Änderung und des B-Plans 02.13.00 befinden, keine derartigen überregional bedeutsamen naturnahen Lebensbereiche für seltene und gefährdete Pflanzen und Tierlebensräume aufweisen. Insofern konnte die vom BUND angeführte Zielsetzung aus dem Teillandschaftsplan „Wakenitz“ bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das LSG, die durch die Entlassung der Wasserwerksflächen zu erwarten sind, vernachlässigt werden. Zwar haben die überplanten Flächen im zentralen Geltungsbereich ihren Wert als Nahrungshabitat für geschützte Fledermaus- und Lebensstätte für geschützte Vogelarten, sie sind aber nicht Bestandteil einer Biotopverbundachse mit landesweiter oder regionaler Bedeutung (siehe 88.3 und 8.6) und auch nicht per se von so hoher Bedeutung für die Ziele des Natur- und Artenschutzes, dass ihrer Erhaltung in der Abwägung mit dem dringenden Bedarf an Wohnungen, der in der Hansestadt Lübeck besteht (s.o.), der Vorrang einzuräumen war. Die mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft wurden fachgutachterlich ermittelt und bewertet. Im B-Plan 02.13.00 wurden so weit wie möglich Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt und für die verbleibenden Beeinträchtigungen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, sodass eine Bebauung im geplanten Umfang für vertretbar erachtet wird.	
8.9 Entlassung von wertvollen Landschaftsschutzgebietsflächen nur für den privilegierten Privatnutzen Eine wesentliche Funktion des Landschaftsschutzes ist gerade die Verhinderung der Überbauung von schutzwürdigen Landschaftsteilen. Die im LSG liegenden, für Wohnbebauung über-	für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Entwicklung von Bauflächen für Wohnungsbau in allen Marksegmenten trägt insgesamt zur Deckung des Wohnungsbedarfs bei. Das öffentliche Interesse hieran ist nicht mit privilegierten Privatinteres-	klarstellen Abwägung erfolgte im Rahmen der LSG-Änderung

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
planten Flächen haben aufgrund des parkartigen Charakters mit großem Baumbestand und der Nähe zur Wakenitz nicht nur Bedeutung als Lebensraum für eine artenreiche und strenggeschützte Tierwelt, sondern erfüllen als Bestandteil der in die Stadt führenden Grün- und Frischluftachse „Wakenitztal“ auch ökologische Verbundfunktionen. Daher ist die langjährige Unterschutzstellung im LSG mit dem damit verbundenen Schutz vor Überbauung weiter voll begründet. In diesen Schutzgebietsflächen ist nun vor allem „Villenwohnen an der Wakenitz“ vorgesehen. In der Abwägung steht dem langjährigen Gebietsschutz also nicht dringlicher sozialer Wohnungsbau gegenüber, sondern privilegierter Privatnutzen.	sen gleichzusetzen. Die Wakenitz hat als Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion besondere Ausgleichsfunktionen für Siedlungsgebiete. Der Geltungsbereich als direkt angrenzende, baumbestandene Grünfläche hat zwar ebenfalls klimatische Ausgleichsfunktion, allerdings mit wesentlich kleinerem Wirkbereich. Gemäß aktuellen Ergebnissen des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck zum Themenbereich Stadtklimafunktionen liegt der Geltungsbereich allerdings nicht in einer Luftleitbahn. Seine Bedeutung für die Kaltluftlieferung in die angrenzenden Siedlungsflächen ist mäßig. Die Bedeutung der teilweise naturnah geprägten und für die Wohnbebauung überplanten ehemaligen Wasserwerksflächen für den örtlichen Biotopverbund, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in der Hansestadt Lübeck wurde im Rahmen der Umweltprüfung auf fachgutachterlicher Grundlage (u.a. Fachgutachten Fauna, Fachbeitrag Biotoptypen, Baumkataster, Baugrunduntersuchung, Orientierende (Boden)-Untersuchung, Bericht zur Ausgliederung der Flächen aus dem LSG) sowie nach Auswertung vorliegender Informationen aus der Landschaftsplanung der Hansestadt Lübeck hinreichend dargelegt und in die Abwägung über eine Entwicklung dieses Standortes für Wohnbauflächen entsprechend eingestellt. In Abwägung mit der Bedeutung des Plangebietes Wasserkunst für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck (siehe ausführliche Darlegungen unter 8.5) und der Möglichkeit, in innenstadtnaher Lage insgesamt bis zu 240 Wohneinheiten durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu errichten, werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vertretbar erachtet. Bei der Bewertung des Beitrags zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs kann dem Vorhaben am Standort Wasser-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	kunst nicht entgegengehalten werden, hier würden überwiegend hochwertige Wohnungen im höherpreisigen Marktsegment entstehen. Wie die aktuelle Nachfrage nach genau solchen Wohnungen am Standort Wasserkunst wie auch an Standorten mit vergleichbaren Wohnungsangeboten (z.B. am Falkendamm) zeigt, besteht auch in diesem Marktsegment ein hoher Nachfragedruck. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch den Umzug der künftigen Bewohner des Plangebietes Wasserkunst Wohnungen in anderen Segmenten des Wohnungsmarktes freigezogen und hierdurch Umzugsketten ausgelöst werden.	
8.10 Ungerechtfertigter Verlust von mehr als 300 Bäumen ohne angemessenen Ausgleich. Der Verlust von mehr als 300 Bäumen ist nicht ausreichend begründet und damit nicht gerechtfertigt, insbesondere nicht bei denjenigen, die als Teil von geschützten Biotopen im LSG verbleiben sollen. Die geplante Anpflanzung von jungen Bäumen im Wohngebiet kann den Baumverlust nicht ansatzweise ausgleichen, da ja künftig das bisherige Biotop und seine Wechselwirkungen zwischen Fauna und Flora fehlen werden. Außerdem fehlt ein eigener Ausgleich für die Entlassung aus dem LSG. Wald und Gehölze in Schutzgebieten haben mehr Wert als Einzelbäume im Innenbereich. Daher ist ein Ausgleich nach Baumschutzsatzung allein nicht ausreichend bemessen.	*für den B-Plan: Der nicht zu vermeidende Verlust von Bäumen wird angemessen kompensiert.* Die Sachzwänge und Abwägungsprozesse im Zuge der Entwurfsplanung, durch die letztendlich der Verlust eines großen Anteils erhaltenswerter Bäume im Bereich der geplanten Wohngebiete nicht vermieden werden kann, werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und erläutert. Im Westen ist ein Großteil der Bäume durch die Entscheidung für eine verkehrslärmabschirmende Gebäudeanordnung mit beruhigtem Innenhof betroffen. Im Osten führen die notwendige Geländeangleichung zur Umsetzung der baulichen Konzeption, der erforderliche großflächige Austausch von tlw. verunreinigtem Boden in den Filterbecken, die Entscheidung zur Errichtung von Tiefgaragen für ein weitgehend verkehrsfreies Wohnviertel und Zwangspunkte bei der Anbindung der Tiefgaragenzufahrten an die Erschließungsstraßen dazu, dass wertvolle Bäume nicht erhalten werden können. In Abwägung mit der Bedeutung des Plangebietes Wasserkunst für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck und der Möglichkeit, in innenstadtnaher Lage insgesamt bis zu 240 Wohneinheiten durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu errichten, wird die Fällung von insgesamt 315 Bäumen im westlichen und südlichen Teilbereich des	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Plangebietes Wasserkunst für vertretbar erachtet. Der Ausgleichsbedarf für die zu fällenden Bäume wurde gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck ermittelt. Diese gilt für das gesamte Stadtgebiet, unabhängig von Innenbereich oder Außenbereich, bei den Vorgaben zur Errechnung des Ausgleichsbedarfs werden keine Bezüge zum Biotopwert des Standortes des betroffenen Baumes gefordert. Weder in der Baumschutzsatzung noch im Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 9. Dezember 2013, der ansonsten für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung bei Bebauungsplänen anzuwenden ist und der auch hier Grundlage für die sonstige Eingriffs-/Ausgleichsermittlung war, wird ein erhöhter Ausgleichsbedarf für betroffene Bäume oder Flächen in einem Schutzgebiet gefordert. Insofern wurde Ausgleich nach den hier heranzuziehenden Vorgaben für die Hansestadt Lübeck und das Land Schleswig-Holstein ermittelt und insofern ausreichend bemessen. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
8.11 Besondere Kritik an der geplanten Überbauung der ökologisch und geomorphologisch besonders bedeutenden Hangflächen zur Wakenitz Die neue Grenzziehung löst die ökologisch und geomorphologisch besonders bedeutenden Hangflächen zur Wakenitz zu großen Teilen aus dem LSG heraus. Durch die Nutzung der Hangkanten für die Wohnbebauung wird ein Geschoss als Souterrain zugelassen und die Umwandlung von Hangflächen als Teil der Hausgärten im Schutzstreifen zur Wakenitz ermöglicht.	*für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Hangkante wird nicht als schutzbedürftig eingeschätzt; die Einbeziehung in die Bauflächendarstellung bzw. –festsetzung bleibt unverändert.* Die im Bereich der geplanten Wohnbebauung liegenden Hangflächen zur Wakenitz entsprechen nicht der ursprünglichen Geomorphologie an dieser Stelle. Der heutige Geländeverlauf der Wasserwerksflächen zur Wakenitz hin ist weitgehend das Ergebnis von Anschüttungen und Überformungen im Rahmen der langjährigen Betriebstätigkeiten und Erweiterungen auf dem Gelände. Die Herauslösung der zur Wakenitz gelegenen Flächen auf der Hangkante aus dem Landschaftsschutzgebiet	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	betrifft daher keinen ursprünglichen Wakenitzhang mit besonderer geomorphologischer Bedeutung. Insofern ist eine Ausnutzung der Hangkante, die am Ostrand des bisherigen befestigten Lagerplatzes bzw. der ehemaligen Filterbecken verläuft, für eine gestaffelte (zum Ufer hin niedrigere) Bebauung vertretbar.	
8.12 Keine dauerhafte Absicherung für den Ausschluss von baulichen Anlagen in den Villengärten im Schutzstreifen an der Wakenitz Da der Schutzstreifen nur im Außenbereich gilt und die Gartenflächen der Villenbebauung mit der B-Plan Aufstellung zum Innenbereich umgewidmet wird, ist nicht dauerhaft abzusichern, dass in den Gärten auch „bauliche Anlagen“ errichtet werden. Ohne sorgsame Abwägung der damit ermöglichten Folgen wird der Schaffung attraktiver Baugrundstücke zugunsten weniger Privatinteressenten der Vorrang eingeräumt gegenüber den Interessen der Allgemeinheit am Schutz wertvoller Landschaftsteile.	*für den B-Plan: Die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen in Verbindung mit dem Ausschluss von Nebenanlagen im 50-m-Abstand zum Ufer entspricht der Uferschutzregelung nach BNatSchG.* Die Baufenster für die östliche Baureihe zur Wakenitz hin (Teilgebiete WA 9 und WA10) reichen bis auf maximal 50 m an das Wakenitzufer heran, diese Entfernung entspricht dem gemäß § 61 BNatSchG für den Außenbereich geltenden Schutzstreifen an Gewässern, so dass Hauptgebäude nur außerhalb dieses Schutzstreifens errichtet werden dürfen. Im B-Plan wird zudem festgesetzt, dass in den Gartenflächen innerhalb des 50 m Uferstreifens die Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen, Stellplätzen, Sitzplätzen sowie sonstigen baulichen Anlagen ausgeschlossen ist. Einzige Ausnahmen bilden Terrassen, die direkt an die Hauptgebäude anbinden, untergeordnete Gartenwege sowie Grenzmauern oder Abzäunungen der Baugrundstücke bis maximal 1,50 m Höhe. Hiermit wird eine legale Errichtung solcher Anlagen innerhalb des 50 m Uferstreifens ausgeschlossen. Die geplanten Gärten befinden sich heute in einem mesophilen Grünland mit einigen Baumgruppen, der ökologische Wert ist als „mittel“ einzustufen. Wertvolle Bäume sind gemäß B-Plan-Festsetzungen zu erhalten. Aus den obigen Ausführungen wird deutlich, dass die zukünftigen Gärten sehr von Grün geprägt sein werden und die Zielsetzung des Gewässerstreifens gewahrt bleibt.	klarstellen / bereits hinreichend berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Die oben aufgeführten Nutzungsbeschränkungen dienen dem öffentlichen Interesse der Wohnraumschaffung unter besonderer Berücksichtigung der Lage im 50-m-Schutzstreifen. Eine Bevorzugung von Privatinteressen ist nicht erkennbar. *<u>für die FNP-Änderung</u>: Die Darstellung von Bauflächen nahe zum Wakenitzufer kann aus den vorgenannte Gründen beibehalten werden.*	
8.13 <u>Wahrscheinliche Vergrämung und dauerhafte Vertreibung des Fischotters durch die geplante Wohn- und Naherholungsnutzung in Ufernähe</u> Die Lebensraumqualität in den ufernahen Bereichen für den Fischotter, die sich durch langjährige und weiträumige Abgeschottetheit entwickelt hat und der nun nachweislich und auch nachvollziehbar dort einen Ruheraum angenommen hat, wird durch die Gartennutzung und Nutzbarmachung des Uferstreifens für die Naherholung verlorengehen. Schon werden dazu führen, dass der verbleibende Schutzstreifen nicht die erforderliche Qualität einer Ruhezone behalten und der Otter sehr wahrscheinlich vergrämt wird. Ein Weg würde weitere erhebliche Störungen bedeuten. Die geplanten Maßnahmen (niedriger Zaun mit vorgelagerter Bepflanzung) erfüllen in keiner Weise die erforderlichen Schutzanforderungen und können dem Nutzungsdruck dauerhaft nicht standhalten. Die Satzung enthält keine verbindlichen Aussagen dazu, wie der Zaun auf Dauer gegen Versuche, ans Wakenitzufer zu gelangen, überwacht und gesichert werden soll.	*<u>für den B-Plan: Der Lebensraum des Fischotters bleibt erhalten; eine Vergrämung ist nicht zu erwarten.</u>* Durch die geplanten und im B-Plan festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen für den Lebensraumbereich des Fischotters östlich der geplanten Villengärten und durch die geplante Abschottung dieses Bereichs durch eine Mauer bzw. einen für Hunde nicht überwindbaren hinterpflanzten Zaun bleibt die Qualität als Ruhezone für den Fischotter aufrecht erhalten. Die Detailplanung für diese Maßnahmen wird noch vor Satzungsbeschluss über den B-Plan in Abstimmung mit der UNB erstellt, ebenso wie ein Pflegekonzept für den Bereich und das Programm für das geplante Monitoring zur Wirksamkeit der Maßnahmen, zu dessen Umfang auch die Kontrolle auf Funktionalität des Zaunes gehört. Die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen, des Pflegekonzeptes und des Monitorings wird in die mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Verträge zum B-Plan 02.13.00 übernommen. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, dass der verbleibende Schutzstreifen die erforderliche Qualität einer Ruhezone für den Fischotter behalten wird. Der zwischen der festgesetzten „naturbelassenen Grünfläche“ und den Wohngrundstücken verlaufende 5 m breite Grünflächenstreifen dient als Pufferzone zwischen beiden Bereichen und für Kontrollen im Rahmen des Monitorings und im Hinblick auf Versuche, sich Zutritt zum Wakenitzufer zu verschaffen. *<u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz*	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
8.14 Schwer kalkulierbare Risiken und Auswirkungen auf den Otterlebensraum durch die geplante Ableitung von Niederschlagswasser in die Wakenitz Die direkte Ableitung von Niederschlagswasser aus den östlichen Teilbereichen und von der Planstraße C durch den Otterlebensraum in die Wakenitz ist mit schwer kalkulierbaren Risiken verbunden und nicht angemessen. Dass die in dieser Planung zur Versickerung anzulegenden flachen Senken für die Aufwertung des Otterlebensraum geeignet sein sollen, wird bestritten, denn verschmutztes Regenwasser von einer Straße kann den geruchsempfindlichen und hohe Ansprüchen an die Wasserqualität stellenden Otter aus dem Lebensraum vergrämen.	*für den B-Plan: Regenwasser wird nicht in den Ruheraum des Fischotters geleitet.* Durch die im Fischotter-Ruheraum geplante Entwässerungsleitung wird nur unbelastetes Niederschlagswasser von den westlich gelegenen Wohnbaugrundstücken (WA8, WA5) zur Wakenitz abgeleitet. Eine Versickerung des Wassers im Otterruheraum ist nicht geplant, das Wasser wird direkt in die Wakenitz abgeleitet. Die Verwendung des anfallenden Wasser für die zur Aufwertung des Otter-Ruheraums geplanten Senken wird nicht weiterverfolgt. Die Detailplanung für die Aufwertungsmaßnahmen im Otterruheraum und die erforderlichen Maßnahmen zur Durchleitung des Regenwassers werden miteinander abgestimmt unter der Maßgabe, dass durch die Durchleitung keine negativen Auswirkungen auf die Lebensraumqualität des Otter-Ruheraums entstehen. Das Straßenabwasser von der Planstraße C wird weiter südlich vom Wendeplatz aus außerhalb des Otter-Ruheraums in die Wakenitz abgeleitet. Dabei erfolgt eine Vorreinigung vor der Ableitung. Eine Verschlechterung des Wakenitzwassers ist nicht zu befürchten. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen
8.15 Unzureichendes Monitoring für den Fischotter-Lebensraum und Gefährdung des einzigen geeigneten Lebens- und Trittsteinbereichs an der Stadtwakenitz Das im Abstand von 3 Jahren vorgesehene „Monitoring“ bietet keinerlei Gewähr, da ein geändertes Verhalten wandernder Otter damit zu spät und ohne wirksame Mittel gegenüber den Ursachen festgestellt wird. Auf längere Sicht wird das Zusammenwirken aller Störfaktoren zum Verlust des einzigen geeigneten Lebens- und Trittsteinbereichs an der stadtnahen Wakenitz führen. Diese Gefährdung ist wegen ihrer landesweiten Bedeutung als Wanderkorridor naturschutzfachlich und –rechtlich nicht vertretbar.	für den B-Plan: Das Monitoring wird mit der UNB einvernehmlich festgelegt. Das Programm für das geplante Fischotter - Monitoring ist noch nicht festgelegt, die Anregung zur Häufigkeit der Begehungen und Erfassungen wird bei der detaillierten Festlegung und Abstimmung mit der UNB berücksichtigt werden. Unter Voraussetzung der vorgezogenen Umsetzung der geplanten Aufwertungsmaßnahmen und Verzicht auf einen öffentlichen Weg in diesem Bereich kann nach fachgutachterlicher Einschätzung die Funktion der Ruhezone für den Fischotter erhalten bleiben. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	tlw. berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
8.16 Fehlende kritische und belastbare Wirkungsprognose für betroffene geschützte Fledermäuse In den aus Sicht des Artenschutzes entscheidenden Fragen fehlt es an einer kritischen und belastbaren Wirkungsprognose mit realistischer Einbeziehung langjähriger Erfahrung und genauer Kenntnis der Teillebensräume und Quartiere. So greift die Einschätzung der Betroffenheiten der Fledermäuse und die dafür vorgesehene Kompensation durch Spaltenkästen zu kurz, da der Verlust der Jagdhabitate als nicht essentiell bedeutsam eingestuft wird, obwohl der arten- und zahlreichen Fledermauskolonie die meisten und entscheidenden Jagdhabitate entzogen werden. Wenn außerdem noch die konkreten Wochenstuben oder Winterquartiere nicht bekannt sind, ist nicht nur der Verlust einzelner Individuen zu erwarten sondern wird indirekt gebilligt, dass die lokale Population einer seltenen Art insgesamt eingehen wird.	*für den B-Plan: Die vorliegende Wirkungsprognose ist ausreichend.* Die Wirkungsprognose und Bemessung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen für die betroffene geschützte Fledermausfauna erfolgt auf Grundlage mehrerer Begehungen im Abstand von zwei Jahren, durchgeführt von einem anerkannten Fachgutachterbüro. Die ausgeführten Kartierungen wurden bezüglich des Untersuchungsumfanges vorher mit der UNB abgestimmt. Die Beurteilungen der Auswirkungen auf die Fledermäuse wurden von einem landesweit anerkannten Spezialisten vorgenommen. Maßgebend für die Einschätzung der Auswirkungen ist die Tatsache, dass im Plangebiet keine Wochenstuben, aber eine Vielzahl von Balzquartieren gefunden wurden. Außerdem wurden keine Winterquartiere angetroffen. Aufgrund der hohen Strukturvielfalt im Planungsgebiet ist von einer hohen Jagdhabitatnutzung auszugehen. Dieses wurde durch die Auswertung der Horchboxen belegt. Es verbleiben der Verlust von Balzrevieren und Jagdhabitaten. Die entfallenden Balzreviere werden durch das Anbringen von Spaltenkästen im Plangebiet selbst und in der nahen Umgebung kompensiert. Dieses ist nach Auffassung der Fachgutachter und der zuständigen Behörden ausreichend. Der Verlust von Jagdhabitaten ist kein Verbotstatbestand. Es ist davon auszugehen, dass der Bereich um den Wasserturm auch weiterhin als Jagdhabitat genutzt wird und die neu angelegten Grünanlagen zwischen den geplanten Gebäuden nach einiger Zeit ebenfalls wieder in einem geringen Maße zum Jagen genutzt werden. Zusätzlich bietet der angrenzende Wakenitzbereich reichlich Jagdhabitate an. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
8.17 Mängel bei der Handhabung der Ausgleichsregelung Für das Landschaftsbild wurde multifunktionaler Ausgleich vorgesehen, dies ist aber nur anwendbar, wenn die Ausgleichsflächen in dieser Form überhaupt aufwertbar sind. Dies ist auf der vorgesehenen Ökokontofläche in Groß Steinrade nicht gegeben. Außerdem erscheint der Ausgleichsbedarf im WA8, WA9 und der Planstraße C nicht hoch genug, weil die Abschläge für vorhandene Vollversiegelung die tatsächlichen Zustände der oberen Bodenschicht nicht hinreichend berücksichtigen.	*für den B-Plan: Der Ausgleich wurde sachgerecht und ausreichend bemessen.* Die für den Ausgleich herangezogenen Flächen im Ökokonto Groß Steinrade waren im Ursprungszustand Ackerfläche. Mit den als Ausgleich herangezogenen Maßnahmen auf den Flächen (Entwicklung von Extensivgrünland sowie Anlage von Feldgehölzen) ist neben der Aufwertung der der Bedeutung für den Naturhaushalt gleichzeitig auch eine landschaftsbildwirksame Aufwertung verbunden. Insofern ist hier eine Heranziehung der Flächen als multifunktionaler Ausgleich für das Landschaftsbild möglich. Die Teilgebiete WA8, WA9 und die Planstraße C liegen die großflächigen ehemaligen Filterbecken, die an der Sohle durchgängig mit Beton versiegelt sind und deren Randmauern bis an die Oberfläche ragen. Zwischen den Filterbecken verläuft zudem ein leicht überwachsener Fahrweg mit einer Befestigung aus Kopfsteinpflaster, am östlichen Rand der Filterbecken befindet sich ein großer vollversiegelter Lagerplatz. Diese Befestigungen wurden als vorhandene Teil- oder Vollversiegelungen in die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für die Bodenversiegelung eingestellt. Für die auf den Filterbecken vorhandene Vegetation (mesophiles Grünland, Brachflächen mit Gehölzaufwuchs) wurde ein gesonderter Ausgleichsbedarf ermittelt. Insofern wurde in diesem Bereich auch der tatsächliche Zustand der oberen Bodenschicht in dem erforderlichen Umfang berücksichtigt. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
Nr. 9 AG 29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein (Schreiben vom 29.01.2016)		
9.1 F-Plan-Änderung kann erst genehmigt werden, wenn Entlassung aus dem LSG rechtswirksam ist Die AG-29 wendet sich dagegen, dass behördenintern die Entlassung aus dem LSG als Parallelverfahren zur F-Planänderung vereinbart wurde. Gegen die Entlassung be-	*für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die als Bauflächen vorgesehenen Flächen sind vor den Beschlüssen über die Bauleitpläne aus dem LSG entlassen worden.* Für die Neuabgrenzung des LSG in dem betreffenden Bereich ist eine Änderung der LSG-Verordnung durchgeführt worden.	zur Kenntnis nehmen und klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
stehen massive Bedenken, die bei der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck fristgerecht geltend gemacht wurden. Sie kann nicht rechtswirksam werden, ohne der AG-29 vollumfänglich Einlegung von Rechtsmitteln zu ermöglichen. Der entsprechende Erlass des Landes gibt aber vor, dass Genehmigungsfähigkeit erst gegeben ist, wenn die Entlassung überplanter Flächen rechtswirksam abgeschlossen ist.	Der Bericht zur Änderung der Stadtverordnung für das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ ist dem Umweltausschuss und der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im Februar 2016 zur Kenntnis gegeben worden. Die zuständige UNB beabsichtigt, noch im März die „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ bekannt zu machen, sodass die als Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen vor dem abschießenden Beschluss über die 119. FNP-Änderung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind. Die öffentlichen Grünflächen des künftigen Uferparks am Wasserturm und des Grünzuges entlang der Wakenitz verbleiben dabei unverändert im LSG Die Entlassung aus dem LSG erfolgt gemäß § 15 LNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck als Untere Landesbehörde nach rein fachlichen Gesichtspunkten. Im Rahmen der Abwägung war dabei ganz wesentlich auch der dringende Bedarf nach Wohnbauflächen in der Hansestadt Lübeck zu berücksichtigen (siehe ausführliche Darlegungen in den Begründungen zu den Bauleitplänen). Die anerkannten Naturschutzverbände wurden im Rahmen des LSG-Änderungsverfahrens zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der UNB abgewogen. Die Mitwirkungsrechte der Verbände sind im § 63 BNatSchG definiert, den Verbänden ist z.B. zur Vorbereitung und Änderung von u.a. LSG-Verordnungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 63 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG). Rechtsbehelfe gegen die Aufstellung/Änderung von LSG-Verordnungen können gemäß § 64 BNatSchG nicht eingelegt werden.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
9.2 LSG-Unterlagen nicht korrekt Die diesbezügliche Unterlage von PROKOM vom 15.7.15, die den Rechtsakt begründen soll, gibt den heutigen Stand nicht richtig wieder. Z.B. ist die Erweiterung des LSG in Eichholz entfallen. Die übrigen Erweiterungen sind marginal oder fachlich ungeeignet.	*für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die bemängelte LSG-Unterlage wurde bereits zur öffentlichen Auslegung korrigiert.*	bereits berücksichtigt
9.3 Entlassung aus dem LSG wird nicht akzeptiert Das Dokument liefert keine inhaltlichen Argumente für den Bedarf an der vorgesehenen (Luxus)Bebauung. Die Planung begründet nicht, warum es aus Gründen des Gemeinwohls geboten sein soll, in diesem Abschnitt des überregionalen Biotopverbundnetzes die öffentlichen Belange von Landschafts- und Artenschutz zurückzustellen. Mit der Bauleitplanung in Verbindung mit geplanten Teilaufhebung des LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ soll die Überbauung eines Gebietes ermöglichst werden, das aufgrund seines parkartigen Charakters mit großem Baumbestand und der unmittelbaren Nähe zur Wakenitz nicht nur Bedeutung hat als Lebensraum für eine artenreiche und hochgradig geschützte Tierwelt (Vögel, Fledermäuse, Fischotter), sondern als Bestandteil der in die Stadt führenden Grün- und Frischluftachse „Wakenitztal“ zusätzliche ökologische Verbundfunktionen wahrnimmt. Die Einbeziehung in das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ und der damit verbundene Schutz vor einer Überbauung war und ist damit für das betroffene Gebiet ausdrücklich begründet.	für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Entlassung aus dem LSG erfolgt in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen. In der Karte des geltenden Landesentwicklungsplans 2010 ist die „Stadtwakenitz“ und der überplante Bereich am Wakenitzufer nicht als Biotopverbundachse – Landesebene dargestellt. Die genannte landesweite Vorrangachse für den Arten- und Naturschutz an der Wakenitz erstreckt sich im Abschnitt zwischen Ratzeburger See bis zur Kleingartenanlage „Hohewarte“ im Lübecker Stadtgebiet. Sie erfasst jedoch nicht die „Stadtwakenitz“. Demnach besteht hier kein landesweit begründeter Vorrang für den landesweiten Biotopverbund. Die Bedeutung der teilweise naturnah geprägten und für die Wohnbebauung überplanten ehemaligen Wasserwerksflächen für den örtlichen Biotopverbund, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in der Hansestadt Lübeck wurde im Rahmen der Umweltprüfung auf fachgutachterlicher Grundlage (u.a. Fachgutachten Fauna, Fachbeitrag Biotoptypen, Baumkataster, Baugrunduntersuchung, Orientierende (Boden)Untersuchung, Bericht zur Ausgliederung der Flächen aus dem LSG) sowie nach Auswertung vorliegender Informationen aus der Landschaftsplanung der Hansestadt Lübeck hinreichend dargelegt und in die Abwägung über eine Entwicklung dieses Standortes für Wohnbauflächen entsprechend eingestellt. In Abwägung mit der Bedeutung des Plangebietes Wasserkunst für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck und der Möglichkeit, in innenstadtnaher Lage insgesamt bis zu 240 Wohneinheiten durch Maßnahmen der	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Innenentwicklung zu errichten, werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft als vertretbar erachtet.	
9.4 <u>Natur- und Artenschutz nicht ausreichend gewürdigt</u> Sie enthält auch entscheidende Fehler bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die im Teillandschaftsplan gesetzten Ziele. In der Tabelle 2 (S. 26 ff) fehlt gerade das dem Vorhaben diametral Entgegenstehende: *„Erhöhung des Stellenwertes von Natur- und Artenschutz durch die Ausweisung möglichst zusammenhängender, wenig gestörter naturnaher Landschaftsbereiche als Lebensbereiche für seltene und gefährdete Pflanze und Tierlebensräume mit überregionaler Bedeutung“*. Dem steht insbesondere entgegen, das gerade ufernahe Bereiche, die dem Otter nachweislich als Lebensraum dienen, für die Naherholung nutzbar gemacht werden sollen.	<u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Aussagen des Teillandschaftsplanes gelten im Planungsgebiet nur bedingt für die FNP-Änderung.</u> Es wird auf die „Begründung zur Aufhebung von Flächen aus dem LSG“ Bezug genommen, die zum naturschutzrechtlichen Verfahren für die Entlassung der als Wohnbauflächen vorgesehenen Teilbereiche des Wasserwerks aus dem LSG erstellt worden war. Darin wird dargelegt, dass sich die Zielsetzung aus dem Teillandschaftsplan „Wakenitz“ von1992 vor allem auf den südlichen, mehr naturnah geprägten Teil der Wakenitzniederung bezog, in dem die Voraussetzungen zur Ausweisung naturnaher Landschaftsbereiche als Lebensbereiche für seltene und gefährdete Pflanzen und Tierlebensräume für überregionale Bedeutung vorlagen und der in den übergeordneten Planungsebenen auch als landesweite Biotopverbundachse mit Vorrang für den Naturschutz dargestellt ist. Entsprechend wurde dieser Teil des LSG im Jahr 1999 als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Weiter wird dort ausgeführt, dass die LSG-Flächen im Bereich der nördlichen Stadtwakenitz, in dem sich auch die Wasserwerksflächen und damit die Geltungsbereiche der 119. F-Plan Änderung und des B-Plans 02.13.00 befinden, keine derartigen überregional bedeutsamen naturnahen Lebensbereiche für seltene und gefährdete Pflanzen und Tierlebensräume aufweisen. Insofern konnte die Zielsetzung aus dem Teillandschaftsplan „Wakenitz“ bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das LSG, die durch die Entlassung der Wasserwerksflächen zu erwarten sind, vernachlässigt werden. Zwar haben die überplanten Flächen im zentralen Geltungsbereich ihren Wert als Nahrungshabitat für geschützte Fledermaus- und Lebensstätte für geschützte Vogelarten, sie sind	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	aber nicht Bestandteil einer Biotopverbundachse mit landesweiter oder regionaler Bedeutung und auch nicht per se von so hoher Bedeutung für die Ziele des Natur- und Artenschutzes, dass ihrer Erhaltung in der Abwägung mit dem dringenden Bedarf an Wohnungen, der in der Hansestadt Lübeck besteht, der Vorrang einzuräumen ist. Der Ruheraum des Fischotters wird erhalten und durch Mauern und Zäune geschützt.	
9.5 Planungsgebiet besitzt einen hohen Biotopwert Die AG-29 teilt u.a. auch nicht die Bewertung in Tab.1 (S.23), dass ein *„hoher Biotopwert: nicht vorhanden“* sei. Das ergibt sich im Übrigen auch aus den Angaben im Fachgutachten des Büros Greuner – Pönicke vom 2.11.15. Insbesondere wird der Wert der alten, für den Artenschutz wie für das Landschaftsbild sehr entscheidenden Bäume verkannt, aber auch der Biotopwert als Nahrungs- und Habitatgrundlage für die zahlreichen und seltenen Fledermausarten. Damit wird gleichzeitig verdeutlicht, dass die 119. Änderung des FNP auf einer fachlich nicht belastbaren Grundlage steht.	für die FNP-Änderung und den B-Plan: Der Biotopwert ist mittel bis niedrig. Die Bedeutung der teilweise naturnah geprägten und für die Wohnbebauung überplanten ehemaligen Wasserwerksflächen für den örtlichen Biotopverbund, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in der Hansestadt Lübeck wurde im Rahmen der Umweltprüfung auf fachgutachterliche Grundlage (u.a. Fachgutachten Fauna, Fachbeitrag Biotoptypen, Baumkataster, Baugrunduntersuchung, Orientierende (Boden-)Untersuchung, Bericht zur Ausgliederung der Flächen aus dem LSG) sowie nach Auswertung vorliegender Informationen aus der Landschaftsplanung der Hansestadt Lübeck hinreichend dargelegt und in die Abwägung über eine Entwicklung dieses Standortes für Wohnbauflächen entsprechend eingestellt. Auf der Grundlage der erarbeiteten Unterlagen wurden Einstufungen in die Kategorien „mittlere / niedrige Biotopwerte“ vorgenommen, da die betroffenen Biotope in der Region / im Land nicht stark gefährdet, nicht sehr naturnah und nicht regenerierbar sind. Sie sind überwiegend „Biotope aus 2. Hand“ jüngeren bis mittleren Alters und ausgleich- bzw. ersetzbar.	klarstellen
9.6 Unzureichende Berücksichtigung von Blickbeziehungen auf den Wasserturm und die (nördliche) Hangkante Eine hohe Bebauung mit bis zu 5 Geschossen und Überbauung bzw. Durchdringung der prägenden Hangkante verträgt	*für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Hangkante ist auch heute nur eingeschränkt wahrnehmbar; die Erlebbarkeit des Wasserturm wird verbessert.* Der stadtseitige Blick von Westen und Süden auf die Hangkan-	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
sich nicht mit den verbleibenden Teilen des LSG und dem gestörten Blick auf den namensgebenden Baudenkmal „Wasserkunst“.	te, den Wasserturm und das historische Wasserwerksensemble wird schon lange durch randliche Gehölzbestände (vorwiegend Fichten und Douglasien) sowie Gebäude sehr eingeschränkt und verstellt, so dass ein ungehinderter Blick auf das historische Ensemble von Stadtseite schon lange nicht mehr möglich ist. Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes wurden auf der B-Plan Ebene im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und ein entsprechender Ausgleich festgelegt. Darüber hinaus wird der Wasserturm mit der umgebenden Grünfläche durch die Öffnung des bisher abgeschlossenen Werksgeländes für die Allgemeinheit nun erlebbar gemacht, weiterhin bleibt die bisher gar nicht von außen wahrnehmbare denkmalgeschützte Aktivkohlefilterhalle erhalten.	
9.7 Überbauung der ökologisch wertvollen Hangkante an der Wakenitz zugunsten weniger privater Interessenten Besonders kritisch zu betrachten und abzulehnen ist, dass die vorgesehene neue Grenzziehung die ökologisch und geomorphologisch besonders bedeutenden Hangflächen zur Wakenitz aus dem LSG in großen Teilen ausschließt, um die Bebauung der Hangkanten und die Umwandlung der Hangflächen in private Hausgärten zu ermöglichen. Die Schaffung attraktiver Baugrundstücke zugunsten einiger weniger Privatinteressenten soll hier offensichtlich Vorrang eingeräumt werden vor den Interessen der Allgemeinheit am Schutz wertvoller Landschaftsteile.	*für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Hangkante wird nicht als schutzbedürftig eingeschätzt; die Einbeziehung in die Bauflächendarstellung bzw. –festsetzung bleibt unverändert.* Die im Bereich der geplanten Wohnbebauung liegenden Hangflächen zur Wakenitz entsprechen nicht der ursprünglichen Geomorphologie an dieser Stelle. Der heutige Geländeverlauf der Wasserwerksflächen zur Wakenitz hin ist weitgehend das Ergebnis von Anschüttungen und Überformungen im Rahmen der langjährigen Betriebstätigkeiten und Erweiterungen auf dem Gelände. Die Herauslösung der zur Wakenitz gelegenen Flächen auf der Hangkante aus dem Landschaftsschutzgebiet betrifft daher keinen ursprünglichen Wakenitzhang mit besonderer geomorphologischer Bedeutung. Insofern ist eine Ausnutzung der Hangkante, die am Ostrand des bisherigen befestigten Lagerplatzes bzw. der ehemaligen Filterbecken verläuft, für eine Bebauung mit Souterrain vertretbar.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
9.8 Infragestellen der Sinnhaftigkeit von LSG-Ausweisungen bei Entlassung von Teilflächen Die AG-29 lehnt die geplante Bebauung in Verbindung mit der (Teil-)Aufhebung des LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ insbesondere deswegen ab, weil eine wesentliche Funktion des Landschaftsschutzes gerade die Verhinderung der Überbauung von schutzwürdigen Landschaftsteilen ist. Wenn dieser Schutz ohne zwingenden Grund, der im vorliegenden Fall nicht erkennbar ist, aufgehoben werden soll, wird die Sinnhaftigkeit von LSG-Ausweisungen generell in Frage gestellt.	*für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die LSG-Ausweisung bleibt auch weiterhin sinnvoll.* Die aus dem LSG zu entlassene Fläche (ca. 2,5 ha) ist im Verhältnis zu den ausgewiesenen LSG-Gebieten und dem NSG im Bereich der Wakenitz (ca. 1000 ha) sehr klein. Die schützende Funktion der o.g. Schutzgebiete wird durch die Entlassung nicht in Frage gestellt. Dieses gilt umso mehr, als der zu entlassende Bereich durch die Nutzungen der Trinkwassergewinnung anthropogen überformt ist und für die Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht.	nicht berücksichtigen
9.9 Unzureichende Fischotter-Schutzmaßnahmen Die Maßnahmen zum Schutz des Fischotters erfüllen in keiner Weise die Anforderungen an einen wirksamen Schutz. Der verbleibende Schutzstreifen an der Wakenitz ist zu schmal um eine wirksame ökologische Lebensraum- und Verbundfunktion aufrecht zu erhalten. Allein die von den angrenzenden Grundstücken ausgehenden menschlichen Lärm- Geruchs- (einschließlich von Hunden) und Lichteinwirkungen machen eine dauerhafte Vertreibung des Otters aus dem Uferbereich bzw. die Meidung des Gebietes durch den Otter wahrscheinlich. Zudem verbinden sich mit der geplanten Führung des Wanderweges unterhalb der Hanggrundstücke zwangsläufig erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Störungen des Fischotter-Teillebensraumes. Weiterhin enthält die Satzung keine verbindlichen Festlegungen darüber, wie der geplante Zaun mit der vorgelagerter Bepflanzung auf Dauer gegen mit hoher Sicherheit zu erwartende Öffnungsversuche zur Wakenitz von den zukünftigen Anliegergrundstücken aus gesichert werden soll. Das Zusammenwirken der Flächen- und Lebensraumverluste und der genannten Störfaktoren führt mit (hoher) Sicherheit zum Verlust des einzigen geeigneten Lebens- und Trittsteinbereich an der stadtnahen Wakenitz. Dieses ist naturschutzfach-	für die FNP-Änderung und den B-Plan: Der Fischotter-Lebensraum wird hinreichend geschützt; die Darstellung bwz. Festsetzung von Bauflächen bleibt unverändert. für den B-Plan: Durch die geplanten und im B-Plan festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen für den Lebensraumbereich des Fischotters im Uferstreifen östlich der geplanten Villengärten und die geplante Abschottung dieses Bereichs durch einen dauerhaften, für Hunde nicht überwindbaren Zaun mit begleiteten Gehölzen als Sichtschutz soll die Qualität als Ruhezone für den Fischotter aufrecht erhalten bleiben. Die Detailplanung für diese Maßnahmen wird noch vor Satzungsbeschluss des B-Planes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt, ebenso wie ein Pflegekonzept für den Bereich und das Programm für das geplante Monitoring zur Wirksamkeit der Maßnahmen, zu dessen Umfang auch die Kontrolle auf Funktionalität des Zaunes gehört. Die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen, des Pflegekonzeptes und des Monitorings wird in die mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Verträge zum B-Plan 02.13.00 übernommen. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, dass der verbleibende Schutzstreifen die erforderliche Qualität einer Ruhezone für den Fischotter behalten wird. Der zwischen der festgesetzten „naturbelassenen Grünfläche“	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
lich und –rechtlich nicht hinnehmbar.	und den Wohngrundstücken verlaufende 5 m breite Grünflächenstreifen dient als Pufferzone zwischen beiden Bereichen und für Kontrollen im Rahmen des Monitorings und im Hinblick auf Versuche, sich Zutritt zum Wakenitzufer zu verschaffen. Dieser Streifen kann bis zur endgültigen Klärung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit eines öffentlichen Weges für die Allgemeinheit in diesem Bereich abgesperrt werden.	
9.10 Verlust von Fledermaus-Jagdhabitaten wird nicht ausreichend kompensiert Das B-Plangebiet ist Lebensraum, vor allem Jagdhabitat für mindestens sieben Fledermausarten. Die geplante Aufhängung von Fledermauskästen als hinreichende Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Jagdhabitate darzustellen, ist fachlich und rechtlich völlig unakzeptabel. Bezüglich der EU-rechtlich streng geschützten Arten verbleiben erhebliche Kompensationsdefizite.	*für den B-Plan: Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind ausreichend.* Die im B-Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Verlust von Fledermaus-Lebensstätten sind im Einvernehmen mit dem Artenschutz-Gutachter und der UNB erfolgt. Kompensationsdefizite sind aus fachlicher Sicht nicht erkennbar. Ein Ausgleich für den Verlust von Jagdhabitaten ist rechtlich nicht durchsetzbar, da angrenzend, im Bereich der Wakenitz einschließlich angrenzender Flächen, ausreichend Jagdhabitate zur Verfügung stehen. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen und nicht berücksichtigen
Nr. 10 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 26.01.2016)		
10.1 Freihaltung des 50-m-Gewässerschutzstreifen Der NABU bleibt bei seiner ablehnenden Haltung zur massiven Nutzung und Bebauung dieses innerstädtischen wertvollen Naturbereichs, auch wenn einige der Abwägungsgründe nachvollziehbar sind. Der NABU plädiert erneut für eine vollständige Freihaltung des 50 m Schutzstreifens, d.h. ohne oder zumindest mit einer wesentlich geringeren Einbeziehung privater Gartenanteile. Der Erhalt wertvoller Naturbereiche muss Vorrang erhalten vor dem Interesse, attraktive Ufergrundstücke lukrativ vermarkten zu können. In diesem Zusammenhang werden die CEF-Maßnahmen zugunsten des Fischotters, d.h. die Errichtung eines gestalterisch verstärkten Zaunes ausdrücklich begrüßt. Hierzu ist sicher zu stellen,	*für den B-Plan: Die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen in Verbindung mit dem Ausschluss von Nebenanlagen im 50-m-Abstand zum Ufer entspricht der Uferschutzregelung nach BNatSchG.* Die Baufenster für die östliche Baureihe zur Wakenitz hin (Teilgebiete WA 9 und WA10) reichen bis auf maximal 50 m an das Wakenitzufer heran, diese Entfernung entspricht dem gemäß § 61 BNatSchG für den Außenbereich geltenden Schutzstreifen an Gewässern, so dass Hauptgebäude nur außerhalb dieses Schutzstreifens errichtet werden dürfen. Im B-Plan wird zudem festgesetzt, dass in den Gartenflächen innerhalb des 50 m Uferstreifens die Errichtung von Nebenanlagen und Ne-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
dass die Umfriedung regelmäßig überprüft und unterhalten wird, eine dafür verantwortliche Institution festgelegt wird und bei evtl. Schäden zeitnahe Ausbesserung/ Reparatur erfolgt.	bengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen, Stellplätzen, Sitzplätzen sowie sonstigen baulichen Anlagen ausgeschlossen ist. Einzige Ausnahmen bilden Terrassen, die direkt an die Hauptgebäude anbinden, untergeordnete Gartenwege sowie Grenzmauern oder Abzäunungen der Baugrundstücke bis maximal 1,50 m Höhe. Hiermit wird eine legale Errichtung solcher Anlagen innerhalb des 50 m Uferstreifens ausgeschlossen. Die geplanten Gärten befinden sich heute in einem mesophilen Grünland mit einigen Baumgruppen, der ökologische Wert ist als „mittel“ einzustufen. Wertvolle Bäume sind gemäß B-Plan-Festsetzungen zu erhalten. Aus den obigen Ausführungen wird deutlich, dass die zukünftigen Gärten sehr von Grün geprägt sein werden und die Zielsetzung des Gewässerstreifens gewahrt bleibt. Die oben aufgeführten Nutzungsbeschränkungen dienen dem öffentlichen Interesse der Wohnraumschaffung unter besonderer Berücksichtigung der Lage im 50-m-Schutzstreifen. Eine Bevorzugung von Privatinteressen ist nicht erkennbar. *für die FNP-Änderung: Die Darstellung von Bauflächen nahe zum Wakenitzufer kann aus den vorgenannte Gründen beibehalten werden.*	
10.2 Fachgerechte Durchführung der Pflanzungen und Überprüfung auf Wirksamkeit Die ausgedehnten und detaillierten Maßnahmen zu Pflanzungen, zum Schutz und zur Entwicklung der Natur sind anzuerkennen. Entscheidend wird sein, dass ihre Ausführungen von Anfang an fachkundig begleitet und später auf Wirksamkeit und Nutzen überprüft werden. Der NABU regt an, dass verstärkt Obst bzw. Früchte tragende Laubbäume gepflanzt werden, z.B. Mehl-, Vogelbeeren und dergleichen. In Tz. 6.1 sollte deshalb die Kann-Bestimmung zweckmäßigerweise zugunsten einer zwingenden Formulierung geändert werden.	*für den B-Plan: Von einer fachgerechte Ausführung der Pflanzungen kann ausgegangen werden.* Es ist davon auszugehen, dass die Pflanzungen von Fachfirmen ausgeführt werden, die die gültigen DIN-Normen etc. beachten müssen. Auch liegt es im Interesse der Investoren, dass die Pflanzungen sich gut entwickeln und damit ihre geplante Wirksamkeit entfalten, sodass der angestrebte „grüne“ Gebietscharakter erreicht und gewahrt wird. Eine Schlussabnahme der durch B-Planfestsetzungen vorgeschriebenen Pflanzungen durch die UNB wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden.	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Es ist davon auszugehen, dass zur Freiraumgestaltung nicht nur die festgesetzten Bäume, sondern auch weitere Obstbäume, Groß- und Kleinsträucher etc. gepflanzt werden. Die Wahlfreiheit bezüglich der Bäume wird beibehalten, um im Plangebiet möglichst viel Großgrün zu erhalten. Der Investor wird aber auf den Wunsch nach Früchte tragenden Laubbäumen hingewiesen. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
10.3 Ablehnung eines Weges neben dem Teillebensraum des Fischotters Hingegen wird die offenbar geplante Wegführung des Hauptwanderweges unmittelbar entlang des Teillebensraumes des Fischotters vom NABU abgelehnt. Diese Wegführung - zugleich auf direkt an den Privatgärten entlang - dürfte überdies vermutlich auch weiteres Konfliktpotential mit den zukünftigen Eigentümern enthalten. Umso mehr ist eine Vergrößerung eines möglichst ungestörten Uferschutzstreifens unter Verringerung der Anteile der Privatgärten und eine verkürzte Direktanbindung an die Planstraße C zu fordern.	*für den B-Plan: Der kritisierte Weg wird durch den B-Plan nicht festgesetzt, insofern steht der B-Plan auch nicht im Widerspruch zu Artenschutzbelangen.* Gemäß Beschluss des Bauausschusses soll mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine durchgängige Wegeführung im Verlauf des Ufergrünzuges geschaffen bzw. eine Wegeführung nicht planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Dementsprechend ist zur öffentlichen Auslegung die Planzeichnung des Bebauungsplans in der Form geändert worden, dass (a) die Grünflächenfestsetzung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ über einen 5 m breiten Flächenstreifen nach Norden fortgesetzt (die Breite der „naturbelassenen Grünfläche“ wird dementsprechend von bisher 25 m auf 20 m reduziert) und (b) die geplante Wegeführung in der Planzeichnung dargestellt wird. In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich klarzustellen, dass die in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommene Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges (wie sämtliche Wegedarstellungen) eine Darstellung ohne Normcharakter ist, die dem planerischen Willen der Hansestadt Lübeck Rechnung trägt. Solange ein öffentlicher Weg hier nach Einschätzung der Fachgutachter wie auch der für Artenschutz zuständigen Fachbehörden (UNB und LLUR) zu erheblichen Störungen des angrenzenden Ruheraums des Fischotters führen wird und dementsprechend das Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen wäre, kann der Weg aufgrund der nicht in	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Aussicht stehenden, artenschutzrechtlich aber erforderlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht errichtet werden. Aufgrund des fehlenden Normcharakters der Wegedarstellung besteht hier aber auch kein grundsätzlicher Dissens zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und den nicht der Abwägung unterliegenden Artenschutzbelangen. Solange eine Wegeführung im nördlichen Teilabschnitt des Ufergrünzuges aus den dargelegten Gründen des Artenschutzes nicht umgesetzt werden kann, wird die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem südlichen Uferpark und dem Quartierspark am Wasserturm über die verkehrsarme Planstraße C hergestellt werden. *für die FNP-Änderung: Die vorgesehene Darstellung des Hauptwanderweges kann beibehalten werden.* Auch wenn eine Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges derzeit aufgrund von Artenschutzbelangen nicht umsetzbar erscheint, wird auf der übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung der Zielsetzung einer durchgängigen Wegeverbindung Rechnung getragen. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung und Generalisierung auf der FNP-Ebene wird eine Führung des Hauptwanderweges in Teilabschnitten über verkehrsarme Anliegerstraßen durch die gewählte FNP-Darstellung nicht ausgeschlossen. Die Klärung, ob und unter welchen Voraussetzungen die angestrebte durchgängige Wegeführung entlang des Wakenitzufers realisiert werden kann oder ob ggf. in Teilbereichen ggf. auf Alternativrouten zurückgegriffen werden muss, bleibt nachgeordneten den Planungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten (s.o.)	
Nr. 11 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Obere Fischereibehörde (Schreiben vom 25.01.2016)		
11.1 Betroffenheit des Vereins der Wakenitzangler e.V. prüfen Zu Maßnahme 6. 7 auf S.5/8 (vorgezogene CEF-Maßnahme Einfriedung und Betretungsverbot des nördlichen Uferstrei-	*für den B-Plan: Eine unmittelbare Betroffenheit des Vereins ist nicht erkennbar* Bis auf die öffentliche Grünfläche im südlichen Teil des B-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
fens an der Wakenitz) wird empfohlen, falls noch nicht geschehen, die Betroffenheit des Vereins der Wakenitzangler e.V. zu prüfen.	Plans befindet sich das im Plangebiet befindliche Wakenitzufer auf dem Gelände der Stadtwerke, das eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Eine Betroffenheit der Angler im Sinne einer Verschlechterung der Angelmöglichkeiten durch die Festsetzungen des B-Planes ist insofern nicht erkennbar, zumal die Uferbereiche auch schon heute gesetzlich geschützt sind. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
Nr. 12 Hansestadt Lübeck, Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 26.01.2016)		
12.1 Dezentrale Oberflächenentwässerung Die schadlose Beseitigung des Regenwassers ist mit einer möglichst gewässerschonend gestalteten, dezentralen Oberflächenentwässerung in Einklang zu bringen. Die örtliche Zuführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Kreislauf, möglichst durch Versickerung über die belebte Bodenzone, ist in geeigneten Fällen der Fortleitung des gesammelten Niederschlagswassers vorzuziehen. Daher sollen folgende Punkte zur Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung besonders berücksichtigt werden und Eingang in die Planung finden: - Flächenverfügbarkeit/ Versickerungsmöglichkeiten - Bemessung von (temporären) Retentionsräumen - Möglichkeit der multifunktionalen Flächennutzung - Notwasserwege bei Starkregenereignissen - Maßnahmen zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses Aufgrund des hohen Schutzbedürfnisses und zur Verminderung des Belastungspotenzials sollen die Einleitstellen in die Wakenitz möglichst naturnah gestaltet werden.	*für den B-Plan: Eine Dezentrale Oberflächenentwässerung ist bereits vorgesehen.* Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (Geschiebelehm) und der zu entwässernden Tiefgaragen und Gebäude kann das Regenwasser nur in einem geringen Maße versickert werden. Soweit wie möglich werden Fußwege, Zufahrten, Stellplätze in seitliche Vegetationsflächen entwässert, die geplanten Dachbegrünungen und versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen führen ebenfalls zu einer reduzierten Regenwasserspende. Ein temporärer Retentionsraum ist im Bereich WA1 / WA2 vorgesehen, der östliche Bereich wird aufgrund der großflächigen Gebäude- und Tiefgaragen etc. direkt in die Wakenitz entwässert. Die Einleitstellen werden naturnah gestaltet. Konkrete Festlegungen werden in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen. Notwasserwege für außergewöhnliche Starkregenereignisse werden in der nachfolgenden Erschließungsplanung vorgesehen. Möglich sind sie in den Straßen und gehen in Richtung Osten zum südlichen Teil der Planstraße C und von dort, z.B. über die öffentliche Grünfläche zwischen WA9 und WA10, zur Wakenitz. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	weitgehend bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
12.2 Erforderliche Anträge stellen Sowohl für eine eventuelle Versickerung in das Grundwasser als auch für die Einleitung des Niederschlagwassers in die Wakenitz sind entsprechende Anträge nach §8 WHG bei der unteren Wasserbehörde der HL einzureichen.	*für den B-Plan: Die Hinweise sind bekannt.* Die Hinweise zur Genehmigungspflicht werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Vorhabenträger wird die erforderlichen Anträge stellen. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
12.3 Hinweise zu erlaubnispflichtigen Grundwassernutzungen Folgende Eingriffe in das Grundwasser sind als sog. Gewässerbenutzungen nach den Wassergesetzen erlaubnispflichtig: - eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer - das durch Baukörper (insbesondere der Tiefgaragen) oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser. Hierbei ist die abgeleitete Wassermenge zu quantifizieren und der Verbleib nachzuweisen. - das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser) Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser> 5.000 m³ eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.	*für den B-Plan: Die Hinweise sind bekannt.* Die Hinweise zu den erlaubnispflichtigen Grundwassernutzungen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
Nr. 13 Hansestadt Lübeck, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 26.01.2016)		
13.1 Keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten mit Gefahrenabwehrbedarf im Geltungsbereich	*für den B-Plan: Der Hinweis wurde bereits beachtet.* *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Auf Grundlage der vorliegenden Orientierenden Untersuchungen zur Altlastenerkundung bzw. Gefährdungsabschätzung wird festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten (i.S.d. BBodenSchG) mit Gefahrenabwehrbedarf vorliegen.		
13.2 Fachgereichter Ausbau der ehemaligen Filterbecken einschließlich Entsorgung und Wiederverfüllung Die Bodenqualität ist aufgrund der meist deutlichen Unterschreitung der entsprechenden Prüfwerte mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar, wenn der Bereich der ehemaligen Filterbecken inklusive der dort eingelagerten Bodenmaterialien mit lokalen Schadstoffanreicherungen und wechselnden Anteilen an Bauschutt zurückbebaut worden ist. Diese Rückbaumaßnahmen sind von einem altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen. Wenn anschließend eine Wiederverfüllung der Filterbecken durch unbelastete Böden erfolgt ist, ist auch in diesem Bereichen die Bodenqualität mit der geplanten Wohnnutzung unter dem Vorsorgeaspekt gesunder Wohnverhältnisse vereinbar.	*für den B-Plan: Die Hinweise sind bereits bekannt.* Der Vorhabenträger ist bereits über möglicherweise erforderlich werdende bodenverbessernde Maßnahmen informiert worden. *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	klarstellen
Nr. 14 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 25.01.2016)		
14.1 Hinweis auf potenzielle Kampfmittelfunde Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Der Bauträger sollte frühzeitig informiert werden, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	*für den B-Plan: In Teil B – Text – des B-Plans ist ein entsprechender Hinweis bereits enthalten.* *für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	bereits berücksichtigt

Bebauungsplan 02.13.00- St. Jürgen / Wasserkunst - und zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplans
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
Teil B: Auswertung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 04.11.2015 mit Ergänzungen vom 26.02.2016

Vorbemerkung: Der nachfolgende Auswertungsbericht basiert auf dem Prüf- und Abwägungsbericht vom 04.11.2015, den der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck vor dem Beschluss über den Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung zur Kenntnis genommen hat. Der Bericht wurde um all jene Stellungnahmen bzw. Anregungen und Bedenken gekürzt, deren Inhalte bereits im Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung Berücksichtigung gefunden haben, sodass diesbezüglich eine Abwägungsentscheidung nicht mehr erforderlich ist, oder die aufgrund aktuellerer Stellungnahmen derselben Träger öffentlicher Belange überholt sind. Soweit die Anregungen und Bedenken der früheren Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneuert bzw. konkretisiert wurden, erfolgt die Abwägung und Prüfung im zugehörigen Auswertungsbericht (siehe Teil A).

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Stadtwerke Lübeck Netz GmbH (Schreiben vom 19.08.2015)		
1.1 Festsetzung eines Mischgebietes am Standort der ehemaligen Aktiv-Kohlefilterhalle, die als Ausstellungshalle umgenutzt werden soll Da die denkmalgeschützte Halle keine versorgungstechnische Funktion mehr hat, soll die bisherige Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Ausstellungshalle“ in ein Mischgebiet geändert werden.	für den B-Plan: Die Erhaltung der denkmalgeschützten Aktivkohlefilterhalle war eine Bedingung der Denkmalschutzbehörde bei ihrer Zustimmung zu der geplanten Wohngebietsentwicklung im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Wasserwerk Wakenitz“. Die Halle soll in Zukunft als Ausstellungshalle und Dokumentationszentrum für die Wassergewinnung im Wasserwerk Wakenitz genutzt werden. Weiterhin soll dort ein Blockheizkraftwerk für das neue Wohngebiet untergebracht werden. Beide Nutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig bzw. zulassungsfähig. Dementsprechend ist das Grundstück in die WA-Festsetzung für das angrenzende Wohngebiet eingeschlossen worden. Da die Nutzung der Halle für die geplanten Nutzungen gesichert werden soll, wird das Grundstück ergänzend (das WA überlagernd) als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausstellungshalle, Blockheizkraftwerk“ festgesetzt. für die FNP-Änd.: Die an dem Standort ausgewiesene „Fläche für Versorgungsanlagen „Wasser“ ist entfallen. Der Standort wird als Wohnbaufläche dargestellt.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, Abteilung Brückenbau (Schreiben vom 17.08. 2015)		
2.1 <u>Optimierungsvorschläge für einen Lärmschutz auf der Wakenitzbrücke</u> Es sollte eine Variante mit einer zusätzlichen LSW (evtl. schallabsorbierend) im Bereich der Mittelkappe zwischen nördlicher und südlicher Fahrbahn geprüft werden. Schallreflexionen, die die Bebauung südlich der Wakenitz betreffen könnten, sind noch zu prüfen, um auf möglich Anspruchsforderungen der dortigen Anwohner auf Schallschutz reagieren zu können. Falls eine Lärmschutzwand errichtet werden soll, dann wird eine transparente LSW befürwortet.	<u>für den B-Plan:</u> Die Variante mit einer zusätzlichen Lärmschutzwand in der Brückenmitte ist ergänzend untersucht worden (siehe Variante 6 des Lärmschutzgutachtens vom 28.10.2015). Durch eine zusätzliche Lärmschutzwand im Bereich der Mittelkappe könnten Lärmpegelminderungen von bis zu 4 dB(A) und die Einhaltung des Orientierungswerts von 55 dB(A) an fast allen Gebäuden erreicht werden. Zur Vermeidung von Reflektionen in das vorhandene südliche und das neu geplante Wohngebiet wäre die Lärmschutzwand beidseitig hochabsorbierend auszuführen. In Abwägung der zu erreichenden zusätzlichen Wirkung und der zusätzlichen Kosten wurde jedoch Abstand genommen von der Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand auf der Fahrbahnmitte. Am nordöstlichen Fahrbahnrand kommt eine transparente LSW nicht in Betracht, da die Durchsehbarkeit aufgrund von zu erwartenden Grafittis ohnehin nicht gewährleistet werden kann. Schallreflexionen an der geplanten Lärmschutzwand auf der Nordseite der Brücke führen nach Aussage des Lärmschutzgutachters zu keinen signifikanten Erhöhungen der Lärmbelastung für die südlich gelegene Wohnbebauung. *Erg. vom 26.02.2016: Zu den Lärmpegelerhöhungen für das südlich der Brücke gelegene Wohngebiet sind gesonderte Berechnungen durchgeführt worden (siehe schalltechnische Untersuchung vom 26.01.2016). Im Ergebnis dieser Berechnungen hat die Bauverwaltung entschieden, dass die auf der Nordseite der Brücke vorgesehene Lärmschutzwand zur Fahrbahn hin mindestens absorbierend ausgeführt werden wird. Die Baumaßnahme wird durch die Stadt durchgeführt werden; die Kosten trägt gemäß Erschließungsvertrag der Vorhabenträger)* Die Materialwahl für die geplante Lärmschutzwand erfolgt im Rahmen der weiteren Planung für das Brückenbauwerk. <u>für die FNP-Änd.:</u> Keine Relevanz	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
2.2 <u>Bedingungen für die Errichtung einer LSW auf der Wakenitzbrücke</u> Die geplante LSW-Variante wird aus Unterhaltungsgründen abgelehnt. Sofern durch vorgesetzte Stellen oder politische Gremien der Beschluss zur Errichtung einer LSW gefasst wird, sind folgende Bedingungen zu erfüllen und Hinweise zu beachten: - Vollständige Kostenträgerschaft durch den Verursacher, - Frühzeitige Einbindung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr, Abt. Brückenbau in die Vertragsgestaltung und Verhandlungen mit dem Investor, dabei Berücksichtigung erhöhter Unterhaltungskosten bei Festlegung des Ablösebetrags. - Ab 2016 bis 2018 ist die Generalinstandsetzung des Brückenbauwerks vorgesehen. Nur in diesem Rahmen kann die LSW errichtet werden. Ein nachträglicher Bau ist nicht mehr möglich. Daher sind ein kurzfristiger Planungsauftrag und eine Kostenübernahmegarantie erforderlich. - Um auf evtl. Anforderung der Anwohner südlich der Brücke auf Schallschutz reagieren zu können, sollten bei der Generalinstandsetzungen auch auf der Südseite der Brücke zumindest die notwendigen Verankerung für eine LSW vorgesehen werden. Die Kostenträgerschaft ist zu klären.	<u>für den B-Plan:</u> In Abwägung mit den positiven Lärmminderungseffekten der geplanten Lärmschutzwand für die Bewohner des künftigen Wohngebietes Wasserkunst wie auch der Anwohner des Karl-Roß-Weges soll nicht auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden. Die Herstellungskosten für die Lärmschutzwand sollen vollständig durch den Vorhabenträger übernommen werden; dies wird in einem städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt werden. Wie oben dargelegt können dabei vom Vorhabenträger aus rechtlichen Gründen keine Ablösezahlungen für die Unterhaltung der Lärmschutzwand gefordert werden. Die auf der Nordseite der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke geplante Lärmschutzwand wird im Rahmen der Generalinstandsetzung realisiert werden. Die Planungskosten für die Errichtung der LSW sind ebenfalls vom Vorhabenträger zu übernehmen. Für die Anwohner der südlich der Brücke gelegenen Grundstücke besteht kein Anspruch auf die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen. Im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Stadt ist auch kein Erfordernis zur Errichtung einer LSW ermittelt worden. Die Errichtung einer LSW auf der Nordseite ist allein dem planungsrechtlichen Erfordernis geschuldet, dass die neu geplante Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen erfordert. Ob auf der Südseite ggf. zu einem späteren Zeitpunkt noch Lärmschutzmaßnahmen erfolgen und hierfür vorsorglich Vorrichtungen vorgesehen werden sollen, kann nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens entschieden werden <u>für die FNP-Änd.:</u> Keine Relevanz	nicht berücksichtigen
Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 21.08.2015)		
3.1 <u>Darstellung einer Wegealternitive zum Wanderweg am Wakenitzufer in der FNP-Änderung</u>	<u>für den B-Plan:</u> Keine Relevanz <u>für die FNP-Änd.:</u> In der F-Plan-Änderung wird nur die langfris-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Die im B-Plan dargestellte Führung des Wakenitzwanderweges vom Uferpark über die Planstraße C ist eine aktuelle Kompromisslösung wegen des Fischotters, grundsätzlich bleibt es aber landschaftsplanerisches Ziel der Hansestadt Lübeck, den Weg vollständig entlang der Wakenitz zu führen. Daher sollten in der F-Plan Änderung beide Wegevarianten dargestellt werden.	tig angestrebte Wegeführung entlang der Wakenitz dargestellt, da eine ufernahe Führung des Wegs die langfristige Zielsetzung über den Geltungsbereich hinaus ist. Eine zusätzliche Darstellung der gemäß B-Plan durch die Grünflächen im Gebiet verlaufenden Wegebeziehung wird auf der FNP Ebene als nicht für sinnvoll erachtet. Die UNB hat dieser Vorgehensweise im weiteren Abstimmungsverfahren zugestimmt.	
3.2 Keine zweigeschossige Villenbebauung an der Wakenitz Die geplante zweigeschossige Bebauung der Villen an der Wakenitz (WA9 und WA10) wird abgelehnt, da zum Wasser hin nicht der Eindruck einer „mehrgeschossige Häuserfront“ entstehen soll. Damit sich die Bebauung landschaftsbildlich harmonischer an den angrenzenden Naturraum der Wakenitzniederung anfügt, sollte lediglich ein Vollgeschoss und ein landseitiges Staffelgeschoss mit mindestens 8 m Rücksprung zulässig sein.	für den B-Plan: Um in den geplanten Villen eine für diesen Standort angemessene Wohnfläche in den relativ schmal ausgeprägten Doppelvillen zu gewährleisten, kann auf eine teilweise zweigeschossige Bebauung zur Planstraße C hin nicht verzichtet werden. Die optischen Wirkungen zur Wakenitz hin werden durch den Erhalt des Ufergehölzes und des Baumbestandes im Ufergrünzug sowie durch die Ausbildung eines 5 m tiefen Rücksprungs im obersten Geschoss begrenzt. für die FNP-Änd.: Keine Relevanz	nicht berücksichtigen
3.3 Aufwertung der Schwimmblattvegetation vor dem Ufer Als Maßnahme zur Aufwertung der Schwimmblattvegetation am Wakenitzufer wird eine durchgängige Schwimmbalkenkette vor dem Bestand vorgeschlagen, die an anderer Stelle gute Wirkung gezeigt hat.	für den B-Plan: Die Maßnahme kann leider nicht aus Gründen des Ausgleichs gefordert werden. Aufgrund des ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses (d.h. der im Vergleich zum hohen Mitteleinsatz geringen Ausgleichswirkung) wurde von der vorgeschlagenen Maßnahme Abstand genommen. Das Ausgleichserfordernis wird an anderer Stelle nachgewiesen. für die FNP-Änd.: Keine Relevanz	nicht berücksichtigen
3.4 Vorgaben für die vegetationsfähige Überdeckung von Tiefgaragen und Dachflächen Für eine gesicherte Entwicklung von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist eine 100 cm starke Überdeckung auf 4 x 4 m² Fläche festzusetzen, ggf. auch eine Stabilitätsverankerung. Für Dachbegrünungen ist eine Substratdicke zu definieren, 10 cm sind sinnvoll.	für den B-Plan: Nach fachgutachterlicher Auskunft ist an Baumstandorten eine Mindestüberdeckung von 80 cm für eine gesicherte Entwicklung der geplanten Bäume ausreichend. Stärkere Überdeckungen würden auch höhere Anforderungen an die Tiefgaragenstatik bedeuten. Für die geplanten Extensivbegrünungen auf den Dächern wird eine Mindestüberdeckung von 8 cm für ausreichend erachtet. Dies wurde zwischenzeitlich mit der UNB abgestimmt. für die FNP-Änd.: Keine Relevanz	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
3.5 <u>Verzicht auf den geplanten Zaun am Wasserturm</u> Der 1,80 m hohe Zaun am Wasserturm wird als optisch unangemessen abgelehnt. Es sollten unauffälligere Sicherungsmaßnahmen direkt am oder im Turm umgesetzt werden, um ihn harmonisch in die Grünanlage zu integrieren.	<u>für den B-Plan:</u> Ein Zaun von 1,80 m Höhe um den Wasserturm wird von Seiten der Stadtwerke aus Sicherheitsgründen (Trinkwasserspeicher) für erforderlich erachtet. Der B-Plan trifft insofern baugestalterische Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe und Vorgaben für die Materialwahl für den Zaun. <u>für die FNP-Änd.:</u> Keine Relevanz	nicht berücksichtigen
Nr. 4 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 11.08.2015)		
4.1 <u>Ablehnung der geplanten Wohnbebauung auf dem Wasserwerksgelände</u> Dem innenstadtnah gelegenen und bisher nur sehr gering bebauten Planungsgebiet kommt ein hoher naturkundlicher Wert zu. Dies wird belegt durch die für diese Lage bemerkenswerten Vorkommen von Vogelarten wie Grünspecht, Kolkrabe, Sperber und Gänsesäger, einer Vielfalt an streng geschützten Fledermausarten sowie dem Nachweis des Fischotters. Zudem hat das Gebiet einen hohen bioklimatischen Wert für den Stadtteil. Für die Hansestadt Lübeck hat der Wert dieses Naturbereichs jedoch keine Bedeutung bei ihrer Entscheidung, das Gelände zugunsten einer Bebauung zu vermarkten und bebauen zu lassen. Nachdem die Entscheidungen dafür auf den politischen und wirtschaftlichen Ebenen bereits frühzeitig gefallen sind, erscheint die Aufforderung an die Vertreter des Naturschutzes zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanverfahren nur noch wie ein Alibi, um eine Beteiligung zu suggerieren. Die vorgelegte Planung wird daher abgelehnt.	<u>für den B-Plan und für die FNP-Änd.:</u> Das teilweise bebaute und seit längerem brachgefallene Gelände des Wasserwerks weist zwar bezogen auf seinen innerstädtischen Standort einen relativ hohen Wert für Arten und Biotope auf, eine Wohngebietsentwicklung in dieser innenstadtnahen, in Wohngebiete integrierten Lage entspricht aber auch in besonderer Weise den Grundsätzen der Bauleitplanung mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach §§ 1 und 1a BauGB für Baugebietsentwicklungen; im Einzelnen: - städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, - sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, - Wiedernutzbarmachung von Flächen, - Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Minimierung von Kfz-Verkehren in der Stadt. Ohne die Einbeziehung der östlichen Teilbereiche des Geländes mit höherwertigem Baumbestand und Biotopstrukturen, aber bereits anthropogen überformten Flächen der ehemaligen Filterbecken und versiegelten Lagerflächen könnte nur der kleinere westliche Teil des Geländes für die Wohnbebauung genutzt werden, sodass nur ca. ein Drittel der geplanten Wohneinheiten realisiert werden könnten. Potenziale für die Schaffung von Wohnraum in dieser günstigen integrierten Lage blieben ungenutzt. Unter Abwägung dieser Aspekte mit den Belangen von Natur und Umwelt soll an dem Standort eine Wohnbebauung grund-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	sätzlich ermöglicht werden. Dabei soll das Gelände für die Öffentlichkeit geöffnet werden und im Bereich der Wakenitz und am Wasserturm Grünflächen unbebaut bleiben. An der Wohngebietsentwicklung wird daher festgehalten. *Erg. vom 26.02.2016: In Abwägung mit der Bedeutung des Standortes Wasserkunst für die Deckung des akuten Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck ist auch die Stadtverordnung für das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ geändert worden. Dabei wurden die künftigen Bauflächen aus dem LSG ausgegliedert. Die LSG-Änderungsverordnung wird vor den abschließenden Beschlüssen über die Bauleitpläne bekannt gemacht werden und damit in Kraft treten.*	
4.2 <u>Reduzierung und Anpassung der geplanten Bebauung zur Erhaltung möglichst vieler hochwertiger Bäume</u> Die geplante massive Bebauung ist zugunsten einer weniger dichten Bebauung anzupassen bzw. zu ändern. Insbesondere sind möglichst viele der älteren, hochwertigen Bäume zu erhalten, wofür ggf. auch die Tiefgaragen zu verschieben sind. Weiterhin ist der 50 m –Uferschutzstreifen zu erhalten und die Privatgärten entlang des Wakenitzufers zu verringern. Eine deutliche Verkleinerung der geplanten Bebauung ist auch im Interesse einer bei Notfällen vielleicht wieder erforderlich werdenden Wasserentnahme hier aus der Wakenitz geboten.	<u>für den B-Plan:</u> Die vorgesehene Bebauungsstruktur ist das Ergebnis des vorgeschalteten gutachterlichen städtebaulichen Wettbewerbs und der Weiterentwicklung der beiden Siegerentwürfe zum vorliegenden städtebaulichen Konzept. Die vorgesehene Bebauung mit abnehmender städtebaulicher Dichte in Richtung Wakenitz passt sich grundsätzlich in die städtebauliche Struktur der umgebenden Bebauung ein und ergibt sich gleichzeitig den Anforderungen einer wirtschaftlichen Umsetzung des Gesamtprojektes. Unter dieser Prämisse bleibt der 50 m Uferstreifen grundsätzlich bebauungsfrei, wird aber im landseitigen 25 m Streifen Bestandteil der Villengärten. Der Verlust des höherwertigen Baumbestandes im Gebiet ergibt sich im westlichen Teilbereich vor allem der Entscheidung für eine straßenorientierte geschlossene Randbebauung mit lärmabschirmender Wirkung für die dahinter liegenden geplanten und vorhandenen Wohnnutzungen. Im östlichen Teilbereich wird die Erforderlichkeit von Baumfällungen bedingt durch mehrere Sachzwänge und Anforderungen an die Planung. Dazu gehören der aus Bodenschutz und abfallrechtlichen Gründen erforderliche komplette Bodenaustausch der mäßig belasteten Füllböden in den ehemaligen Filterbecken und die erforderliche Geländeangleichung aufgrund des 3 m Höhenversprungs im	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Teilgebiet WA8. Weiterhin ist die Lage der Tiefgaragenzufahrt südlich der denkmalgeschützten Halle aus verkehrlichen Gründen vorgegeben. Die Positionierung der Gebäude mit dazwischen liegender Tiefgarage zur direkten Anbindung der Gebäude an die unterirdischen Stellplätze für ein verkehrsfreies Wohnquartier führen letztendlich dazu, dass auch die einzeln genannten, besonders erhaltenswerten Bäume nicht erhalten werden können. Eine Verkleinerung der Tiefgaragen wäre nur bei Aufgabe des angestrebten Ziels eines weitgehend verkehrsfreien Wohngebietes möglich. Für die zu Umsetzung der Planung zu beseitigenden Bäume werden Ersatzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen geregelt. für die FNP-Änd.: keine Relevanz	
4.3 Ablehnung der Herausnahme eines Teils des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“ Die zunehmend erkennbare Neigung, Landschaftsschutzgebiete für geeignet erscheinende Baugebiete „anzuknabbern“, fördert einen immer sorgloseren und verantwortungsloseren Umgang mit dem „Schutzgut Natur“ in innerstädtischen oder randlichen Lagen von Siedlungen. Planungs- und Entscheidungsträgern sollte bewusst werden, dass Schutzgebiete und ihre Abgrenzungen nicht dazu geschaffen wurden, um sie beim ersten sich bietenden Anlass zugunsten wirtschaftlicher Interessen aufzugeben. Die Herausnahme eines Teils des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“ wird daher grundsätzlich abgelehnt.	für den B-Plan und die F-Plan Änd.: Die Herausnahme der Flächen aus dem LSG ist in einem eigenständigen naturschutzrechtlichen Verfahren erfolgt, das von der zuständigen UNB durchgeführt worden ist. Das Beteiligungsverfahren zur Änderung der LSG-Verordnung ist parallel zur öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne durchgeführt worden. *Erg. vom 26.02.2016: In Abwägung mit der Bedeutung des Standortes Wasserkunst für die Deckung des akuten Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck ist auch die Stadtverordnung für das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ geändert worden. Dabei wurden die künftigen Bauflächen aus dem LSG ausgegliedert. Die LSG-Änderungsverordnung wird vor den abschließenden Beschlüssen über die Bauleitpläne bekannt gemacht werden und damit in Kraft treten.* Die Ausgliederung der Schutzgebietsflächen erfolgte unter der Bedingung, dass der 50 m breite Uferstreifen an der Wakenitz von Bebauung freigehalten wird und in einer Tiefe von 25 m zur öffentlichen Grünfläche wird. Weiterhin verbleiben die Grünflächen um den Wasserturm im LSG.	nicht berücksichtigen

Bebauungsplan 02.13.00- St. Jürgen / Wasserkunst - und zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplans
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen
Teil C: Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 12.06.2015 mit Ergänzungen vom 26.02.2016

Vorbemerkung: Der nachfolgende Auswertungsbericht basiert auf dem Auswertungsbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 12.06.2015. Er enthält sämtliche von den Einwendern vorgebrachten Anregungen und Bedenken, soweit sie für die Bauleitplanung auch nach der Erstellung des Entwurfes zur öffentlichen Auslegung unverändert für den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan bzw. den abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung von Belang sind. Auf die Wiedergabe einzelner Inhalte wurde nur in wenigen Fällen verzichtet, sofern die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bereits im Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung Berücksichtigung gefunden haben, sodass diesbezüglich eine Abwägungsentscheidung nicht mehr erforderlich ist, oder die aufgrund aktuellerer Stellungnahmen Einwender überholt sind. Soweit die Anregungen und Bedenken der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneuert bzw. konkretisiert wurden, erfolgt die Abwägung und Prüfung im zugehörigen Auswertungsbericht (siehe Teil A).

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Einwender A (Schreiben vom 16.07.2014)		
1.1 Bedenken, ob die Leitidee „Wohnen im Park“ überhaupt umgesetzt werden kann. Die Bedenken, ob die im städtebaulichen Konzept dargestellte durchgrünte Bebauung überhaupt erreicht werden kann, werden vor allem mit der geplanten Tiefgarage begründet.	für den B-Plan: Die Benken werden nicht geteilt. Zum einen bleiben auch außerhalb der Tiefgaragenflächen noch ausreichende Flächen für Baumpflanzungen, zum anderen können auch auf der Tiefgarage bei hinreichender Bodenüberdeckung kleinere Bäume gepflanzt werden. für die FNP-Änderung: keine Relevanz	klarstellen und nicht berücksichtigen
1.2 2 Hausgruppen à 3 Villen anstelle der geplanten 3 Hausgruppen à 2 Villen im Bereich der Wakenitzvillen Es bestehen Bedenken, ob der Großbaumbestand im Bereich der geplanten Villengärten zur Wakenitz hin erhalten bleiben kann, wie es bisher im städtebaulichen Konzept dargestellt ist. Durch die angeregte Änderung der Bebauungskonzeption wäre zwischen den beiden Hausgruppen eine öffentliche Wegefläche mittig mit dem alten Baumbestand als Teil des öffentlichen Grüns möglich.	für den B-Plan: Die auf den rückwärtigen Grundstücksflächen in den Gärten gelegenen Bäume können in großen Teilen erhalten werden. Auf den straßenseitigen Grundstücksflächen erscheint ein Baumerhalt auch bei der angeregten Bildung von nur zwei Hausgruppen aufgrund der auch in diesem Fall geringen Abstände zwischen den beiden Baublöcken kaum möglich. Der vorgesehenen Bildung von 3 Hausgruppen mit jeweils 2 Häusern wird aufgrund der besseren Nutzungsqualität der Grundstücke (keine zu beiden Seiten angebauten Mittelhäu-	nicht berücksichtigen

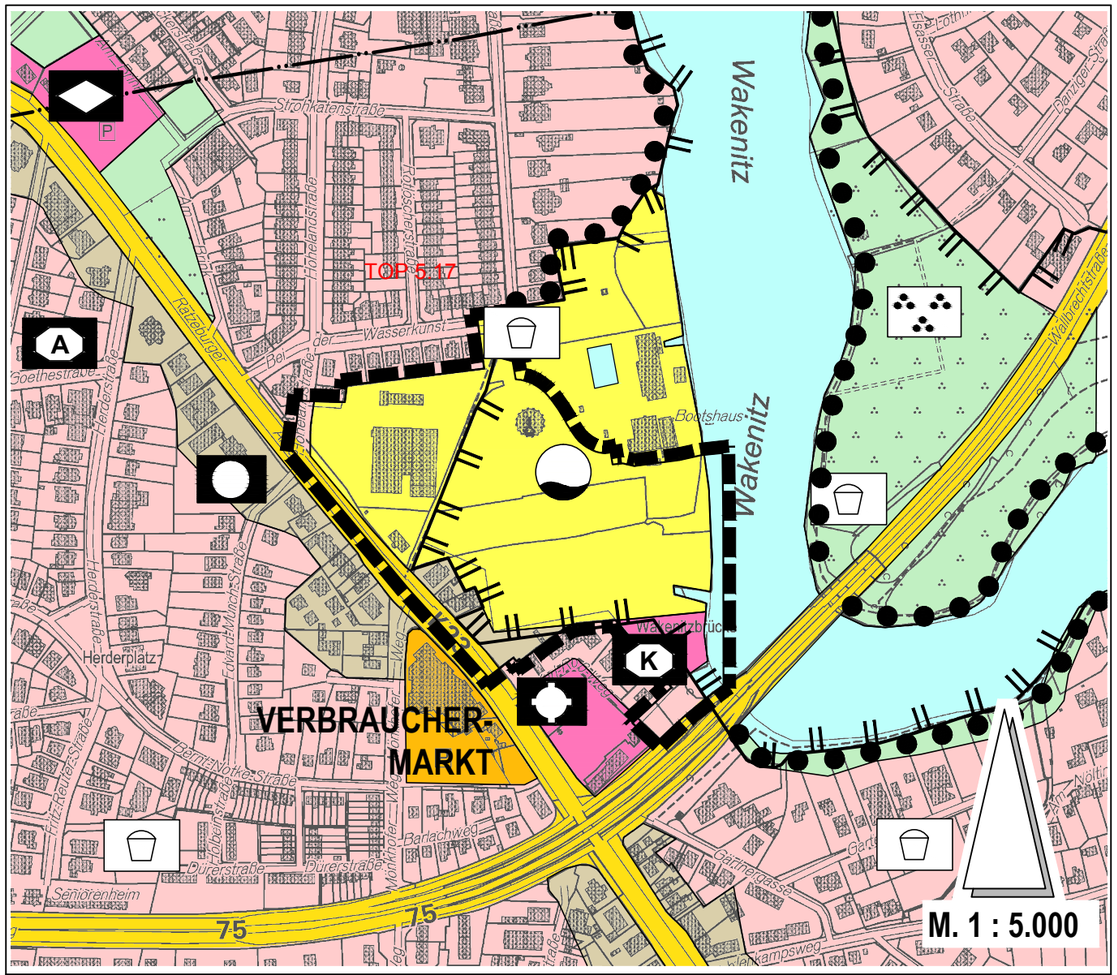
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	ser), insbesondere aber wegen der größeren Durchlässigkeit (mehr Durchblicke zum Wakenitzufer) Vorrang eingeräumt. für die FNP-Änderung: keine Relevanz	
1.3 Bedenken bezüglich des Abrisses von Gebäuden mit Denkmalwert Die Entlassung von Gebäuden aus dem Denkmalschutz und deren Abriss wird kritisiert. Es wird eine Inaugenscheinnahme vor Abriss angeregt, hinsichtlich einer Verwertung von Material direkt im Quartier: z.B. der weiteren Verwendung der plastischen Darstellung der Wasserträgerinnen, o.ä., oder von Mauerwerk	für den B-Plan: Der mögliche Abriss wurde mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Ein Erhalt der Gebäude war auch unter wirtschaftlichen Aspekten nicht zumutbar. *Erg. vom 26.02.2016: Die Abrissarbeiten sind zwischenzeitlich durchgeführt worden.* für die FNP-Änderung: keine Relevanz	
Nr. 2 Einwender B, C, D und E (Schreiben vom 18.07.2015 / 21.07.2014 / 21.07.2014 / 19.08.2014)		
2.1 Bedenken bezüglich der geschlossenen Bebauung an der Ratzeburger Allee / Ecke Hohelandstraße Der geplante 100 m lange bis viergeschossige Gebäuderiegel an der Ratzeburger Allee entspricht nicht der hier vorhandenen Bebauung an der Ratzeburger Allee und wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Das Ziel der Lärmabschirmung für die dahinterliegende Bebauung ist nachvollziehbar, darf aber nicht zu Lasten der Allgemeinheit gehen. Der geplante Gebäuderiegel wird die bestehenden erheblichen Lärmimmissionen für die gegenüberliegende Bebauung Ratzeburger Allee Nr. 16 – 20b deutlich erhöhen, weil der vorhandene „lärmabsorbierende“ Baumbestand entfallen wird und der geschlossene Gebäuderiegel als reflektierende Wand wirken wird. Der vorhandene Baumbestand sollte erhalten bleiben, da sonst höhere Lärmbelästigungen für die gegenüberliegenden Anwohner befürchtet werden. Es sollen sich keine negativen Auswirkungen aus der geplanten Bebauung für die direkten	für den B-Plan: Auch wenn der an der Ratzeburger Allee / Ecke Hohelandstraße geplante drei- bis viergeschossige lange (geschlossene) Baukörper sich von der übrigen, eher zwei- bis dreigeschossigen und offenen bis halboffenen Bebauung beider Ratzeburger Allee unterscheidet, so wird er sich stadträumlich und städtebaulich doch in die vorhandene Struktur einfügen. Zum einen ist das oberste Geschoss durch eingeschobene Terrassen unterbrochen, wodurch der Gebäuderiegel horizontal und vertikal (in Hausabschnitte) gegliedert wird. Zum anderen nimmt der Baukörper die ebenfalls überwiegend dreigeschossige geschlossene Bebauung der Hohelandstraße (mit hohen Dächern, die wie zusätzliche Geschosse wirken) fort. Darüber hinaus wird eine geschlossene Bauweise entlang der Ratzeburger Allee in Abwägung mit den Lärmbelastungen für die Anwohner bzw. den Entlastungen durch bauliche Lärmabschirmung präferiert. Dabei sind die Lärmreduzierungen für die abgeschirmten Gebäude(teile) und Außenräume deutlich höher zu gewichten als die Lärmzunahmen infolge der Schallreflexion durch eine Neubebauung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die zusätz-	klarstellen und nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Anwohner ergeben.	lichen Lärmbelastungen für die Anwohner der gegenüberliegenden Gebäude auch bei einer straßenbegleitenden Neubebauung kaum merklich geringer ausfallen würden, als bei einer geschlossenen Bauweise. Der angeregte Erhalt der straßenseitig vorhandenen Bäume kommt aufgrund der überwiegend geringen Wertigkeit des hier vorhandenen Baumbestandes und in Abwägung mit der dargelegten positiven Lärmminderungswirkung für die Anwohner nicht in Betracht. *Erg. vom 26.02.2016: Gemäß den Ergebnissen der inzwischen erstellten schalltechnischen Untersuchung (Stand: 15.10.2015 mit Ergänzungen vom 18.02.2016) liegen die zu erwartenden Lärmpegelsteigerungen für die Anwohner der Ratzeburger Allee zwar in einem wahrnehmbaren Bereich, jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A), die Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erfordern würde. Die Lärmpegelzunahmen sind hier insbesondere auch deshalb zumutbar, da lediglich die straßenseitigen Gebäudeseiten davon betroffen sind, während die gartenseitigen Gebäudeteile und Außenwohnbereiche (Terrassen) kaum wahrnehmbar betroffen sein werden.* <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz	
Nr. 3 Einwender F (Schreiben vom 01.09.2014)		
3.1 <u>Keine zusätzlichen Anliegerverkehre auf der Wasserwerkszufahrt</u> Die an der Wakenitz gelegenen Villen sollten nicht über die Wasserwerkszufahrt erschlossen werden, sondern über eine Ost-West-Verbindung an die Diagonalstraße (Planstraße A) angebunden werden.	<u>für den B-Plan:</u> Über zu Wasserwerkszufahrt bzw. über deren vorgesehene Verlängerung (Planstraße C) werden lediglich die unmittelbar am Wakenitzufer bzw. am Ufergrünzug gelegenen Villengrundstücke erschlossen. Die zusätzliche Verkehrs- und damit Lärmbelastung für die Anwohner der Straße Bei der Wasserkunst wird als gering und zumutbar eingeschätzt. *Erg. vom 26.02.2016: Die vom Einwender als Alternative vorgeschlagene Erschließung der Villengrundstücke über eine zusätzliche Straße quer durch den Baugebietsteil WA8 bis zur*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Planstraße A ist im Rahmen der Entwurfsplanung für das neue Baugebiet verworfen worden. Ausschlaggebend hierfür war vor allem, dass in der Abwägung die vergleichsweise geringfügige zusätzliche Belastung der Straße Bei der Wasserkunst bei einer Anbindung der Planstraße C (bei zusätzlich rd. 60 Fahrten pro Tag beläuft sich die Verkehrszunahme auf rd. 10 % und wird daher bei Lärmpegelzunahmen unter 1 dB(a) kaum wahrnehmbar sein) eher in Kauf zu nehmen ist als die mit der Alternativlösung verbundene Beeinträchtigung der Bewohner des neuen Wohnquartiers - hier der Wohnhäuser im WA8 – durch eine gänzlich neue Straße. Zudem wäre die Alternativlösung mit einem deutlichen Mehr an Erschließungsflächen und damit mit einer stärkeren Versiegelung und v.a. höheren Unterhaltungskosten für die Stadt verbunden. für die FNP-Änderung: keine Relevanz	
3.2 Kein Spielplatz oder Parkplatz auf der Grünfläche neben der Einmündung der Wasserwerkszufahrt in die Straße Bei der Wasserkunst	für den B-Plan: Der ursprünglich an der Einmündung der neuen Planstraße C in die Straße Bei der Wasserkunst vorgesehene Parkplatz wird nicht weiterverfolgt. Die Grünfläche an der Ecke Bei der Wasserkunst / Wakenitzstraße wird in die neu geplante öffentliche Parkanlage rund um den Wasserturm einbezogen. Auch wenn auf der Fläche kein ausgewiesener Kleinkinderspielplatz vorgesehen ist, so ist die Anlage eines Spielplatzes nicht ausgeschlossen. Eine Spielplatznutzung an dieser Stelle entspricht auch der bisherigen und künftigen Darstellung des Flächennutzungsplans und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange vertretbar. *Erg. vom 26.02.2016: Die Festsetzung der gesamten Parkanlagen als öffentliche Grünfläche mit der der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ soll ausdrücklich die Anlage von Spielbereichen an verschiedenen Stellen des Parks ermöglichen.* für die FNP-Änderung: keine Relevanz	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
3.3 <u>Mehr oberirdischer Parkraum für Besucher des Quartiers</u> Ansonsten würden die Besucher auf die umliegenden Straßen ausweichen und die dort ohnehin eingeschränkte Parkraumsituation noch verschärfen.	<u>für den B-Plan:</u> In den öffentlichen Straßen werden Besucherparkplätze im erforderlichen Umfang angeboten werden. Aufgrund der überdurchschnittlichen Versorgung des Gebietes mit privaten Stellplätzen (im Durchschnitt übe 1 Stpl./Wohneinheit) werden in den neuen Quartierstraßen deutlich mehr Parkplätze für Besucher zur Verfügung stehen als in den umliegenden Wohngebieten, wo der Parkraum in den Straßen aufgrund fehlender Stellplätze auf den Grundstücken überwiegend durch die Anwohner in Anspruch genommen wird. Bei einer deutlichen Vermehrung des Parkplatzangebotes in den neuen Quartiersstraßen muss im Umkehrschluss viel mehr gefürchtet werden, dass die Anwohner der umliegenden Straßen auf diese Plätze ausweichen und somit zur Verknappung des Angebotes für Besucher beitragen werden. <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz	nicht berücksichtigen
3.4 <u>Umplanung der nahe zur Hohelandstraße vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt</u> Bereits heute ist die Hohelandstraße und das in die Ratzeburger Allee einmündende Teilstück der Straße Bei der Wasserkunst zu Stoßzeiten überlastet. Die zusätzliche Lärmbelastung der Anwohner in dem Bereich sei nicht akzeptabel.	<u>für den B-Plan:</u> Die Tiefgaragenzufahrt ist in der sogenannten Planstraße B möglichst nahe zur Hohelandstraße angeordnet, da hierdurch weniger Bewohner des neuen Quartiers wie auch der benachbarten Wohngrundstücke Bei der Wasserkunst betroffen sind als bei einer Anordnung in größerer Entfernung zur Hohelandstraße. Eine Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt in die Planstraße A wird deshalb nicht verfolgt, da hier bereits die Zufahrt zu der deutlich größeren Tiefgarage für den östlichen Teilbereich liegt und die Anwohner der Planstraße A dann durch zwei Tiefgaragenzufahrten deutlich mehr belastet würden. Die Verteilung der Tiefgaragenzufahrten auf zwei Anliegerstraßen erscheint demzufolge auch unter Gleichbehandlungsaspekten angemessen. *Erg. vom 26.02.2016: Das nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erstellte Verkehrsgutachten weist nach, dass die Zusatzverkehre aus der Planstraße B (einschließlich der Zu- und Abfahrten zur dort gelegenen Tiefgarage) über die Hohelandstraße und den westlichen Abschnitt der Straße Bei der Wasserkunst verkehrstechnisch noch ohne größere Prob-*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	leme abgewickelt werden können. *Die auf dem Verkehrsgutachten aufbauende lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass infolge der Zusatzverkehre im Bereich Hohelandstraße und westlicher Teil Bei der Wasserkunst keine beurteilungsrelevanten erheblichen Steigerungen der Lärmpegel für die betroffenen Anlieger zu erwarten sind.* für die FNP-Änderung: keine Relevanz	



AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH ST. JÜRGEN - WASSERKUNST Stand: FNP

zuletzt geändert durch die 111. Änderung vom 28.10.2015

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 119. Flächennutzungsplanänderung
- Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Kindertagesstätte
- überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Wasser
- Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

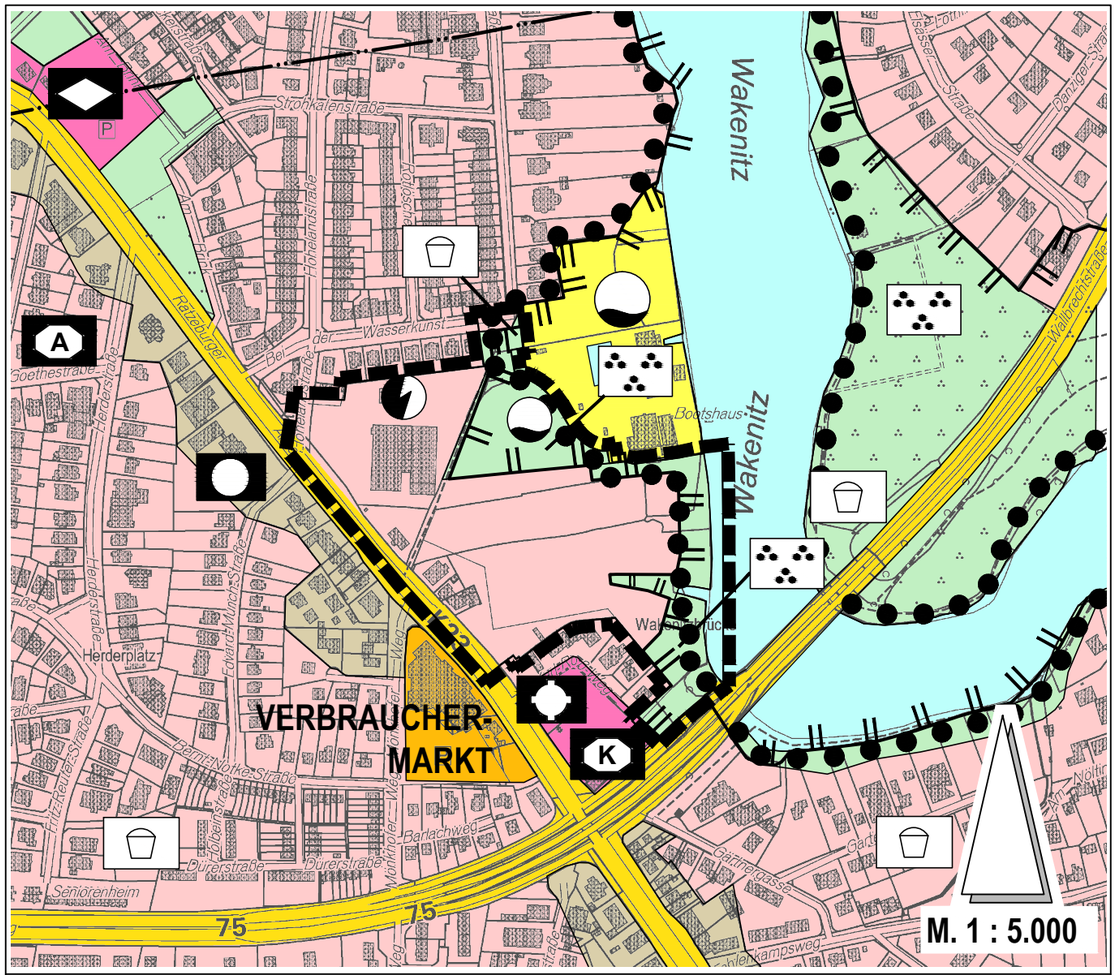
- Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)

sonstige Darstellung für umliegende Flächen

- Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Hauptwanderweg
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Kirche
- Grünfläche mit Angabe Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Flughafen Baubeschränkung



119. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH ST. JÜRGEN - WASSERKUNST

Fassung zum abschließenden Beschluss / Stand: 26.02.2016

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 119. Flächennutzungsplanänderung
- Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Hauptwanderweg
- Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Wasser
- Elektrizität
- Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Parkanlage
- Spielplatz
- Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)
- Flughafen Baubeschränkung (gesamter Geltungsbereich)

sonstige Darstellung für umliegende Flächen

- Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Kirche
- Kindertagesstätte
- Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Wasser

Anlage 2

Anlage 3

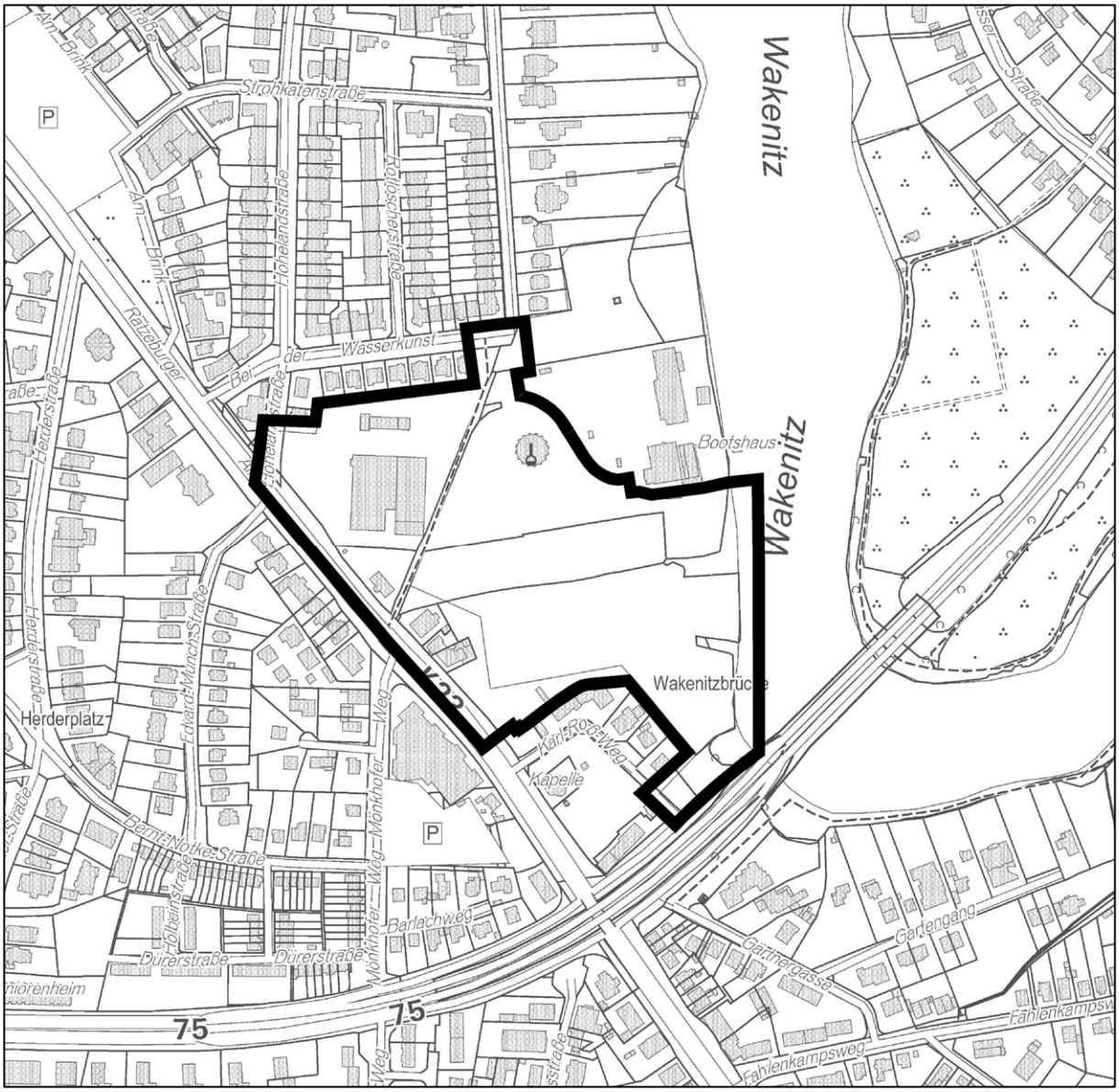
BEGRÜNDUNG

zur

119. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen / Wasserkunst

Fassung zum abschließenden Beschluss

Stand: 26.02.2016



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	**4**
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.3	Vorbemerkung zum Planungsverfahren	4
2.	**Ausgangssituation**	**5**
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Denkmalschutz	8
2.4	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	**Übergeordnete Planungen**	**9**
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.3	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2015	9
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
3.5	Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“	11
3.6	UNESCO-Welterbe-Managementplan	12
3.7	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	12
4.	**Ziele und Zwecke der Planung**	**12**
5.	**Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen**	**13**
5.1	Flächenbilanz	13
5.2	Bauflächen	13
5.3	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	15
5.4	Öffentliche Grünflächen und Hauptwanderwege	15
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen	16
5.6	Nachrichtliche Übernahmen	16
6.	**Umweltbericht**	**16**
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Ziele und Inhalte der FNP Änderung	17
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	17
6.3	Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen	19
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	19
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	21
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	22
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	24
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	26
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	27
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	30
6.3.8	Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern	31
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	32

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose) 32
6.5 Zusammenfassung der auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 32
6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen 32
6.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich 34
6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 35
6.7 Zusätzliche Angaben 36
6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen 36
6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 36
6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 37
6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes 37

7. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 40
7.1 Verfahrensübersicht 40
7.2 Rechtsgrundlagen 43
7.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen 43

Plananhang:

Abgrenzung des LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ und Vegetationsausstattung im Geltungsbereich

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes 02.13.00 liegt im Stadtteil St. Jürgen unmittelbar nördlich der St.-Jürgen-Brücke (Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring) zwischen Wakenitz und Ratzeburger Allee. Es umfasst große Teile des ehemaligen städtischen Wasserwerkes an der Ratzeburger Allee (Wasserkunst), die heute - mit Ausnahme des Wasserturmes - nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt werden. Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete an das Plangebiet an.

Begrenzt wird das insgesamt 6,1 ha große Plangebiet

- im Norden durch die Grundstücke südlich der Straße „Bei der Wasserkunst“,
- im Nordosten durch die Flächen des noch in Betrieb befindlichen Wasserwerkes,
- im Osten durch die Wakenitz,
- im Süden durch die St.-Jürgen-Brücke und durch die Grundstücke am Karl-Roß-Weg,
- im Südwesten durch die Ratzeburger Allee sowie
- im Westen durch die Hohelandstraße.

1.2 Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind Planungen zur Nachnutzung der nicht mehr für Betriebszwecke benötigten und in Teilen brach liegenden Teilflächen des ehemaligen Wasserwerkes an der Wakenitz. Die Stadtwerke Lübeck haben große Teile der Grundstücksflächen des Plangebietes nach einer europaweiten Ausschreibung an eine Grundstücksentwicklungsgesellschaft veräußert, die das Gebiet als innenstadtnahes Wohngebiet in Wasserlage entwickeln möchte. Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes mit 220 – 240 Wohneinheiten stellt dabei einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Hansestadt Lübeck dar (siehe hierzu unter 3.3).

Da große Teile der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes nach dem bisher geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 und § 35 BauGB (siehe 2.4) nicht genehmigungsfähig waren, ist für das Plangebiet der Bebauungsplan 02.13.00 aufgestellt worden. Da die Festsetzung eines (allgemeinen) Wohngebietes nicht aus der Versorgungsflächendarstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, wurde auch die Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Vorbemerkung zum Planungsverfahren

<u>FNP-Änderung im Parallelverfahren</u>

Ziel und Zweck der Bauleitplanung für das Plangebiet Wasserkunst ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf aufgegebenen Wasserwerksflächen. Im Vordergrund der Bauleitplanung steht dementsprechend die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Da sich die Änderung des Flächennutzungsplans räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, stellt sie im Wesentlichen eine Generalisierung der Inhalte des Bebauungsplanes dar. Dementsprechend erfolgte die 119. FNP-Änderung für den Teilbereich St. Jürgen / Wasserkunst gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00.

Ausgliederung aus dem LSG „Wakenitz und Falkenhusen“

Große Teilflächen des ehemaligen Wasserwerkes lagen zu Beginn der Bauleitplanverfahren noch im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ (siehe nachrichtliche Übernahme im bisher geltenden Flächennutzungsplan). Die Teilflächen, die künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, mussten aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der LSG-Verordnung durchgeführt worden. Der Bericht zur Änderung der Stadtverordnung für das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ ist dem Umweltausschuss und der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im Februar 2016 zur Kenntnis gegeben worden. Die zuständige untere Naturschutzbehörde beabsichtigt noch im März die „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ bekannt zu machen, sodass die als Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen vor dem abschießenden Beschluss über die 119. FNP-Änderung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet umfasst zum größten Teil das großzügig eingegrünte Gelände mit den teils brachgefallenen Anlagen des ehemaligen städtischen Wakenitz-Wasserwerkes. Im nordwestlichen Teil befinden sich mehrere Betriebsgebäude, darunter der markante Wasserturm und zwei große Gebäude mit Filtertechnik, weiterhin eine 10kV Schaltanlage (Umspannwerk St. Jürgen), die der Stromversorgung des Stadtteils St. Jürgen dient und asphaltierte Fahrwege. Der südöstliche Bereich wird vor allem durch die nicht mehr genutzten Filterbecken für die frühere Trinkwassergewinnung geprägt. Der Wasserturm dient weiterhin der Trinkwasserspeicherung, die Nutzung der anderen Wasserwerksgebäude und -anlagen wurde aufgegeben. Die ehemaligen Filterbecken wurden verfüllt, sind brachgefallen und weitgehend bewachsen. Hier befindet sich auch ein Grundwassernotbrunnen, der auch für die Zukunft vorzuhalten ist. Ansonsten prägt großer Baumbestand das Plangebiet. Das gesamte Gelände der Wasserkunst ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Neben dem ehemaligen Wasserwerksgelände gehören noch drei an der Ratzeburger Allee gelegene Baugrundstücke zum Plangebiet, die vor allem zu Wohnzwecken genutzt werden.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Mit der Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens Anfang 2012 wurden von Seiten der Stadtwerke Lübeck und des zukünftig neuen Eigentümers von Teilbereichen des ehemaligen Wasserwerkgeländes erste konkrete Schritte zur Entwicklung eines Wohnquartiers an der Wasserkunst eingeleitet. Die auf der Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfes für das Plangebiet verfolgten Entwicklungsvorstellungen sind in ein städtebauliches Konzept eingeflossen, das Grundlage für den Bebauungsplan 02.13.00 ist (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Plananhang 1).

Für die übrigen im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke Ratzeburger Allee 11, 13, 13a und 13b sind keine Veränderungsabsichten bekannt; Bauanträge oder Bauvoranfragen liegen hier aktuell nicht vor.

Verkehrliche Erschließung

Das im Plangebiet gelegene ehemalige Wasserwerksgelände grenzt zu drei Seiten an öffentliche Straßen an. Während die Erschließung des Wasserwerkes zuletzt ausschließlich von Norden über die Straße Bei der Wasserkunst erfolgte, soll die Erschließung des Wohngebietes künftig überwiegend über die Ratzeburger Allee und die Hohelandstraße erfolgen. Der weiterhin in Betrieb verbleibende Teil des Wasserwerkes an der Wakenitz wird auch weiterhin über die Straße Bei der Wasserkunst und die daran anbindende, nordöstlich um den Wasserturm herumführende Straße (bisher werksinterne Erschließung) erschlossen.

Die nicht zum Wasserwerksgelände gehörenden Wohngrundstücke Ratzeburger Allee 11, 13, 13a und 13b sind direkt über die Ratzeburger Allee erschlossen und haben hier jeweils eigenständige Grundstückszufahren.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle „Wasserkunst“ an der Ratzeburger Allee auf Höhe der einmündenden Hohelandstraße ist das Plangebiet mit mehreren Buslinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Nachfolgend sind hier nur verkürzt die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Planung dargelegt. Zur dezidierten Beschreibung der Ausgangssituation im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild und sonstige Umweltbelange wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen (siehe unter 6.)

Topographie

Das Plangebiet schließt an die Höhenlagen der umgebenden Straßen Ratzeburger Allee (ca. +12,30 m), Hohelandstraße (ca. +12,70 m), „Bei der Wasserkunst“ (ca. +12,00 m) an und fällt dann in mehreren Höhenversprüngen nach Osten zur Wakenitz bis auf ca. +5,00 m ab (alle Höhenangaben in Metern über NHN). Die Höhenunterschiede im Plangebiet betragen somit insgesamt rund 7,0 m. Der Wasserspiegel der Wakenitz und damit die Uferlinie liegen auf einer Höhe von etwa 3,5 m über NHN.

Bodenversiegelung

Trotz des grünen Charakters des Geländes ist der Versiegelungsanteil im Geltungsbereich aufgrund der noch vorhandenen Betriebsgebäude und –flächen relativ hoch. Die versiegelten Flächen im Geltungsbereich umfassen insgesamt ca. 2,4 ha, davon ca. 2,1 ha auf dem ehemaligen Betriebsgelände, die sich im zentralen und westlichen Teil des Geltungsbereichs konzentrieren.

Vegetationsbestand

Die Vegetation im Geltungsbereich ist durch offene, rasen- oder wiesenartige Flächen im Wechsel mit baumüberstandenen Flächen gekennzeichnet. Der Baumbestand ist sehr heterogen und teilweise recht alt. Neben Laubbäumen ist ein recht hoher Nadelbaumbestand vorhanden, meist in geschlossenen Beständen. Gemäß vorliegender Baumkartierung aus 2007/2014 sind große Teile des vorhandenen Baumbestandes von geringer Wertigkeit. Höherwertiger Baumbestand befindet sich vor allem im Uferbereich, darüber hinaus aber auch an einigen solitären Standorten im übrigen Plangebiet.

Das Wakenitzufer im Geltungsbereich ist durch einen geschlossenen Gehölzgürtel mit vorgelagerter Schwimmblattvegetation gekennzeichnet.

Altlasten(verdacht)

Gemäß vorliegender Fachgutachten zu Boden und Grundwasser sowie, möglichen Bodenbelastungen liegen keine signifikanten Hinweise auf das Vorhandensein einer bestehenden oder für die Zukunft absehbaren Gefährdung der Schutzgüter und Wirkungspfade vor. Die Schadstoffkonzentrationen in den bebauungsrelevanten Flächenanteilen liegen in ausreichendem Maße unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV, um die Aspekte des vorsorgenden Umweltschutzes bereits jetzt voll zu erfüllen. Eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegt aus Sicht der Gutachter somit nicht vor.

Für eine Vereinbarkeit der vorhandenen Bodenqualität mit der geplanten Folgenutzung Wohngebiet ist der Bereich der ehemaligen Filterbecken inklusive der eingelagerten Böden, in denen Bodenverunreinigungen mit zumindest lokalen Schadstoffanreicherungen vorgefunden wurden, zurückzubauen. Sofern Haus- und Nutzgärten geplant sind, sind ggf. lokal begrenzte bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Katastrophenschutz beim Innenministerium Schleswig-Holstein vom 21.08.2015 sind im Geltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen.

Natur- und Artenschutz

Große Teile des Plangebietes lagen zu Beginn der Bauleitplanverfahren für das Wohngebiet Wasserkunst noch im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wakenitz und Falkenhusen". Wie bereits unter 1.3 ausgeführt, sind die als Wohnbauflächen vorgesehenen Bereiche aus dem LSG ausgegliedert worden. Das Verfahren zur Änderung der LSG-Schutzgebietsverordnung „Wakenitz und Falkenhusen“ wird im März 2016 und damit vor dem abschießenden Beschluss über die 119. FNP-Änderung und vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 02.13.00 durch Bekanntmachung der Änderungsverordnung abgeschlossen sein. Die öffentlichen Grünflächen des künftigen Uferparks am Wasserturm und des Grünzuges entlang der Wakenitz verbleiben dabei unverändert im LSG (bisherige und künftige Abgrenzung des LSG siehe Plananhang 2).

Der naturnah geprägte Uferbereich der Wakenitz ist mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzstreifen, stellenweise vorkommenden Großseggenriedern und vorgelagerter Schwimmblattvegetation als geschützter Biotop gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einzustufen.

Der Baumbestand im Plangebiet fällt zum größten Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.

Weiterhin bietet der Gebäude- und Baumbestand im Geltungsbereich Lebensraum und Lebensstätten für europäisch besonders geschützte Brutvögel, streng geschützten Fledermäuse und dem Fischotter. Für diese Tiere gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

2.3 Denkmalschutz

Das Grundstück des Wakenitz-Wasserwerkes mit seinen Gebäuden und Anlagen ist in das Denkmalbuch der Hansestadt Lübeck seit 1988 eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckte sich dabei ursprünglich auf die gesamte Anlage des Oberflächenwasserwerkes (Gebäude, Gebäudeeinrichtungen, sonstige Anlagen). Innerhalb des Plangebietes liegt nur ein Teil der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen, darunter der Wasserturm, der auch als Einzeldenkmal in das Denkmalbuch eingetragen ist, und die zu erhaltende Aktivkohlefilterhalle südlich des Wasserturms. Die übrigen im Plangebiet zu Beginn des Planungsverfahrens noch vorhandenen, unter Denkmalschutzaspekten aber nicht zwingend erhaltenswerten Gebäude des Wasserwerks sind inzwischen in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde beseitigt worden. Für die Aktivkohlefilterhalle haben die Stadtwerke Lübeck die Einrichtung eines "Demonstrationszentrum Wasser" zugesagt.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der bisher geltenden Fassung stellt das Gelände des Wasserwerkes einschließlich der nicht mehr in Betrieb befindlichen Flächen vollständig als Flächen für die Wasserversorgung dar.

Das nördliche angrenzende Wohngebiet stellt der FNP als Wohnbaufläche dar. Zur Versorgung des Wohngebietes mit Spielplatzflächen ist an der Straße Bei der Wasserkunst / Ecke Wakenitzstraße ein Spielplatz durch Lagesymbol dargestellt.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke Ratzeburger Allee 13, 13a und 13b sind Teil einer gemischten Baufläche, die der FNP beiderseits der Ratzeburger Allee darstellt. Der südlich der Ratzeburger Allee am Mönkhofer Weg gelegene Nahversorgungsstandort ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellt. Die Wohngrundstücke am Karl-Roß-Weg stellt der FNP als Wohnbauflächen dar. Zwischen diesen Wohnbauflächen und der Wakenitz ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte dargestellt.

Die Ratzeburger Allee stellt der FNP entsprechen ihrer verkehrlichen Funktion als örtliche Hauptverbindungsstraße dar, ebenso die Wallbrechtstraße und den St.-Jürgen-Ring.

Da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan geändert.

Teilweise unbeplanter Innenbereich, teilweise Außenbereich

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Unter Berücksichtigung der an der Ratzeburger Allee und der Hohelandstraße vorhandenen Bebauung sind die an die genannten Straßen unmittelbar angrenzenden Wasserwerksflächen planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen. Der übrige Geltungsbereich und damit der Großteil des Plangebietes ist hingegen als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

Sonstige Satzungen

Das Plangebiet selbst liegt nicht im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung. Für die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete gelten städtebauliche Erhaltungssatzungen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des im Landesentwicklungsplan (Stand 2010) dargestellten Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung.

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Infrastrukturflächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt im Rahmen der Beschreibung des Stadtteilprofils für St. Jürgen die "Gestaltung der "verstreuten" Wohnorte für eigene Identitäten im flächigen Stadtteil".

Bezüglich Wohnumfeld und öffentlicher Raum beschreibt das ISEK insbesondere in den innenstadtnahen gründerzeitlichen Siedlungsbereichen ohne größere Grünanlagen für das Wohnumfeld bzw. für den öffentlichen Raum einen Nachholbedarf bei Aufenthaltsqualität und der Modernisierung der Straßenräume.

Für die Zielerreichung ist der Rückbau der Ratzeburger Allee zur Stadtstraße (Umbaumaßnahmen, Überprüfung / Anpassung der Ampelschaltungen, Pflanzung Alleebäume) nach der Fertigstellung der neuen B 207 ein bedeutender Baustein. Die geänderte Funktion der Ratzeburger Allee ermöglicht die Umgestaltung des Straßenraums und damit die Chance einer besseren Integration mit den angrenzenden Wohngebieten.

3.3 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2015

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2015 (Stand: Okt. 2015), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Oktober 2015 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten 10 Jahren bis 2015 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge infolge von Flüchtlingsbewegungen wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten 5 Jahren (bis 2020) auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Dementsprechend geht das Wohnungsmarktkonzept von einem Bedarfschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau (ca. 2.600 WE bis 2025) und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 1.300 WE bis 20025) aus. Diesem Bedarf stehen nach aktueller Zusammenstellung des Wohnungsmarkt-

berichtes von 2015 potenzielle Wohnbauflächen für rd. 3.000 Geschosswohnungen und etwa 1.400 Einfamilienhäuser gegenüber, wobei die Aktivierbarkeit der Potenzialflächen nicht an allen Standorten gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung der Bauflächen mit bestehendem Baurecht für Wohnungsbau und all der Flächen, auf denen in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich Baurecht geschaffen werden kann, werden gemäß Wohnungsmarktbericht 2015 mittelfristig Bauflächen für rd. 1.800 Wohneinheiten entwickelt werden können (davon 1.400 im Geschosswohnungsbau).

Die im Plangebiet Wasserkunst nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von bis zu 240 Wohneinheiten, von denen rd. 185 WE und damit ein Großteil auf den Geschosswohnungsbau und rd. 35 bis 55 WE (je nach Anzahl der entstehenden Einliegerwohnungen) auf das Einfamilienhaussegment entfallen, tragen dabei wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2020 bei. Dementsprechend waren die am Standort Wasserkunst vorgesehenen Wohneinheiten bereits im Wohnungsmarktkonzept 2013 zur Bedarfsdeckung berücksichtigt[1]. Im aktualisierten Wohnungsmarktbericht 2015, in dem alle Potenzialflächen der Wohnbauflächenentwicklung einschließlich der Flächen mit bereits bestehendem Baurecht und bereits laufenden Bauleitplanverfahren zusammengestellt sind, wird der Standort Wasserkunst als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche mit bis zu 250 Wohneinheiten berücksichtigt.

Bei der Bewertung des Beitrags zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs kann dem Vorhaben am Standort Wasserkunst nicht entgegengehalten werden, hier würden überwiegend hochwertige Wohnungen im höherpreisigen Marktsegment entstehen. Wie die aktuelle Nachfrage nach genau solchen Wohnungen am Standort Wasserkunst wie auch an Standorten mit vergleichbaren Wohnungsangeboten (z.B. am Falkendamm) zeigt, besteht auch in diesem Marktsegment ein hoher Nachfragedruck. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch den Umzug der künftigen Bewohner des Plangebietes Wasserkunst Wohnungen in anderen Segmenten des Wohnungsmarktes freigezogen und hierdurch Umzugsketten ausgelöst werden. Wie die Erfahrungen aus der Vermarktung von hochwertigen Wohnungen in innenstadtnaher Lage zeigen, rekrutiert sich ein nicht unerheblicher Teil der Nachfrage aus so genannten Best-Agern der Generation 60+, die bisher Einfamilienhausgrundstücke bewohnen, die dann künftig wieder dem Markt und damit u.a. auch jungen Familien zugänglich gemacht werden, die wiederum ihre bisherigen Starter-Wohnungen im Geschosswohnungsbau an anderer Stelle freiziehen. Die Schaffung von Wohnraum in bestimmten Marktsegmenten hat somit aufgrund von Umzugsketten nachweislich immer auch Auswirkungen auf das Wohnungsangebot in niedrigpreisigeren Marktsegmenten.

Bei den im Wohnungsmarktbereicht 2015 aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich sowohl um Maßnahmeflächen der Innenentwicklung wie auch um die Entwicklung von Wohnbauflächen an den äußeren Siedlungsrändern. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele (siehe oben) sollen dabei vorrangig Innenentwicklungsflächen für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Da sämtliche im Wohnbauflächenbericht 2015 aufgezeigten innenstadtnahen Potenzialflächen mittelfristig für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, zugleich aber andere Standorte eine deutlich längere Planungs- und Entwicklungszeit erfordern als das Projektgebiet Wasserkunst, wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet Wasserkunst insbesondere zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für unverzichtbar erachtet.

---

[1] Ihre Nichtdarstellung im Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung 2013“ (in der im März 2015 durch die Bürgerschaft beschlossenen Fassung) liegt allein darin begründet, dass hier – wie im Wohnungsmarktkonzept 2013 – aufgrund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens von einer baldigen Realisierung ausgegangen wurde.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan Lübeck stellt in seinem Plan „Entwicklungskonzept“ die Wakenitz als lineare Eignungsflächen zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems innerhalb von Lübeck dar. Innerhalb des Geltungsbereichs ist am Wakenitzufer ein schmaler Bereich als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Dabei handelt es sich um den naturnah geprägten Uferabschnitt der Wakenitz in diesem Bereich.

3.5 Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

Wie bereits unter 1.3 und 2.2 ausgeführt, lagen zu Beginn der Bauleitplanverfahren für das Projektgebiet Wasserkunst noch große Teile des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“. Insbesondere aufgrund der Bedeutung der Wohnbauflächenentwicklung des Plangebietes für die Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs (siehe 3.3) ist die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes unter Berücksichtigung der Planungen für ein neues Wohngebiet an der Wasserkunst zwischenzeitlich angepasst worden. Da die geplante Wohnbebauung auf den zum LSG gehörenden Teilflächen mit der Schutzgebietsverordnung und hier geltenden naturschutzrechtlichen Regelungen nicht vereinbar war, wurde vom Bereich Naturschutz der Hansestadt Lübeck nach eingehender Prüfung und Abwägung der zu berücksichtigenden Belange entschieden, die im Plangebiet Wasserkunst für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebietsstatus zu entlassen.

Die mit der Ausgliederung von Teilflächen aus dem LSG vorbereitete Wohngebietsentwicklung auf dem teilweise bebauten und seit längerem brachgefallenen Gelände des Wasserwerks mit innenstadtnaher, in Wohngebiete integrierten Lage steht dabei im Einklang mit den Grundsätzen der Bauleitplanung mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach den §§ 1 und 1a BauGB für Entwicklung von Baugebieten; im Einzelnen:

- städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Minimierung von Kfz-Verkehren in der Stadt.

In Abwägung der relativ geringen Entwicklungspotenziale der betroffenen auszugliedernden Flächen für die Schutzziele des LSG mit den dargelegten Vorteilen einer weitgehenden Ausnutzung des innenstadtnahen Wasserwerksgeländes für eine Wohnbebauung konnte hier der Entwicklung innenstadtnaher Wohnbauflächen Vorrang eingeräumt werden. Maßgabe der UNB war dabei, dass zugunsten der Erhöhung der Naherholungsfunktionen eine Öffnung des Geländes für die Allgemeinheit erfolgen und der bisherige Umfang der Versiegelung allenfalls geringfügig zunehmen solle. (Anmerkung: Diese Anforderungen haben im Rahmen der Bebauungsplanung Berücksichtigung gefunden.)

Die aus dem LSG ausgegliederten Flächen haben eine Größe von 2,5 ha bei einer Gesamtgröße des LSG von bisher rund 412 ha. Die künftig als öffentliche Grünflächen vorgesehenen Flächen am Ufer der Wakenitz und rund um den Wasserturm verbleiben im LSG, im Süden des Geltungsbereichs wird die Grünverbindung von der Wakenitz zum Karl-Roß-Weg in das Schutzgebiet aufgenommen.

Für den Ende April 2016 vorgesehenen abschließenden Beschluss über die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen Wasserkunst wird davon ausgegangen, dass die „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von

Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakentitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ noch im März 2016 durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bekannt gemacht worden ist und die Änderung damit in Kraft getreten ist.

Gemäß Schutzgebietsverordnung werden in den eher städtisch geprägten Teilbereichen des LSG und damit auch für die im LSG verbliebenen Flächen vor allem folgende Schutzziele und -zwecke verfolgt:

- Gewährleistung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere eines intakten Gewässerökosystems,
- Erhaltung und Regeneration der für diese Landschaft typischen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Luft, Klima),
- Sicherung der Wakenitz als Trinkwasserreservoir für die Stadt Lübeck, Verminderung des Belastungspotenzials und Förderung der Selbstreinigungskraft des Gewässers,
- Erhaltung und Verbesserung der Erholungsqualitäten des Gebietes,
- Erhaltung des für die Lübecker Bürger bedeutenden stadtnahen Erholungsgebietes in seiner Vielfalt (Wassersport, Wandern, Spazierengehen, Kleingartennutzung).

3.6 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der gemäß Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ ausgewiesenen Pufferzone. Die südliche Abgrenzung der Pufferzone schließt jedoch unmittelbar an das Plangebiet an. Die Ratzeburger Allee ist mit Sichtpunkt ab den Universitätskliniken Schleswig-Holstein als Blickbeziehung auf das UNESCO-Welterbe im UNESCO Managementplan geführt.

3.7 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Südwestlich der Ratzeburger Allee und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegt ein Lebensmittelverbrauchermarkt (Vollsortimenter), der über eine Lichtsignalanlage an der Ratzeburger Allee für Bewohner des künftigen Wohngebietes fußläufig gut zu erreichen ist. Im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck ist dieser Versorgungsstandort als Solitärstandort dargestellt.

Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum „St. Jürgen - Mönkhofer Weg“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet und ist somit ebenfalls noch fußläufig erreichbar. Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt nur etwa einen Kilometer vom Plangebiet entfernt und ist somit zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 119. FNP-Änderung und den parallel aufgestellten Bebauungsplan 02.13.00 sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes auf den nicht mehr zu Betriebszwecken benötigten Teilflächen des zwischen Ratzeburger Allee und Wakenitz gelegenen Wasserwerkes geschaffen werden. Die Bauleitpläne sollen somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung leisten. Darüber hinaus sollen die Bauleitpläne die Fortsetzung der am Süd- bzw. Westufer der Wakenitz verlaufenden Grün- und Wegeverbindung in nördlicher Richtung planungsrechtlich vorbereiten.

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Revitalisierung des brachgefallenen Wasserwerkgeländes durch die Entwicklung als innenstadtnahes Wohngebiet,
- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes mit bis zu 250 Wohneinheiten bei unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- städtebauliche Angliederung des westlichen Teilbereiches an die angrenzenden Wohngebiete durch eine eher städtisch geprägte Bebauungsstruktur mit weitgehend geschlossener Straßenrandbebauung,
- aufgelockerte Bebauungsstruktur im mittleren Teilbereich mit freistehenden größeren Einzelbaukörpern, die sich in eine Parklandschaft einfügen (Wohnen im Park),
- aufgelockerte Villenbebauung im Übergang zum Landschaftsraum der Wakenitz
- Entwicklung eines Stellplatz- und Erschließungskonzeptes mit möglichst geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen in den angrenzenden Wohnstraßen (Bei der Wasserkunst und Wakenitzstraße) zur Minimierung der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete,
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze möglichst weitgehend in Tiefgaragen,
- Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage rund um den Wasserturm,
- Berücksichtigung der Bedeutung der Wakenitz für die Naherholung und Schaffung einer öffentlichen Grünfläche am Wakenitzufer,
- Fortführung des uferbegleitenden öffentlichen Wanderwegs bis zum Wasserwerk mit Anbindung an den Quartierspark und an die Wakenitzstraße,
- Sicherung von Uferbereichen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz (Lebensraum für Otter)

5. Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen

5.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	ca.	6,10 ha
Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO	ca.	3,97 ha
Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	ca.	0,25 ha
Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ und „Wasser“	keine Flächendarstellung	
Öffentliche Grünflächen	ca.	1,65 ha
Wasserflächen	ca.	0,23 ha

5.2 Bauflächen

Darstellung neuer Wohnbauflächen

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen im Plangebiet Wasserkunst in der Größenordnung von rund 3,7 ha trägt vor allem dem dringenden Wohnungsbedarf der Hansestadt Lübeck Rechnung (siehe hierzu ausführliche Darlegungen unter 3.3). In Abwägung mit diesem Belang mussten die Belange des Naturschutzes, die eine größere Ausweisung von Grünflächen auf den Flächen der ehemaligen Filterbecken zum Ziel haben, zurückstehen. Diese

Abwägung war auch wesentliche Grundlage für die Entlassung von Teilflächen (2,3 ha) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“, die der Flächennutzungsplan künftig als Wohnbauflächen darstellt (siehe hierzu 3.5).

In die Wohnbauflächen-Darstellung einbezogen sind auch die bisher als gemischte Baufläche dargestellten Grundstücke an der Ratzeburger Allee (ca. 0,3 ha). Weiterhin wird auch die Fläche der Ausstellungshalle der Stadtwerke, auf der auch das geplante Blockheizkraftwerk zur Versorgung des zukünftigen Wohnquartiers geplant ist, in die Wohnbaufläche mit einbezogen.

Aus der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes kann die Bebauungsplanfestsetzung der betreffenden Flächen als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die bisherige FNP-Darstellung der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte am südöstlichen Rand des Plangebietes wird aufgehoben, da in direkter Nähe eine Kita vorhanden ist (Possehl-Kindergarten zwischen Karl-Roß-Weg und Ratzeburger Allee) und sich im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gezeigt hat, dass die zu erwartenden zusätzlichen Bedarfe an Kita-Plätzen durch Erweiterungen von Bestandseinrichtungen in St. Jürgen angeboten werden können. Zudem kann auch ohne ausdrückliche Darstellung eines zusätzlichen Kita-Standortes im FNP eine entsprechende Gemeinbedarfsnutzung im Rahmen der WA-Festsetzung des Bebauungsplanes entwickelt werden.

Berücksichtigung von Lärmschutzbelangen bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur stark befahrenen Ratzeburger Allee und zur Wallbrechtstraße bzw. zum St. Jürgen Ring wird das geplante Wohngebiet insbesondere an den äußeren Rändern im Südwesten, Süden und Südosten hohen Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm ausgesetzt sein. Im Rahmen der Baugebietsentwicklung sind darüber hinaus mögliche Lärmbeeinträchtigungen durch Anlagen des benachbarten Wasserwerks zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird sich die Entwicklung eines Wohngebietes mit bis zu 240 Wohneinheiten aufgrund der damit verbundenen Ziel- und Quellverkehre auf die Lärmbelastung der umliegenden Wohnnutzungen auswirken. Die Lärmbeeinträchtigungen für das neu geplante Wohngebiet sowie die zusätzlichen Lärmbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 02.13.00 ermittelt worden (siehe auch 6.4). Im Ergebnis ist festzustellen, dass die zusätzliche Lärmbelastung der umliegenden Wohngebiete nicht als erheblich einzustufen ist und für die neuen Wohnnutzungen umfassende Möglichkeiten zum Lärmschutz durch aktive und passiven Schallschutzmaßnahmen bestehen, sodass gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden können.

Durch eine geschlossene straßenorientierte und mindestens dreigeschossige Bebauung an der Ratzeburger Allee, die Errichtung von Lärmschutzwänden auf der Wakenitzbrücke und der Überführung der Wallbrechtstraße über die Ratzeburger Allee sowie durch weitere im Bebauungsplan festgesetzte passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs können die Verkehrslärmimmissionen für das geplante Wohngebiet soweit gemindert werden, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18.005 für allgemeine Wohngebiete zum großen Teil eingehalten oder nur so weit überschritten werden, dass eine Wohngebietsentwicklung auch in den stark verlärmten Bereichen nahe zu den Hauptverkehrsstraßen möglich ist. Die Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplan 02.13.00, der parallel zur 119. FNP-Änderung aufgestellt wird. Die Herstellung der Lärmschutzwände an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

5.3 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Für das System der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße ergeben sich durch die Wohngebietsentwicklung keine Änderungen. Die Ratzeburger Allee wird unverändert als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Erschließungsstraßen innerhalb des neuen Wohngebietes sind nicht darzustellen.

5.4 Öffentliche Grünflächen und Hauptwanderwege

Öffentliche Parkanlagen mit Spielplatz

Wesentliches landschaftsplanerisches Ziel der Planungen für ein neues Wohngebiet an der Wasserkunst ist die Entwicklung eines Quartiersparks rund um den Wasserturm und die Freihaltung des Uferbereichs von Bebauung. Dementsprechend stellt die Planzeichnung der 119. FNP-Änderung rund um den Wasserturm eine Dreiecksfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zeckbestimmung Parkanlage dar, die im Norden über eine Spielplatzfläche an die Wakenitzstraße anknüpft. Entlang der Wakenitz stellt die 119. FNP-Änderung einen mindestens 25 m breiten Flächenstreifen als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dar, die im Norden mit dem Quartierspark am Wasserturm und im Süden mit dem (östlich der Wakitzbrücke) vorhandenen Ufergrünzug verbunden ist. Der gemäß LNatSchG entlang von Gewässern einzuhaltende Abstand von 50 m, den eine Bebauung (im Außenbereich) regelmäßig von der Uferlinie aufweisen muss, wird im Rahmen der Bebauungsplanung bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

Hauptwanderweg

Im geltenden Flächennutzungsplan weist der entlang der Wakenitz dargestellte Hauptwanderweg auf Höhe des Wasserwerksgrundstücks zwischen der Wakenitzstraße im Norden und der Wakenitzbrücke im Süden eine Lücke auf. Mit der Aufgabe der Wasserwerksnutzung auf einem Teil des Betriebsgeländes und der vorgesehenen Anlage eines Ufergründzuges und eines Quartiersparks (siehe oben) bietet sich hiermit die Möglichkeit zu einem Lückenschluss. Unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielsetzung, Wanderwege entlang von Gewässern auch uferbegleitend zu führen, soll der bisher an der Wakenitzbrücke endende Uferweg weiter möglichst bis zum Wasserwerksgelände durch den Ufergrünzug geführt und von dort über den neuen Quartierspark am Wasserturm an die Straße Bei der Wasserkunst bzw. die Wakenitzstraße angebunden werden. Dementsprechend orientiert sich die neue Darstellung eines Hauptwanderweges im Plangebiet der 119. FNP-Änderung an den Grenzen der öffentlichen Grünflächen.

Auch wenn eine Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges derzeit aufgrund von Artenschutzbelangen nicht umsetzbar erscheint (Schutz des stark gefährdeten Fischotters, s. Ausführungen im Umweltbericht), wird auf der übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung der Zielsetzung einer durchgängigen Wegeverbindung Rechnung getragen. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung und Generalisierung auf der FNP-Ebene wird eine Führung des Hauptwanderweges in Teilabschnitten über verkehrsarme Anliegerstraßen durch die gewählte FNP-Darstellung nicht ausgeschlossen. Die Klärung, ob und unter welchen Voraussetzungen die angestrebte durchgängige Wegeführung entlang des Wakenitzufers realisiert werden kann oder ob ggf. in Teilbereichen ggf. auf Alternativrouten zurückgegriffen werden muss, bleibt nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Die im Geltungsbereich verbleibenden Anlagen zu Versorgung mit Trinkwasser (Wasserturm) und mit Elektrizität (Schaltanlage St. Jürgen) werden als Standorte für die Versorgung mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Wasser“ bzw. „Elektrizität“ dargestellt. Da die flächenhafte Ausdehnung dieser Anlagen für den Maßstab der Flächennutzungsplanung relativ gering ist, erfolgt eine standortbezogene Darstellung mittels Lagesymbol.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen"

In die Planzeichnung der 119. FNP Änderung ist des Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ in der Abgrenzung nachrichtlich übernommen, die sich aus „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakentitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ ergibt. Diese Änderungsverordnung wurde im Februar 2016 im Umweltausschuss und in der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck diskutiert und zur Kenntnis genommen. Für den Ende April 2016 vorgesehenen abschließenden Beschluss über die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen Wasserkunst wird davon ausgegangen, dass die LSG-Änderungsverordnung noch im März 2016 durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bekannt gemacht worden ist und die Änderung damit in Kraft getreten ist.

Auf den im Landschaftsschutzgebiet verbliebenen bzw. neu einbezogenen Flächen gelten die Vorgaben der LSG-Stadterordnung vom 13. Juli 1970 sowie die Verbote des § 61 LNatSchG, der für bestehende Landschaftsschutzgebiete gilt, die vor dem Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes vom 16. Juni 1993 durch Verordnung unter Schutz gestellt worden sind (siehe hierzu auch unter 3.5).

Bau(höhen)beschränkungen nach Luftverkehrsgesetz

Das neue Wohngebiet an der Wasserkunst unterliegt einer Baubeschränkung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) Luftverkehrsgesetz, da es in einem Umkreis (Radius) von 4-6 km um den Flughafenbezugspunkt (Mitte des Systems der Start- und Landeflächen) des Flughafens Lübeck-Blankensee liegt. Innerhalb dieses Bereichs bedürfen Bauwerke der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn ihre Höhenentwicklung eine Höhe überschreiten soll, die sich aus der Verbindungslinie ergibt, die von der 45m-Höhenbeschränkung am 4 km Umkreis auf 100 m Höhe am 6 km Umkreis ansteigt.

6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen entsprechen weitestgehend dem detaillierten Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan 02.13.00 und decken somit die für den Umweltbericht zur FNP-Änderung erforderlichen Aussagen ab. Da fast alle geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im B-Plan festgesetzt werden und nicht Inhalt der FNP-Änderung sind, kann sich die Begründung zur FNP-Änderung hier auf eine zusammenfassende Darstellung der Maßnahmen unter 6.6 beschränken. Die Aussagen im Umweltbericht basieren im Wesentlichen auf den unter 7.2 aufgeführten Fachgutachten und sonstigen Unterlagen.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Ziele und Inhalte der FNP Änderung

Auf dem brachgefallenen, teilweise versiegelten, teilweise naturnah ausgeprägten Betriebsgelände des Wasserwerkes Wakenitz ist eine neue Wohnbebauung für bis zu 250 Wohneinheiten in unterschiedlicher Dichte und Höhe geplant. Zwar reicht die ausgewiesene Wohnbaufläche bis auf 25 m an das östlich gelegene Wakenitzufer heran, auf der Ebene des Bebauungsplanes wird jedoch festgesetzt, dass eine Bebauung der betreffenden Grundstücke einen Abstand von 50 m zum Wakenitzufer einhält. Die vorhandenen Wohngebäude an der Ratzeburger Allee werden in ihrem Bestand berücksichtigt.

Für die Realisierung des geplanten Bebauungskonzeptes für das neue Wohngebiet mit dazugehörigen Tiefgaragen werden umfängliche Bodenaustauschmaßnahmen im Bereich ehemaliger Filterbecken erforderlich, sodass hier nur ein geringer Teil des Baumbestandes erhalten bleiben kann.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt fast ausschließlich direkt von der Ratzeburger Allee oder von der Hohelandstraße in direkter Nähe zur Ratzeburger Allee, sodass zusätzliche Verkehre auf den Erschließungsstraßen des nördlichen Wohngebietes weitgehend vermieden werden. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für die neue und bestehende Wohnbebauung im Geltungsbereich zum Schutz vor Verkehrslärm von den umgebenden Hauptverkehrsstraßen werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans 02.13.00 und zugehörige städtebauliche Verträge gesichert.

Der Bereich um den denkmalgeschützten Wasserturm und ein ca. 25 m breiter Uferstreifen entlang der Wakenitz werden als Grünflächen ausgewiesen und als Parkanlage gestaltet, durch die der Hauptwanderweg entlang Wakenitz weiter nach Norden geführt werden kann. Die naturnahen Vegetationsstrukturen entlang des Wakenitzufers bleiben erhalten.

6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

a) Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 61 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 35 LNatSchG: Im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts ab der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

b) Fachplanerische Grundlagen

Aktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47d Abs. 7 BImSchG vom 17.07.2008: Die Wakenitz zählt ab der Uferkante zu den "Erholungsgebieten" und ist gemäß Lärmaktionsplan "gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen".

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II: Im Landschaftsrahmenplan sind die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes "Wakenitz und Falkenhusen" dargestellt.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen keine Einzelmaßnahmen dar. Im Plan „Entwicklungskonzept“ ist die Wakenitz als lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Am Wakenitzufer ist ein schmaler Bereich der Wasserfläche im Plangebiet als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Dabei handelt es sich um den naturnahen Uferbereich der Wakenitz mit vorgelagerter Schwimmblattzone. Im Plan „Schutzgebietskonzept“ wird das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ noch in der alten Abgrenzung dargestellt.

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ wird die östlich gelegene Wakenitz als bedeutsames Erholungsgebiet für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt, das sich vom Innenstadtbereich bis nach Groß Grönau erstreckt.

6.3 Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Der natürliche geologische Untergrund im westlichen und zentralen Geltungsbereich ist aus weichseleiszeitlichem Tonmergel über Sand gebildet. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs schließen sich in Richtung Wakenitz weichseleiszeitliche Sande und holozäne Flachmoortorfe an.

Im Westabschnitt des Geltungsbereichs liegt ein geringmächtiger Stauwasserleiter vor, der von z.T. schluffigen Fein-/Mittelsanden gebildet wird. Darunter folgen wasserundurchlässige Beckenschluffe und Geschiebemergel. Der Grundwasserspiegel beträgt hier ca. 8,3 m unter dem Gelände (= ca. 5,4 m ü. NHN). Es wurden sandige sowie schluffige Auffüllungen erbohrt, die maximal bis 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) reichten.

Im Umfeld der verfüllten Filterbecken im zentralen Geltungsbereich wurden grundwasserleitende Schichten oberhalb von tonigen Schluffen bzw. Torfen erbohrt. Die Mächtigkeit der gesättigten Zone wurde mit ca. 1,5 – 2,0 m bestimmt, der Grundwasserspiegel lag bei ca. 5 m unter GOK. Hier können stellenweise gespannte Grundwasserverhältnisse vorliegen. Auch hier wurden sandige bzw. schluffige Auffüllungen bis maximal 5,0 m Mächtigkeit festgestellt.

Im östlich gelegenen Übergangsbereich zur Wakenitz liegen wassergesättigte Feinsande vor. Weiterhin wurden auch hier aufgefüllte Schluffe und Sande sowie natürlich aufgelagerte Auensedimte und Torfe festgestellt. Die Gutachter gehen davon aus, dass es sich hier um ehemalige Wasserflächen der Wakenitz handelt, die sukzessive verfüllt und aufgehöht wurden. Der Grundwasserspiegel liegt hier bei ca. 2,0 m unter GOK (= ca. 2,3 m ü. NHN).

Bei dem angetroffenen Grundwasser handelt es sich um einen freien Grundwasserspiegel mit Gefälle in östlicher Richtung zur Wakenitz, die hier als Vorfluter dient.

Die Bodenverhältnisse lassen laut Baugrunduntersuchung die Gründung einer Bebauung grundsätzlich zu. Die Art der im Einzelfall erforderlichen Gründung wird im Rahmen der konkreten Bauplanung für das jeweilige Gebäude geprüft und festgelegt werden.

Im Geltungsbereich ist der Boden auf insgesamt ca. 1,2 ha durch Gebäude, Straßen oder sonstige Flächenbefestigungen sowie Schächte vollständig versiegelt, weitere ca. 0,15 ha Fahrflächen und Wege sind teilversiegelt (Pflaster oder Grand). Im Bereich der ehemaligen Filterbecken befindet sich auf ca. 1,0 ha Fläche eine Betonsohle im Boden, die mit Füllsanden und anderem Material bis zu 3,00 m hoch aufgefüllt wurde und mit Wiesen, Brachen, Gebüschen und Bäumen überwachsen ist. Insgesamt ist der Boden hier vollständig anthropogen überprägt, sodass auch diese Flächen für die natürlichen Bodenfunktionen keine bzw. nur geringe Bedeutung haben.

Die Untersuchungen zur Identifizierung von kontaminationsverdächtigen Flächen und zur Klärung tatsächlicher Belastungen im Boden und Grundwasser ergaben, dass auf dem Gelände zumindest in den Böden der ehemaligen Filterbecken lokale Schadstoffanreicherungen eingelagert sind. Weiterhin wurde im oberflächennahen Stau-/Grundwasser an einer Stelle eine PAK-Konzentration festgestellt, die im Bereich der Maßnahmenschwellenwerte liegt sowie ansonsten einzelne Schwermetall Gehalte, die oberhalb der Prüfwerte bzw. der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA liegen.

Insgesamt zeigen die Untersuchungsergebnisse keine signifikanten Hinweise auf das Vorhandensein einer bestehenden oder für die Zukunft absehbaren Gefährdung der Schutzgüter und Wirkungspfade. Aus Sicht der Fachgutachter liegen die Schadstoffkonzentrationen in den bebauungsrelevanten Flächenanteilen in ausreichendem Maße unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV, um die Aspekte des vorsorgenden Umweltschutzes bereits jetzt voll zu erfüllen. Eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegt aus Sicht der Gutachter somit nicht vor.

Insofern stellen die Gutachter fest, dass die Bodenqualität mit der geplanten Folgenutzung Wohngebiet vereinbar ist, wenn der Bereich der ehemaligen Filterbecken inklusive der eingelagerten Böden, in denen Bodenverunreinigungen mit zumindest lokalen Schadstoffanreicherungen vorgefunden wurden, zurückgebaut werden. Sofern Haus- und Nutzgärten geplant sind, sind ggf. lokal begrenzte bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden

Zur Herstellung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse im Gebiet und zur Vermeidung von Grundwassergefährdungen wird ein vollständiger Ausbau der tlw. lokal mit Schadstoffen angereicherten Auffüllböden in den Filterbecken (östlicher Teilbereich) durchgeführt und im Bereich außerhalb der Bauflächen durch unbelasteten Boden ausgetauscht, sodass sich die Bodenqualität außerhalb der über- oder unterbauten Flächen verbessern wird.

Durch die Festsetzungen für die geplante Neubebauung mit Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen und für die Anlage der Planstraßen wird planungsrechtlich eine Überbauung auf insgesamt ca. 2,6 ha zugelassen bzw. vorbereitet. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelungsflächen in den jeweiligen Bereichen ergibt sich daraus eine zulässige Neuversiegelung im Umfang von ca. 18.737 m². Insgesamt wird der Versiegelungsgrad auf dem Gelände zunehmen. Die Neuversiegelung betrifft zu 50% natürlich anstehenden Boden im westlichen und wakenitznahen Bereich, zu 50% den künstlich überprägten Boden im Bereich der ehemaligen Filterbecken, sodass auf Teilflächen natürliche Funktionen des Bodens verlorengehen.

Die detaillierte Ermittlung der Neuversiegelung ist in der „Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“, zum Bebauungsplan 02.13.00 wiedergegeben.

Wasser

Während der Bauphase wird für den Bau der Tiefgaragen eine zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkung erforderlich. Dauerhafte Wasserhaltungen werden nicht erforderlich, da für den Endzustand die Ausführung einer wasserdruckhaltenden Wanne (weiße Wanne) geplant ist.

Durch die weitgehende Ableitung des Niederschlagswassers von den überbauten Flächen im westlichen Teilbereich in den Regenwasserkanal der Ratzeburger Allee werden die Niederschläge dem Wasserhaushalt in diesem Bereich zum größten Teil entzogen.

Durch die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem östlichen Teilbereich in die Wakenitz teils über offene Mulden, teils über geschlossene Leitungen mit Vorreinigung des Straßenabwassers der Planstraße C sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Wasserqualität der Wakenitz zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Nutzung des ehemaligen Betriebsgrundstücks mit bereits vorhandenen überbauten Flächen und durch die teilweise verdichtete, flächensparende Bauweise wird der Verlust von natürlich gewachsenem Boden von vornherein gemindert.

Die ansonsten auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Boden und Wasser sind unter 6.6 zusammengefasst wiedergegeben.

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Klima

Die lokalklimatische Situation im Geltungsbereich ist durch die Lage zwischen teilweise dicht bebauten Wohngebieten und dem Flusslauf der Wakenitz geprägt. In den Siedlungsgebieten können relativ hohe Tages- und Nachttemperaturen sowie geringer Luftaustausch auftreten. Im Verhältnis dazu ist im Bereich der Wakenitz von geringeren Tagestemperaturen und höheren Nachttemperaturen, einer höheren Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten und zeitweise Nebelbildung auszugehen. Die Wakenitz hat als Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion daher besondere Ausgleichsfunktionen für Siedlungsgebiete. Der Geltungsbereich als direkt angrenzende, baumbestandene Grünfläche hat ebenfalls klimatische Ausgleichsfunktion, allerdings mit wesentlich kleinerem Wirkbereich. Gemäß aktuellen Ergebnissen des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck zum Themenbereich Stadtklimafunktionen liegt der Geltungsbereich allerdings nicht in einer Luftleitbahn. Seine Bedeutung für die Kaltluftlieferung in die angrenzenden Siedlungsflächen ist mäßig (ca. 400 m³ pro Sekunde).

Luft

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht in diesem Gebiet des Stadtteils St. Jürgen ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenzüge Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St. Jürgen Ring mit begleitender Bebauung sind nach den o.g. Ergebnissen als lufthygienisch belastete Areale eingestuft worden. Die baumbestandenen Grünflächen im Geltungsbereich haben für diese Areale daher eine lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Insgesamt hat Geltungsbereich daher eine relativ hohe bioklimatische Bedeutung für das angrenzende Stadtgebiet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Lokalklima

Die lokalklimatische Situation wird sich durch die Bebauung und den Baumverlust im Gebiet verändern. Die kleinräumige bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs für die angrenzenden, teilweise durch die Ratzeburger Allee belasteten Siedlungsflächen und geht durch die Zunahme des Versieglungsgrades und die geplanten Baukörper verloren. Die geplante aufgelockerte Bebauungsstruktur im zentralen und östlichen Bereich lässt einen Luftaustausch zwischen Wakenitz und nordwestlichen Siedlungsflächen weiterhin zu. Die riegelartige Bebauung im nordwestlichen Bereich und an der südlichen Ratzeburger Allee wird den Luftaustausch zwischen den dort angrenzenden Siedlungsflächen und der Wakenitz jedoch einschränken. Negative Auswirkungen auf die Aus-

gleichsfunktionen der Wakenitz für die umgebenden Siedlungsflächen sind durch die geplante Bebauung allerdings kaum zu erwarten.

Globaler Klimaschutz

Für die Energieversorgung im neuen Wohngebiet ist in Zusammenarbeit mit dem bisherigen Nutzer Stadtwerke Lübeck die Erstellung eines Nahwärmenetzes auf der Liegenschaft geplant. Die künftige Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt vornehmlich über die Nutzung von Kraft-Wärmekopplung (KWK). Durch die gleichzeitige Erzeugung und Nutzung von Wärme und Strom wird eine sehr gute CO2 Bilanz erreicht. Nur für zeitlich begrenzte Spitzenlasten ist ein Brennwertkessel vorgesehen. Da bei Erzeugung von Wärme und Strom durch Kraft-Wärmekopplung eine gleichzeitige Nutzung von solarer Wärme und/ oder Strom (Solarthermie und / oder Photovoltaik) nicht sinnvoll ist, erfolgt keine passive und/oder aktive Nutzung von Solarenergie. Als Energieeffizienzstandard für die geplante Wohnbebauung wird der Standard der künftigen EnEV[2] 2016 herangezogen. Eine Optimierung des Endenergiebedarfs erfolgt durch gut gedämmte Außenbauteile und Fenster mit 3-facher Verglasung.

Luftgüte

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten zu Staubemissionen kommen, die in der Regel durch Befeuchtung vermieden werden. Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind insgesamt nicht zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf der Ebene der FNP-Änderung werden keine eigenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Klima und Luft vorgesehen. Die ansonsten auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen sind unter 6.6 zusammengefasst wiedergegeben.

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist sehr strukturreich und vielfältig zu charakterisieren. Es wird vor allem durch Gehölzbestände und Einzelgehölze sowie durch Grünflächen mit wiesenartiger Ausprägung geprägt, die sich nach der Aufgabe der Wasserwerksnutzung und anschließender extensiver Pflege sukzessiv entwickeln konnten.

Der Baum- und Gehölzbestand im Geltungsbereich setzt sich aus Laub- und Nadelholzbeständen sowie sonstigen Gehölzen und Gebüschen zusammen. Entlang der Wakenitz erstreckt sich ein Fließgewässer begleitender Gehölzsaum mit tlw. Großseggenriedern sowie Hochstaudenfluren auf der Landseite sowie Schwimmblattvegetation vor dem Ufer. Die Strukturen gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG.

Einzelbäume oder Baumgruppen sind im gesamten Plangebiet vorhanden. Es handelt sich zum größten Teil um ältere Nadelbäume meist nicht heimischer Arten, zum Teil um Laubbäume meist heimischer Arten und unterschiedlichen Alters, darunter auch große und markante, teilweise ortsbildprägende Exemplare. Weiterhin befindet sich auch eine größere

[2] Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden – Energieeinsparverordnung – EnEV

Anzahl von Obstbäumen unterschiedlichen Alters und Größe im Gebiet. Gemäß Baumkataster hat der Nadelbaumbestand in der Regel nur einen geringen Erhaltungswert, wohingegen der Bestand an einheimischen Laubbäumen einen mittleren bis hohen Erhaltungswert aufweist.

Gehölzfreie Flächen sind meist wiesen- oder rasenartig ausgeprägt. Einen höheren Biotopwert weist vor allem ein mesophiles Grünland mit größeren Flächenanteilen im mittleren und südlichen Teil des Geltungsbereichs auf. Ansonsten handelt es sich um vergleichsweise artenarme Rasenflächen im nordwestlichen Geltungsbereich, die teilweise von Obstbäumen oder sonstigen Einzelbäumen bestanden sind. Ein Teil der ehemaligen Filterbecken ist von stark verbuschten Beständen halbruderaler Gras- und Staudenfluren bewachsen.

Darüber hinaus befinden sich randlich im Geltungsbereich noch Siedlungsgrundstücke, deren Vegetation meist durch Rasenflächen, Bäume und Ziergehölze geprägt werden.

Bewertung der Vegetationsstrukturen und Schutzstatus

Die aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigsten Biotoptypen des Gebietes befinden sich im Uferbereich der Wakenitz. Es handelt sich hier um den Flachwasserbereich mit der vorhandenen Schwimmblattvegetation, dem Fließgewässer begleitenden Gehölzsaum und das benachbarte Großseggenried.

Eine mittlere Wertigkeit weisen naturnahe Gehölzbestände sowie Einzelgehölze auf, weiterhin die mesophilen Grünlandflächen (Schafweide) und die Trockenstandorte des Gebietes (Kopfsteinpflasterstraße mit Magergrünland und Magerrasenfragmenten; kleinflächige artenarme Sukzessionsstadien von Magerrasen) sowie halbruderale Gras- und Staudenfluren, z.T. verbuscht und in Entwicklung zu Gehölzbeständen begriffen. Ein großer Teil dieser Flächen befindet sich im zentralen und östlichen Geltungsbereich.

Die geringsten Wertigkeiten zeigen neben versiegelten und teilversiegelten Flächen die Siedlungsflächen mit Gärten, sonstigen Grünflächen und Gehölzbeständen, die von standortfremden Arten bestimmt sind.

Der gesamte Uferabschnitt der Wakenitz mit dem uferbegleitenden Gehölzsaum, dem Großseggenried und den Flachwasserbereichen sind gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt. In den Flachwasserbereichen kommen besonders geschützte Pflanzenarten nach BNatschG vor. Viele Einzelbäume im Plangebiet fallen unter den Schutz der Lübeck Baumschutzsatzung.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nach derzeitigem Planungsstand gehen im Einzelnen folgende Biotopstrukturen verloren:

Biotoptyp	**betroffener Umfang**
Bäume gesamt (einzeln, in Reihen oder Gruppen) davon: in geschlossenen Beständen (Nadel- / Laubgehölze)	315 Stck. 174 Stck. / 4.692 m²
Fließgewässer begleitender Gehölzsaum	50 m²
Mesophiles Grünland	11.212 m²
Magergrünland mit Magerrasenanteilen	950 m²
Magerrasen artenarm	86 m²

Biotoptyp	betroffener Umfang
halbruderale Gras- und Staudenfluren, verbuschend	2.881 m²
Rasen	6.556 m²
Ziergebüsch	610 m²
Hausgarten	78 m²

Da dauerhafte Grundwasserabsenkungen für die geplante Bebauung nicht erforderlich sind, sind Schädigungen des verbleibenden Gehölz- und Baumbestandes dadurch nicht zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf der Ebene der FNP-Änderung werden keine eigenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Pflanzen vorgesehen. Die ansonsten auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen sind unter 6.6 zusammengefasst wiedergegeben.

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Als Grundlage für die Darstellung der Fauna im Geltungsbereich und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung wurden 2012 und 2014/2015 Bestandserhebungen im Geltungsbereich und dem Umfeld durchgeführt und die Ergebnisse mit Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen, insbesondere auf europarechtlich geschützte Tierarten, in dem Fachgutachten Fauna mit artenschutzrechtliche Prüfung (Abriss und Neuplanung) zusammengestellt (siehe 6.7.1 und 9.2).

Ausgangssituation

Die Brutvogelfauna auf dem Gelände ist insbesondere auf Grund der Strukturvielfalt und der ungestörten Lage der Gehölze ausgesprochen arten- und individuenreich vertreten. Wertgebende Arten sind u.a. Brutvorkommen von Kolkrabe und Sperber sowie der Grünspecht, der zwar nicht im Geltungsbereich brütet, hier aber in den offenen und halboffenen Bereichen des Plangebiet besonders gut geeignete und damit essentielle Bestandteile seines Nahrungsreviers findet. In der abzubrechenden Schnellfilterhalle wurden zudem ein bis zwei besetzte Brutplätze des Mauerseglers erfasst. Weitere Gebäudebrüterarten sind Kohl- und Blaumeise sowie Grauschnäpper. Im Bereich der Uferzone kommen die Arten Blässralle, Teichralle, Graugans, Stockente, Höckerschwan und Sumpfrohrsänger vor bzw. sind hier zu erwarten. Der Kuckuck wurde hier ebenfalls gehört, das Wakenitzufer im Geltungsbereich macht aber nur einen kleinen Teil seines Revieres aus. In den Gehölzen des Geltungsbereichs inklusiv der Uferzone brüten über die oben genannten Arten hinaus verbreitete Arten der Gehölzbrüter. Frühere Nachweise des Gänsesägers in vier Nisthilfen des NABU an Ufergehölzen konnten wegen fehlender Funktionsfähigkeit der Kästen nicht bestätigt werden.

Für Fledermäuse bietet der Biotopbestand im Geltungsbereich mit seinen Gehölzstrukturen und Gebäuden und den dadurch entstehenden klimatisch besonders geschützten Bereichen sowie mit den offenen, wiesenartigen Flächen und ausgeprägten Grenzlinien besonders günstige Quartierstrukturen und Nahrungshabitate. Insgesamt konnten acht verschiedene Arten im Geltungsbereich und seinem Umfeld nachgewiesen werden.

Dominante Art ist die Zwergfledermaus mit hoher Aktivität im Gebiet, für die 2014 insgesamt 15 Balzreviere verteilt im Geltungsbereich und dem direkten Umfeld erfasst wurden. Davon ging im März 2015 ein Revier durch die Fällung einer Blutbuche aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht verloren. Eine Wochenstubennutzung durch Zwergfledermäuse wurde nicht festgestellt, wird aber im direkten Umfeld vermutet. Für die Mückenfledermaus wurde ein Balzrevier außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Weiterhin treten Wasserfledermaus und Braunes Langohr regelmäßig im Gebiet auf, sodass größere Baumhöhlen im Gebiet potentiell als Wochenstubenquartiere von Arten genutzt werden können. Ansonsten wurden über dem Gelände die Arten Breitflügelfledermaus, Rauhhautfledermaus, Großer Abendsegler und auch der als stark gefährdet eingestufte Kleine Abendsegler jagend oder im Durchflug erfasst, teils regelmäßig, teils nur in Einzelfällen.

Ein Vorkommen des stark gefährdeten Fischotters im Geltungsbereich wurde anhand von zwei Nachweisen im nördlichen Teil der Uferzone belegt. Aufgrund der gegebenen naturnahen Struktur und der Ungestörtheit der Uferzone im Geltungsbereich (im Vergleich zu den Habitatstrukturen und der Habitatsituation im weiteren Umfeld) muss daher davon ausgegangen werden, dass das Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die erbrachten Nachweise und die umgebende Habitatsituation im räumlichen Zusammenhang einen essentiellen Rückzugsraum für den Fischotter darstellt und somit als Lebens- und Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 (1) BNatSchG zu werten ist.

Weitere, europarechtlich geschützte Arten sind nicht im Gebiet anzunehmen.

Darüber hinaus sind Vorkommen der national geschützten Reptilienarten Ringelnatter (stark gefährdet), Waldeidechse und Blindschleiche punktuell im Geltungsbereich anzunehmen. Vorkommen von streng geschützten und gefährdeten Zauneidechsen sind dagegen nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume fehlen und keine Hinweise dafür vorliegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei den Gebäudeabbrüchen und den Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Bautätigkeiten können Fledermäuse sowie Brutvögel und ihre Brutgelege verletzt oder getötet werden.

Durch den Verlust der Abrissgebäude, des betroffenen Baum- und sonstigen Gehölzbestandes gehen Lebensstätten für Gebäude– und Gehölzbrüter verloren. Der Umfang der betroffenen Biotopstrukturen ist unter 6.3.3 aufgeführt.

Durch die Überbauung und Umstrukturierung von Teilen des Geltungsbereichs kommt es für Fledermäuse zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gebäuden und Bäumen sowie von Jagd- und Nahrungshabitaten. Es gehen insgesamt fünf Balzreviere der Zwergfledermäuse verloren, weiterhin sind durch den Verlust größerer Bäume potenzielle Wochenstubenquartiere von Wasserfledermaus und Braunem Langohr sowie bei drei größeren Bäumen mit geeigneten Höhlen auch potenzielle Winterquartiere des großen Abendseglers betroffen. Für den Grünspecht bedeutet die Überbauung des parkähnlichen Gebietes mit offenen wiesenartigen und baumüberstandenen Strukturen der Verlust eines essentiellen Teils seines Nahrungshabitates. Durch die Überbauungen und Umstrukturierungen sind weiterhin auch Ringelnatter (gefährdet gemäß Roter Liste SH), Erdkröte, Blindschleiche und Waldeidechse betroffen.

Störungen während der Bautätigkeiten und später durch die Freizeitnutzung in Wakenitznähe können die Lebensraumeignung der Uferzone für den Fischotter herabsetzen und zu Vergrämungen führen. Weiterhin können Beleuchtungen insbesondere im Umfeld des

Wasserturmes und in der Nähe der Wakenitz zu Störungen der als lichtempfindlich geltenden Wasserfledermaus und Braunes Langohr führen. Für die anderen im Gebiet vorkommenden Tierarten haben Störungen aus den Bautätigkeiten und durch die folgenden Nutzungen (Lärm, Bewegung, ggf. Staubentwicklung) keine erheblichen Auswirkungen.

Mit diesen Auswirkungen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf der Ebene der FNP-Änderung werden keine eigenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Tiere vorgesehen. Die ansonsten auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen sind unter 6.6 zusammengefasst wiedergegeben.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch den Kontrast zwischen dem grün geprägten Gelände der Wasserkunst zu den nördlich, westlich und südlich gelegenen, teilweise dicht bebauten Wohngebieten und den östlich und westlich verlaufenden Hauptverkehrsstraßen geprägt. Der Geltungsbereich mit seinem vor allem im östlichen Bereich hohen Anteil an Freiflächen, dem prägenden Baumbestand und mit dem weithin sichtbaren markanten Wasserturm liegt wie eine grüne Insel zwischen den umgebenden Siedlungsflächen und schließt im Osten direkt an den naturnah geprägten Wasserlauf der Wakenitz an. Dabei ist der westliche Teilbereich bereits mit großen Betriebsgebäuden bebaut, die zur Ratzeburger Allee durch den straßenbegleitenden Gehölzgürtel optisch abgeschirmt werden. Der östliche Teilbereich mit seinen naturnah geprägten Grünflächen ist aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit und der Lage unterhalb des umgebenden Straßenniveaus und der Topographie von außen nur an einzelnen Stellen und von der Wakenitzbrücke in größerem Umfang erfassbar. Die stark befahrene Wakenitzbrücke südlich des Geltungsbereichs wirkt wiederum negativ in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Wohnbebauung wird der landschaftlich und teilweise naturnah geprägte Charakter des Geltungsbereichs stark zurückgehen. Abgesehen von den Grünflächen und Baumbeständen um den Wasserturm und an der Straße Bei der Wasserkunst sowie im ufernahen Bereich an der Wakenitz gehen die Baum- und Gehölzbestände und Wiesenflächen im Geltungsbereich weitgehend verloren. An die Stelle tritt eine bis zu viergeschossige Bebauung unterschiedlicher Dichte und Durchgrünung, die sich in die städtische Lage des Geltungsbereichs einfügt.

In Wakenitznähe tritt die Bebauung bis auf 50 m an das Ufer heran, der naturnahe Uferstreifen bleibt auf mindestens 25 m Breite erhalten. Dennoch wird die zwei- bis viergeschossige Bebauung insbesondere in der laubfreien Winter- und Frühjahrszeit optisch in den angrenzenden, eher landschaftlich geprägten Raum der Wakenitz wirken.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Ausweisung eines Grünzugs entlang der Wakenitz mit Erhaltung der dortigen Gehölzstrukturen werden optische negative Auswirkungen in den Wakenitzraum von vornherein gemindert.

Darüber hinaus sind auf der Ebene der FNP-Änderung keine eigenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorgesehen. Die ansonsten auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen sind unter 6.6 zusammengefasst wiedergegeben.

6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Aufgrund der im Südwesten und im Südosten angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring weist das Plangebiet heute eine hohe Lärmbelastung auf.

Gemäß den vorliegenden schalltechnischen Berechnungen werden dabei insbesondere an der Ratzeburger Allee mit Tagwerten von teilweise über 70 dB(A) und Nachtwerten von über 60 dB(A) die gemäß DIN 18.005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) deutlich überschritten. Im Plangebiet sind hiervon die bereits bebauten Grundstücke Ratzeburger Allee 11, 13, 13a und 13b wie auch die künftig straßenseitig vorgesehen Baufelder (WA1 und WA7) mit ihren straßenzugewandten Gebäudeseiten betroffen.

Darüber hinaus wirkt sich der südöstlich des Plangebietes in Hochlage geführte Straßenzug Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring wesentlich auf die Lärmbelastung im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes aus. Dabei werden an der südöstlichen Grenze des geplanten Wohngebietes mit Tagwerten über 60 dB(A) und mit Nachtwerten von über 50 dB(A) ebenfalls die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um mehr als 5 dB(A) und damit deutlich überschritten.

Das Zusammenwirken beider Lärmquellen führt dazu, dass bei freier Schallausbreitung lediglich am nordwestlichen Rand des künftigen Baugebietes auf dem nördlichsten der für eine Villenbebauung vorgesehenen Baufelder zumindest tags der WA-Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik für das geplante Wohngebiet sieht der Bebauungsplan daher eine Reihe von Festsetzungen und sonstige Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz vor. Auf der Ebene der FNP-Änderung sind keine eigenen Flächenausweisungen oder Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

- Zusätzliche Lärmbelastungen für vorhandene Wohnnutzungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich kommt es für die benachbarten Anwohner während der Bauzeit zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Die Bauzeit wird voraussichtlich einen Zeitraum von Frühjahr 2016 bis Ende 2017 (ggf. auch darüber hinaus) umfassen.

Im Hinblick auf die zusätzlichen Schallimmissionen durch den vom geplanten Wohngebiet erzeugten Zusatzverkehr wurde festgestellt, dass an fast allen untersuchten Immissionsorten im Umfeld des Geltungsbereichs (Ratzeburger Allee, Hohelandstraße, Straße Bei der Wasserkunst) die Zunahmen der Verkehrslärm-Immissionen unterhalb der allgemein angenommenen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) bleiben. Lediglich am Eckgebäude

Ratzeburger Allee / Edvard-Munch-Straße wurde eine Zunahme um maximal 2,2 dB(A) tags und 2,1 dB(A) nachts ermittelt. Die Zunahme bleibt jedoch noch unter der Erheblichkeitsschwelle, sodass Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden. Dies hängt zum einen mit der bestehenden Belastung auf der Ratzeburger Allee zusammen, zum anderen werden durch das gewählte Erschließungskonzept für das geplante Wohngebiet (kurze Fahrstrecken von den Hauptanbindungspunkten zu den Tiefgaragenzufahrten, Unterbindung einer Durchfahrtsmöglichkeit zwischen Ratzeburger Allee und Straße Bei der Wasserkunst) Zusatzverkehre auf den Erschließungsstraßen der nördlich gelegenen Wohnquartiere von vornherein so gering wie möglich gehalten.

Die geplante Errichtung der neuen viergeschossigen Gebäuderiegel an der Ratzeburger Allee führt zu einer Lärmminderung für die vorhandene Bestandsbebauung an der Hohelandstraße und der Straße Bei der Wasserkunst, sodass hier in Zukunft die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete teilweise unterschritten werden.

Mögliche Schallreflexionen vom geplanten nördlichen Gebäuderiegel an der Ratzeburger Allee sind im Verhältnis zur bestehenden Lärmbelastung so gering, dass sie für die gegenüberliegende Nutzung an der Ratzeburger Allee im nicht wahrnehmbaren Bereich liegen. Auch die Verkehrsbewegungen innerhalb des Neubaugebietes, z.B. bei den Tiefgaragenzufahrten an der Planstraße B im Nordwesten und an der Ratzeburger Allee führen nicht zu relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen für benachbarte Bestandsgebäude.

Durch die (in Richtung Südenosten) lärmabsorbierende Ausgestaltung der Lärmschutzwand, die auf der Nordwestseite der Wakenitzbrücke / Wallbrechstraße errichtet werden wird, werden Schallreflexionen minimiert, sodass die für die Anwohner des südlich angrenzenden Wohngebietes (südl. Ratzeburger Allee, nördl. Gärtnergasse und Gartengang) ermittelten Lärmpegelerhöhungen im nichtwahrnehmbaren Bereich liegen (max. 0,7 dB(A)).

- Lärmbelastungen für die künftigen Bewohner

Wie die vorliegenden Lärmberechnungen zeigen, können die gemäß DIN 18.005 für allgemeine Wohngebiete anzustrebenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) aufgrund der Lärmbelastungen, die durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen in das Plangebiet eingetragenen werden, auch bei Durchführung von Maßnahmen zur Lärmabschirmung (siehe unten) nicht in allen Teilgebieten eingehalten werden.

Am stärksten von Verkehrslärm betroffen sein werden dabei die Bewohner der unmittelbar an der Ratzeburger Allee vorgesehenen Gebäude. Auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten wird dabei der für die Gesundheit kritische Schwellenwert von 70 dB(A) bei den Neubauten wie bei den Bestandsgebäuden überschritten. Die hohen Lärmbelastungen müssen und können hier insbesondere auch deshalb in Kauf genommen werden, weil auf den Gebäuderückseiten regelmäßig um mehr als 15 dB(A) niedrigere Lärmpegel erreicht werden, sodass hier in großen Teilen die WA-Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden können.

Durch die (als Voraussetzung für Wohnnutzungen auf den angrenzenden Baufelder) verbindlich im B-Plan mindestens dreigeschossig festgesetzte Straßenrandbebauung entlang der Ratzeburger Allee werden auch die Lärmbelastungen für die in zweiter und dritter Reihe zur Ratzeburger Allee vorgesehene Wohnbebauung auf verträgliche Werte reduziert. So belaufen sich die Überschreitungen des WA-Orientierungswertes bei den Gebäuden in den Teilgebieten WA2, WA5 und WA8, die nicht vollständig durch die Randbebauung abgeschirmt werden, in den maßgeblichen Geschossen auf maximal 3 dB(A). Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten der betreffenden Gebäude im WA5 und WA8 können aber

auch hier die WA-Orientierungswerte von tags 55 dB(A) eingehalten werden. Einzige Ausnahme bildet hier das südlichste Gebäude der an der Planstraße B vorgesehenen Reihenhausbebauung (im WA2). Hier können die Überschreitungen der MI-Orientierungswerte von tags 60 dB(A) im zweiten Obergeschoss aber deshalb in Kauf genommen werden, da es sich hier um eine Einfamilienhausbebauung handelt (bei denen die Bewohner als im Geschosswohnungsbau nicht allein auf die Benutzung der Räume des jeweiligen Geschosses angewiesen sind) und der Lärmpegel für die dem Erdgeschoss gartenseitig vorgelagerten Außenwohnbereiche ebenfalls um maximal 3 dB(A) über dem WA-Orientierungswert liegt.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen nahezu ausschließlich durch die Verkehre auf der Ratzeburger Allee und auf dem Straßenzug Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring (Wakenitzbrücke) und damit durch Durchgangsverkehre verursacht werden, bestehen aus der Bebauungsplanung für das Plangebiet Wasserkunst heraus keine Möglichkeiten zur Verkehrsreduzierung auf diesen Straßen. Da zudem innerhalb des Hauptverkehrsstraßennetzes weder geeignete Alternativtrassen zur Abwicklung der Durchgangsverkehre zur Verfügung stehen, noch eine Verkehrsverlagerung und damit eine Verschiebung der Lärmproblematik in andere Stadtgebiete zwecks Minderung der Belastung für das Wohngebiet an der Wasserkunst vertretbar ist, muss im Rahmen der Bebauungsplanung für das neue Wohngebiet mit den vorhandenen Verkehrsmengen auf den umliegenden Hauptverkehrsstraße umgegangen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Ratzeburger Allee kommen insbesondere aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit, insbesondere aber aufgrund der damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes nicht in Betracht. Wie oben dargelegt kann zudem durch eine weitestgehend geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Ratzeburger Allee eine vergleichbare bzw. größere Lärmschutzwirkung für die dahinterliegenden Wohngebäude erreicht werden, für die der Bebauungsplan erstmalig Planungsrecht schafft.

Anders stellt sich die Situation an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke dar. Aufgrund der Hochlage der Straße lässt sich hier kein hinreichender Schallschutz durch eine gegenüber der Lärmquelle geschlossene Bebauung erreichen, da die Schallwellen über die tiefer liegende Bebauung hinweg ungemindert die dahinterliegenden Baukörper erreichen können. Möglichkeiten zur Minderung der Lärmbelastung für das neue Wohngebiet bestehen hier jedoch durch die Errichtung von Lärmschutzwänden auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke, also durch aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Lärmquelle. Da das Brückenbauwerk ohnehin in 2016/17 saniert wird, bietet sich hier zudem die Möglichkeit, die Errichtung von Lärmschutzwänden vergleichsweise kostengünstig in die Baumaßnahmen zu integrieren. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung hat daher die mögliche Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen zur Lärmminderung für das geplante Wohngebiet an der Wasserkunst in Varianten untersuchen lassen. Das zum Bebauungsplan erstellte schalltechnische Gutachten zeigt dabei verschiedene Möglichkeiten auf, mit denen die WA-Orientierungswerte der DIN 18.005 in großen Teilen des Plangebietes eingehalten und die Überschreitungen in den übrigen Bereichen auf ein verträgliches Maß beschränkt werden können. Eine Abwägungsentscheidung für eine der untersuchten Lärmschutzwand-Varianten erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Alternativ zur Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke hätte die Bebauung des Plangebietes ggf. weiter von der Lärmquelle zurückgesetzt und die FNP-Darstellung von Wohnbauflächen im Südosten des Plangebietes ggf. reduziert werden

müssen, um die angestrebten maximalen Lärmpegel von 58 dB(A) nicht zu überschreiten, die hier in Abwägung mit dem Ziel der Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes für noch vertretbar erachtet werden. Ein solcher Verzicht auf eine Bebauung kommt jedoch auch in Abwägung mit den Belangen des Vorhabenträgers an der Umsetzung des Bebauungskonzeptes und den Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes nicht in Betracht.

Neben den vorgenannten Maßnahmen zum aktiven Schallschutz beinhaltet der Bebauungsplan 02.13.00 auch Regelungen zum passiven Schallschutz, die für die künftigen Nutzer der Gebäude eine ausreichende Wohn- und Schlafruhe gewährleisten.

b) Belastung mit Luftschadstoffen

- siehe Ausführungen unter 6.3.2 (Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft) -

c) Erholung

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt in direkter Nähe zur Wakenitz, die auch innerstädtisch besondere Bedeutung für die Naherholung hat. Der Uferbereich der Wakenitz ist hier allerdings ebenso wie das restliche Gelände nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Südlich der Wallbrechtstraße beginnt der von Spaziergängern, Joggern und Radfahrern stark frequentierte uferbegleitende Wanderweg entlang der Wakenitz, der Richtung Süden ohne Unterbrechung dem Verlauf der Wakenitz folgt bis zum Ratzeburger See.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Ausweisung des Uferstreifens als öffentliche Grünfläche wird das Wakenitzufer im Plangebiet für die Naherholung zugänglich gemacht. Im Rahmen der geplanten Bebauung ist im Geltungsbereich eine Weiterführung des südlichen Uferwegs am Wakenitzufer geplant, der vom Wakenitzufer durch den geplanten Park am Wasserturm weiter zur Ratzeburger Allee führen soll.

Negative Auswirkungen für die Erholung sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

6.4.2 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Kulturgüter

Das Grundstück des Wakenitz-Wasserwerkes mit seinen Gebäuden und Anlagen ist in das Denkmalbuch der Hansestadt Lübeck seit 1988 eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckte sich dabei ursprünglich auf die gesamte Anlage des Oberflächenwasserwerkes (Gebäude, Gebäudeeinrichtungen, sonstige Anlagen). Innerhalb des Plangebietes liegt nur ein Teil der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen, darunter der Wasserturm, der auch als Einzeldenkmal in das Denkmalbuch eingetragen ist, und die zu erhaltende Aktivkohlefilterhalle südlich des Wasserturms. Die übrigen im Plangebiet zu Beginn des Planungsverfahrens noch vorhandenen, unter Denkmalschutzaspekten aber nicht zwingend erhaltenswerten Gebäude des Wasserwerks sind inzwischen in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde beseitigt worden.

Mit der Lage an der Ratzeburger Allee berührt der Geltungsbereich eine Sichtachse auf die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. In diesen Sichtachsen darf der Blick auf die Lübecker Altstadtsilhouette nicht durch die Höhenentwicklung baulicher Anlagen beeinträchtigt werden.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In direkter Nähe zum Neubaugebiet befinden sich bewohnte oder gewerblich genutzte Gebäude, die ggf. im Wirkbereich der Bautätigkeiten liegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Kulturgüter:

Der Wasserturm und die Aktivkohlehalle bleiben als Baudenkmale erhalten. Die anderen, zu Beginn des Planungsverfahrens noch als Teile der Gesamtanlage des Wasserwerks unter Denkmalschutz stehenden Anlagen (Schnellfilterhalle, Accelatorenhalle, Langsamfilter V und VI und Filter-Restanlage) sind inzwischen mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde beseitigt worden. Insofern wird davon ausgegangen, dass der Verlust dieser Bestandteile des Denkmalensembles und die Überbauung von Flächen des ehemaligen Wasserwerks keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das zu schützende Kulturdenkmal haben.

Negative Auswirkungen für die Blickmöglichkeiten auf die Lübecker Altstadt im Bereich der Sichtachse werden nicht erwartet.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes:

Mögliche Wirkungen durch die geplanten Abbruch- und Bautätigkeiten, wie z.B. Erschütterungen oder Grundwasserabsenkungen, die sich direkt oder indirekt auf umliegende Bestandsgebäude auswirken können, sind derzeit nicht abschätzbar.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf der Ebene der FNP-Änderung werden keine eigenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Tiere vorgesehen. Die ansonsten auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen sind unter 6.5 zusammengefasst wiedergegeben.

6.4.3 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und –wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Geltungsbereich wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

So spiegelt das gesamte Wasserwerksgelände und seine Entwicklung während der langjährigen zu- und abnehmenden betrieblichen Tätigkeiten und der damit verbundenen Überprägung durch intensive Nutzung und spätere Nutzungsaufgabe die Wechselwirkungen zwischen menschlicher Nutzung und den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere anschaulich wieder.

Die wesentlichen Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch den weitgehenden Verlust der naturnahen Vegetationsstrukturen und Lebens-

räume für Fledermäuse und Brutvögel, die sich nach der Aufgabe der Trinkwassergewinnung auf dem Gelände entwickeln konnten, zugunsten der Schaffung eines Wohngebietes mit Anlagen für die Naherholung des Menschen.

Da der gewählte Standort mit seinen Gebäuden und Filterbecken teilweise noch deutlich durch die vor 40 Jahren aufgegebene Vornutzung als Wasserwerk geprägt ist und innerhalb eines bereits dicht bebauten Gebietes liegt, wird davon ausgegangen, dass sich durch die geplante Neubebauung keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

6.4.4 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst wie auch in dessen Umfeld sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das ehemalige Wasserwerksgelände zunächst in seinem derzeitigen Zustand mit den noch in Nutzung befindlichen Gebäuden (Schaltanlage St. Jürgen und Wasserturm als Trinkwasserspeicher) sowie den brachliegenden Hallen und Flächen bestehen.

Auf den unmittelbar an den nordwestlichen Abschnitt der Ratzeburger Allee und die Hohelandstraße angrenzenden Flächen wäre nach bisherigem Planungsrecht auch ohne Bauleitplanung eine straßenbegleitende Randbebauung in Ergänzung zu den bereits bebauten Grundstücken im Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB möglich.

Für den übrigen westlichen Teilbereich mit den zu Beginn des Planungsverfahrens noch vorhandenen Hallen und Gebäuden müsste u.U. von einer gewerblichen Zwischennutzung ausgegangen werden, der jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes enge Grenzen gesetzt wären. Eine vollständige Umnutzung für gewerbliche Zwecke wie auch eine Neubebauung würde jedoch stets die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugehöriger Änderung des Flächennutzungsplans voraussetzen.

Auch im östlichen Teilbereich wären Umnutzungen und bauliche Maßnahmen aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht möglich, sodass der Bereich weiterhin brach liegen würde. Von einer Öffnung der betreffenden Fläche für eine Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit kann jedoch auch bei einer Nichtentwicklung von Bauflächen nicht ausgegangen werden, da sich die Flächen nicht im öffentlichen Eigentum befinden.

6.6 Zusammenfassung der auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

- Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Ausbau und Entsorgung der mäßig belasteten Böden in den Filterbecken und der Abbruchmaterialien erfolgen fachgerecht unter Beachtung der einzuhaltenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung.

Abgeschobener Oberboden während der Bauphase wird fachgerecht gesichert und möglichst einer sinnvollen Verwendung zugeführt.

Die baubedingte Inanspruchnahme von nicht für Überbauung vorgesehenen Flächen wird so gering wie möglich gehalten, in Anspruch genommene Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme wieder gelockert und rekultiviert.

- Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauphase

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen, ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe zu vermeiden.

- Rückhaltung, Verdunstung und Teilversickerung von unbelastetem oder gering verschmutztem Niederschlagswasser im Geltungsbereich

Anfallendes Niederschlagswasser auf befestigten Flächen wird soweit wie möglich vor Ort zurückgehalten, verdunstet (begrünte Dächer und Tiefgaragenflächen) und tlw. versickert (Entwässerungsmulden im östlichen Teilbereich). Gering verschmutztes Niederschlagswasser von den östlichen Teilgebieten WA5 und WA7 bis WA10 und der Planstraße C wird in die Wakenitz abgeleitet und bleibt dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten.

- Teilversiegelung auf Wegen

Neu anzulegende Wege im Gebiet werden mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen gebaut.

- Minderung von lokalklimatischen Auswirkungen

Durch Dachbegrünungen und die parkartige Gestaltung der Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden lokalklimatische Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

- Begrenzung der Auswirkungen auf den globalen Klimawandel

Durch die geplante energieeffiziente Bauweise nach dem Standard der EnEV 2016 und eine Optimierung des Endenergiebedarfs wird eine um mindestens 25% bessere Effizienz gegenüber der aktuellen EnEV 2014 erreicht.

- Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen

Wo es in den festgesetzten WA-Teilgebieten trotz geplanter Gebäude, Tiefgaragenanlage und Bodenaustausch möglich ist, bleiben Bäume und Gehölzbestände erhalten.

- Schutz verbleibender Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Verbleibende Gehölzstrukturen werden vor Baumaßnahmen in ihrer Nähe durch die erforderlichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 geschützt. Kronentraufbereiche werden nicht befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial wird dort nicht gelagert. Baumschäden durch temporäre Grundwasserabsenkungen werden durch Bewässerungsmaßnahmen an gefährdeten Bäumen während der gesamten Bauphase vermieden. Evtl. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

- Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

Eingriffe in Gehölzbestände und Gebäudeabbrüche erfolgen nur zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar.

- Erhaltung und Aufwertung des nördlichen Uferstreifens als Fischotter-Lebensraum (CEF[3]-Maßnahme)

Der Ruheraum für den Fischotter in der Grünfläche im nördlichen Teil des Ufergrünzugs wird durch eine Einfriedung mit Sichtschutzpflanzungen vor dem Betreten durch die Allgemeinheit und insbesondere durch Hunde gesichert, Störungen der Art werden dadurch so weit wie möglich vermieden. Weiterhin erfolgt eine Sicherung und Aufwertung des Lebensraums durch natürliche, standortbedingte Entwicklung und Erhöhung des Strukturreichtums (Anlage von flachen Senken).

- Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Für verlorengehende Balzreviere der Zwergfledermaus sowie potentielle Sommer- und Winterquartiere anderer Fledermausarten werden vor dem Eingriff geeignete artspezifische Ersatzquartiere in ausreichender Anzahl im Geltungsbereich und seinem Umfeld angebracht.

- Verwendung von Leuchtmitteln im Geltungsbereich mit geringst möglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse

Störungen lichtempfindlicher Fledermäuse durch die Wohngebietsentwicklung im Geltungsbereich und seinem Umfeld werden durch den Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringst möglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse vermieden.

- Minimierung von optischen Auswirkungen der Neubebauung in den Bereich der Wakenitz

Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Bereich der Wakenitz werden durch die Erhaltung eines 50 m breiten unbebauten Grünstreifens an der Wakenitz mit Baumbestand und durchgängigem uferbegleitenden Gehölze verringert.

- Minderung von Auswirkungen durch Schallimmissionen im neuen Wohngebiet

Schallimmissionen von den benachbarten Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen (Ratzeburger Allee, Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke) werden durch eine straßenorientierte geschlossene Riegelbebauung und die Errichtung von Lärmschutzwänden an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke verringert. Grenzwertüberschreitungen durch Gewerbelärm vom Wasserwerk an schutzbedürftigen Räumen werden durch Einbau festverglaster Fenster an den betroffenen Gebäudefassaden oder ggf. auch durch Einhausung oder Verlagerung der Ringkolbenschieber als Lärmquelle vermieden.

- Minderung von optischen Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Wasserturms

Für die geplante Sicherheitsabzäunung um den denkmalgeschützten Wasserturm werden gestalterische Vorgaben und eine Höhenbeschränkung festgesetzt.

6.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die detaillierte Darstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist in dem Fachbeitrag „Bebauungsplan 02.13.00 –St. Jürgen / Wasserkunst-, Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ nachzuvollziehen.

[3] CEF = **C**ontinuous **E**cological **F**unctionality: vorgezogen durchzuführende Maßnahmen zur durchgängigen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion

- Ausgleichsmaßnahmen für Baum- und flächige Gehölzbestände und geschützte Brutvögel der Gehölze

Insgesamt sind 315 Bäume im Geltungsbereich betroffen, darunter auch 174 Bäume in flächigen Gehölzbeständen.

Der Ausgleichsbedarf für betroffene 141 Einzelbäume, Bäume in Reihen oder in kleinen Gruppen wird durch die Anpflanzung von 126 Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert. Da fast ausschließlich Bäume mit Stammumfängen (STU) von mindestens 18-20 cm gepflanzt werden sowie sechs große Solitärbäume (3x STU 25-30 cm und 3x STU 40-45 cm) wird der nach Lübecker Baumschutzsatzung ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 257 Ersatzbäumen mit STU 12-14 cm in ausreichendem Maß erfüllt.

Der Ausgleichsbedarf für die betroffenen 174 Bäume in flächigen Gehölzbeständen und den kleinflächigen Verlust von Ufergehölz (insgesamt ca. 4.742 m²) wird auf der externen Ökokontofläche „Groß Steinrade“ außerhalb des Plangeltungsbereichs durch die Anpflanzung von drei Feldgehölzen auf insgesamt 9.484 m² Fläche kompensiert. Dies führt multifunktional auch zum Ausgleich für die verlorengehenden Lebensräume geschützter Gehölzbrüter.

Die Fläche liegt in ca. 7 km Entfernung zum Geltungsbereich am westlichen Stadtrand von Lübeck. Das Ökokonto besteht aus mehreren relativ schmalen Flurstücken, die bis zur Anerkennung als Acker bewirtschaftet wurden. Die Flächen sind in Privateigentum, die Vermittlung erfolgt über die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein. Auf den zur Kompensation herangezogenen Flurstücken 1 und 32 aus Flur 0 der Gemarkung Groß Steinrade wird Extensivgrünland durch Selbstbegrünung entwickelt, weiterhin sind Feldgehölze, Kleingewässer und Lesesteinhaufen sowie Knicks geplant. Die Entwicklung zu Extensivgrünland wurde bereits begonnen, die Gehölzanpflanzungen sind im Herbst/Winter 2015/2016 vorgesehen.

- Ausgleichsmaßnahmen für Boden, Wasser, Lokalklima, sonstige flächige Biotopstrukturen, Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Landschaftsbild

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt ein Teilausgleich für die Neuversiegelung durch 575 m² Flächenentsiegelung und Gebäudeabbruch sowie durch 2.687 m² Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.688 m² für Neuversiegelung, 567 m² für Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser und 28.665 m² für den Verlust flächiger Biotopstrukturen (mesophiles Grünland, Magergrünland, verbuschende Ruderalfluren sowie artenarme Trockenrasen) wird durch die Entwicklung von Extensivgrünland mit fünf Totholz- bzw. Lesesteinhaufen auf der oben genannten externen Ökokontofläche „Groß Steinrade“ im Umfang von 31.352 m² erbracht. Durch diese Maßnahme können multifunktional auch die Lebensraumverluste für Grünspecht, Erdkröte, Blindschleiche und Waldeidechse sowie die Beeinträchtigungen des Lokalklimas und des Landschaftsbilds kompensiert werden.

6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der gut erschlossene Standort der brachgefallenen Wasserwerksflächen kommt vorrangig für eine bauliche Nachnutzung in Betracht, da dies in besonderer Weise den Grundsätzen der Bauleitplanung mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach den §§ 1 und 1a BauGB für Baugebietsentwicklungen entspricht:

- städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung,

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Minimierung von Kfz-Verkehren in der Stadt.

Aufgrund der innenstadtnahen und in Wohngebiete integrierten Lage drängt sich die Fläche besonders zur Schaffung von Wohnbauflächen für den bestehenden Bedarfs auf. Im wakenitznahen Bereich kann im Zuge einer Wohngebietsentwicklung dem öffentlichen Interesse an einem Grünzug für die Naherholung entsprochen werden. Insofern kommen grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten zur baulichen Umnutzung an diesem Standort nicht in Betracht.

Eine Beschränkung der geplanten wohnbaulichen Nutzung auf den westlichen Teil und die Nichteinbeziehung der östlichen, im Landschaftsschutzgebiet gelegenen, aber bereits anthropogen überformten Betriebsflächen zugunsten der Ziele des Naturschutzes und eines größeren öffentlichen Grünflächenanteils würde bedeuten, dass nur ca. 60 % (140) der geplanten 240 Wohneinheiten realisiert werden könnten und Potenziale für die Schaffung von Wohnraum in dieser günstigen integrierten Lage ungenutzt blieben. Da den vorangehend dargelegten Vorteilen einer weitgehenden Ausnutzung des innenstadtnahen Wasserwerksgeländes für eine Wohnbebauung in Abwägung mit den relativ geringen Entwicklungspotenzialen der östlichen Flächen für die Ziele des Naturschutzes der Vorrang eingeräumt werden kann und aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse im Gebiet auch nicht von einem größeren öffentlichen Grünflächenanteil ausgegangen werden kann, kommt eine solche Planungsmöglichkeit hier nicht in Betracht.

Bezüglich der nicht vorhandenen Planungsalternativen zur durchgängigen Darstellung des Hauptwanderwegs im Ufergrünzug wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter 5.4 verwiesen.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 7.2 -

6.8.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Vermeidung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde verwendet:

- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Jahre 2013.

Die ansonsten in den herangezogenen Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt.

6.8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Monitoring für die im Bebauungsplan 02.13.00 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt werden, den die Stadt mit dem Vorhabenträger zur Regelung der innerhalb und außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen abschießen wird.

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst - werden aufgestellt, um auf den aufgegebenen Flächen des Wasserwerkes an der Ratzeburger Allee (Wasserkunst) ein Wohngebiet mit zugehörigen öffentlichen Grünflächen zu entwickeln. Die brachgefallenen Betriebsflächen sind zwar teilweise Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“, das Areal liegt aber innenstadtnah und gut erschlossen in direkter Nähe zu Wohnquartieren nordöstlich und südwestlich der Ratzeburger Allee und in bevorzugter Lage zur Wakenitz. Vor diesem Hintergrund hat die Hansestadt Lübeck in Abwägung zwischen dem Entwicklungspotenzial als innenstadtnahes Wohngebiet und den Belangen des Naturschutzes die Entscheidung getroffen, auf dem Gelände eine Wohnbebauung unterschiedlicher Dichte zu entwickeln und die dafür überplanten Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet auszugliedern. Die Wohnbebauung ist auf ca. 3,6 ha Fläche vorgesehen mit ca. 0,6 ha Neuanlage von Straßen oder Ertüchtigung vorhandener Fahrwege für die innere Erschließung. Auf ca. 1,3 ha werden öffentliche Grünflächen um den denkmalgeschützten Wasserturm und entlang des Wakenitzufers angelegt. Das Wohngebiet ist weitgehend verkehrsberuhigt geplant, sodass fast alle benötigten Stellplätze in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Am Wakenitzufer bleibt ein 50 m breiter Streifen unbebaut, auf dem mindestens 25 m breiten Uferstreifen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der Boden auf dem ehemaligen Betriebsgelände ist bereits auf insgesamt ca. 1,35 ha durch Betriebsanlagen oberirdisch versiegelt, auf weiteren ca. 1,0 ha Fläche befinden sich ehemalige Filterbecken, die durch eine unterirdische Betonsohle im Boden abgedichtet sind. Die Filterbecken sind mit mäßig belasteten Füllsanden und anderem Material aufgefüllt, die im Zuge der geplanten Bebauung vollständig ausgebaut und abfallrechtlich entsorgt werden. Unter dem Gelände befindet sich ein geringmächtiger Stauwasserleiter, dessen Grundwasserspiegel im Westen ca. 8,3 m unter dem Gelände liegt und nach Osten zur Wakenitz hin auf ca. 2,0 m unter Gelände abfällt. Das Grundwasser fließt zur Wakenitz.

Auswirkungen auf Boden und Grundwasser entstehen durch die geplante Neubebauung mit Tiefgaragen, sonstigen Nebenanlagen und Erschließungsstraßen sowie für Wege in den Grünflächen. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelung im Gebiet ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung im Umfang von insgesamt ca. 1,9 ha. Grundwasserabsenkungen erfolgen nur temporär während der Bauphase. Das anfallende Niederschlagswasser im westlichen Teilbereich wird gedrosselt in den Regenwasserkanal der Ratzeburger Allee abgeleitet, während das Regenwasser im nordwestlichen Teilbereich versickert und im östlichen Teilbereich gedrosselt und teilweise vorgereinigt in die Wakenitz abgeleitet wird.

Durch die Nutzung von ehemaligen Gewerbeflächen für die Wohnbebauung, die fachgerechte Entsorgung der anfallenden Abbruchmaterialien und Füllböden in den Filterbecken werden Auswirkungen auf Boden und Grundwasser vermieden. Durch die Versickerung und gedrosselte Ableitung von Regenwasser in die Wakenitz sowie Rückhaltung und Verdunstung auf begrünten Gebäudedächern und Tiefgaragen werden Auswirkungen durch die Neuversiegelung auf Boden und Wasser gemindert.

Der erforderliche Ausgleich für die Neuversiegelung in Höhe von insgesamt ca. 0,65 ha wird zu ca. 50% innerhalb des Geltungsbereichs durch kleinteilige Flächenentsiegelungen und Dach- und Tiefgaragenbegrünungen erbracht. Die anderen 50% erfolgen durch 0,32 ha Entwicklung von Extensivgrünland auf der von der unteren Naturschutzbehörde Lübeck anerkannten Ökokontofläche „Groß Steinrade“, ca. 7 km westlich des Geltungsbereichs am Stadtrand von Lübeck.

Für das Lokalklima hat der östliche Teil des Geltungsbereichs mit seinen Gehölzbeständen und Wiesen eine örtliche klimatische Ausgleichsfunktion, jedoch nur mäßige Bedeutung als Luftleitbahn. Im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Wakenitz mit großer klimatischer Ausgleichsfunktion ist die bioklimatische Bedeutung des Geltungsbereichs für das angrenzende Stadtgebiet hoch. Die Luftgüte in diesem Gebiet des Stadtteils St. Jürgen wird mit mittlerer Qualität eingestuft, wobei die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenzüge Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring als lufthygienisch belastete Areale eingestuft worden sind. Die baumbestandenen Grünflächen im Geltungsbereich haben für diese Areale daher eine lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Durch den Teilverlust der vorhandenen Gehölzbestände und Wiesen im Geltungsbereich und die die geplante Bebauung geht die kleinräumige bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs für die angrenzenden teilweise belasteten Siedlungsflächen zum Teil verloren. Negative Auswirkungen auf die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz für die umgebenden Siedlungsflächen sind durch die geplante Bebauung allerdings kaum zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Luftgüte im Geltungsbereich sind ebenfalls kaum zu erwarten, da der zusätzlich zu erwartende Verkehr durch das neue Wohngebiet und die damit verbundenen Abgasemissionen im Verhältnis zur bestehenden Belastung gering ausfallen.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere hat der Geltungsbereich trotz der innenstadtnahen Lage und der noch vorhandenen Betriebsanlagen einen relativ hohen Wert. So ist das Gelände vor allem durch strukturreiche und vielfältige Gehölzbestände und Einzelbäume sowie durch Wiesen und Brachen geprägt. Diese Vegetationsausstattung bietet aufgrund der Ungestörtheit des Geländes Lebensraum für eine ausgesprochen arten- und individuenreiche Tierwelt. So wurden acht Fledermausarten nachgewiesen, von denen vor allem Zwergfledermäuse diverse Quartiere im Gelände haben. Bei den Brutvögeln sind die wertgebenden Arten u.a. Brutvorkommen von Kolkrabe und Sperber sowie der Grünspecht. Weiterhin wurde der Fischotter in Ufernähe der Wakenitz nachgewiesen, der dort einen weitgehend ungestörten Ruheraum findet. Alle genannten Arten und Artengruppen sind europäisch geschützt.

Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt entstehen vor allem durch den Verlust eines Großteils des Gehölzbestandes, der aufgrund von Grundsatzentscheidungen bei der Planung und Sachzwänge für die Bauausführung (Riegelbebauung an der Ratzeburger Allee mit lärmabschirmender Wirkung, Tiefgaragenbau für ein fast verkehrsfreies Gebiet, erforderlicher Bodenaustausch und Geländeanpassung im Bereich der Filterbecken) nicht vermeidbar ist. Weiterhin ist die relativ strukturreiche Wiese südlich des Wasserturms vollständig betroffen. Insgesamt gehen ca. 2,0 ha höherwertige Biotopflächen verloren, darunter 315 Bäume. Die Biotopverluste und Gebäudeabbrüche bedeuten auch Lebensraumverluste für Fledermäuse (fünf Balzreviere der Zwergfledermäuse sowie Einzelquartiere anderer Arten) und Brutvögel (Nahrungsraum des Grünspechtes, Brutlebensraum von Gebäude- und Gehölzbrütern). Weiterhin können durch die Nutzung des geplanten Uferweges im nördlichen Teil des Ufergrünzugs erhebliche Störungen des Fischotters im Uferbereich auftreten.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Biotopstrukturen und Tierlebensräume werden Baum- und Gehölzbestände im Randbereich der geplanten Bebauung und innerhalb der vorgesehen Grünflächen zur Erhaltung festgesetzt. Der Zeitraum für die Fäll- und Abbrucharbeiten wird auf den Winter beschränkt, um Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen oder brütenden Vögeln zu vermeiden. Der Ruheraum des Fischotters an der Wakenitz wird aufgrund seiner besonderen Bedeutung durch eine Einfriedung vor Störungen durch Naherholungssuchende und insbesondere Hunde geschützt und mit Anlage von zwei Bodensenken aufgewertet. Die Zulässigkeit des geplanten Uferwanderwegs an diesem Bereich wird abschließend im Rahmen des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geklärt werden, das aufgrund der Lage des Weges im Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist. Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Quartiersverluste von geschützten Fledermäusen werden zeitlich vor den Fäll- und Abbruchmaßnahmen geeignete Ersatzquartiere im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld aufgehängt (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Als Ausgleich für die Baumverluste werden innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 126 Bäume angepflanzt, weiterhin werden hier oder im direkten Umfeld Nistkästen für Gebäude-, Nischen- oder Höhlenbrüter aufgehängt. Der restliche Ausgleichsbedarf wird auf der o.g. Ökokontofläche „Groß Steinrade“ erbracht durch die Anpflanzung von Feldgehölzen auf ca. 0,9 ha Fläche und die Entwicklung von Extensivgrünland auf ca. 2,9 ha Fläche. Diese Maßnahmen dienen multifunktional auch dem Ausgleich für den Nahrungsraumverlust des Grünspechtes.

Das Landschafts- und Ortsbild ist gekennzeichnet durch das grün geprägte ehemalige Betriebsgelände mit seinem Baumbestand und dem weithin sichtbaren Wasserturm, das zwischen den nördlich, westlich und südlich gelegenen Siedlungsflächen und Hauptverkehrsstraßen liegt und dem naturnah geprägten Landschaftsraum der Wakenitz im Osten. Dort wirkt die stark befahrene Wakenitzbrücke wiederum negativ in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Mit der geplanten Wohnbebauung und dem Verlust von landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen wird dieser Charakter im Geltungsbereich stark zurückgehen. An die Stelle tritt eine bis zu viergeschossige Bebauung unterschiedlicher Dichte und Durchgrünung, die sich in die städtische Lage des Geltungsbereichs einfügt, aber in Wakenitznähe bis auf 50 m an das Ufer herantritt. Dort wird sie trotz Erhaltung des uferbegleitenden Gehölzstreifens insbesondere in der laubfreien Winter- und Frühjahrszeit optisch in den eher landschaftlich geprägten Raum der Wakenitz wirken.

Die Gehölzstrukturen um den Wasserturm bleiben als Bestandteil einer öffentlichen Parkanlage erhalten. Mögliche optisch negative Auswirkungen in den Wakenitzraum werden durch die Erhaltung des 50 m breiten unbebauten Grünstreifens an der Wakenitz mit Baumbestand und durchgängigem uferbegleitenden Gehölze vor allem in der belaubten Jahreszeit gemindert. Die Neubebauung mit ihren halböffentlichen und privaten Freiflächen wird durch die Gestaltung der Freiflächen und die Ersatzpflanzungen für den Baumverlust eingegrünt.

Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich für die Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen in Abwägung mit der Ausnutzung des innerstädtisch und attraktiv gelegenen Geländes für die Wohnbebauung nicht in Betracht. Die für Boden und Pflanzen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ökokontofläche „Groß Steinrade“ können jedoch multifunktional als Ersatz herangezogen werden, da diese Maßnahmen in dem betreffenden Raum zu einer landschaftlichen Aufwertung führen.

Für das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit besteht im Geltungsbereich und seinem Umfeld bereits heute eine hohe Lärmbelastung aufgrund der im Süd-

westen und im Südosten angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring, die an der Ratzeburger Allee sowie im südöstlichen Plangebiet tags und nachts zu deutlichen Überschreitungen der gemäß der DIN 18.005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) führt. Darüber hinaus bestehen am Nordostrand des geplanten Wohngebiets nächtliche Schallimmissionen vom Betrieb des benachbarten Wasserwerkes mit Überschreitungen des gemäß TA Lärm anzusetzenden Immissionsrichtwertes für Gewerbelärm von 40 dB(A).

Durch das Vorhaben kommt es für die benachbarten Anwohner während der Bauphase im Geltungsbereich zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Der durch die neuen Bewohner erzeugte Zusatzverkehr auf den umliegenden Straßen führt zu keinen erheblichen Erhöhungen der bestehenden Lärmbelastung an vorhandenen Wohngebäuden im und um den Geltungsbereich. Insgesamt werden durch das geplante Bauvorhaben selbst keine Schallimmissionen ausgelöst, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist eine Reihe von Festsetzungen und sonstigen Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz vorgesehen, die für die künftigen Bewohner des Wohngebietes an der Wasserkunst sowohl eine hinreichende Wohn- und Schlafruhe in den Gebäuden sicherstellen, wie auch unzumutbare Lärmbelastungen bei Nutzung der Außenwohnbereiche ausschließen.

Negative Auswirkungen auf die Erholung, Kulturgüter, sonstige Sachgüter und Natura 2000 Gebiete sowie durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

7. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschlüsse

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.12.2008 die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst - und zur zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen / Wasserkunst beschlossen.

Vor dem Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan und die FNP-Änderung wurde für beide Bauleitpläne eine Reduzierung der Geltungsbereiche gegenüber der Abgrenzung zu den Aufstellungsbeschlüssen aus 2008 beschlossen, sodass sich das Plangebiet nunmehr auf das eigentliche Vorhabengebiet mit den zugehörigen öffentlichen Grünflächen und auf die bereits bebauten Grundstücke an der Ratzeburger Allee beschränkt (siehe auch 1.1).

Dabei wurde auch die Bezeichnung des FNP-Änderungsverfahrens von der 28. Änderung auf die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes umgestellt.

Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 30.06.2014 gemäß § 16 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 09.07.2014 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 02.13.00 und gegen die zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raum-

ordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet Wasserkunst verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in den Räumen der Bauverwaltung der Hansestadt Lübeck in der Zeit zwischen dem 07.07. bis zum 18.07.2014. Weiterhin wurde die Planung in einer öffentlichen Veranstaltung am 09.07.2014 auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Wasserwerks allen an der Planung interessierten Teilnehmerinnen und Teilnehmern vorgestellt und erörtert. Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war dabei noch kein konkreter Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, sondern das städtebauliche Konzept für das Plangebiet Wasserkunst in der seinerzeitigen Fassung,

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt 8 Stellungnahmen bei der Bauverwaltung ein. In den Stellungnahmen wurden dabei keine für die Flächennutzungsplanung relevanten Anregungen und Bedenken vorgebracht. Im Rahmen der durchgeführten Erörterungsveranstaltung wurde u.a. die geplante Entlassung von Teilflächen aus dem LSG Wakenitz und Falkenhusen und damit mittelbar auf der FNP-Ebene der Umfang der vorgesehenen Neuausweisung von Wohnbauflächen thematisiert

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 30.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.07.2014 aufgefordert worden.

Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) und die Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein (AG 29) äußerten aufgrund des bestehenden ökologischen Wertes der brachgefallenen Flächen im Geltungsbereich grundlegende Bedenken bezüglich der im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Wohnbebauung und der Herausnahme der dafür erforderlichen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (zur abschließenden Abwägung siehe unten unter Öffentliche Auslegung). Für den Fall, dass die betreffenden Flächen trotzdem einer Bebauung zugeführt werden sollen, wurde angeregt, den 50-m-Uferschutzstreifen entlang der Wakenitz nicht in die Baugrundstücke einzubeziehen, d.h. übertragen auf die Flächennutzungsplanung auch die Flächen mit einem Abstand von 25 bis 50 m zur Uferlinie vollständig aus der Wohnbauflächendarstellung herauszunehmen. Dieser Anregung wurde insofern nicht gefolgt, weil die Freihaltung des 50-m-Uferstreifens von Bebauung mittels Bebauungsplanfestsetzung durch entsprechende Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen von den östlichen Grenzen der Baugrundstücke gesichert wird, und den Schutzzielen für den Uferbereich unter Berücksichtigung der für den verbleibenden 25-m-Grünstreifen im Bebauungsplan festgesetzten natur- und artenschutzbezogenen Maßnahmen nach Einschätzung der Fachgutachter und Fachbehörden hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Übrigen keine grundlegenden Bedenken hinsichtlich des geplanten Umgriff der geplanten Wohnbauflächen vorgebracht.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 17.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.08.2015 aufgefordert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden vor allem Anregungen zum Regelungsgehalt des Bebauungsplanes vorgebracht. Die planungsrelevanten Anregungen für die FNP-Änderung beschränkten sich auf folgende Punkte:

Hinsichtlich formaler Anforderungen an die Unterlagen der FNP-Änderung und des B-Plans wurde vom Innenministerium angeregt, dass aus materiell-rechtlichen Gründen bereits zur öffentlichen Auslegung eigenständige Begründungen für die FNP-Änderung bzw. den B-Plan erstellt werden sollten.

Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) äußerte die bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten grundlegende Bedenken bezüglich der im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Wohnbebauung und der Herausnahme der dafür erforderlichen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (zur Abwägung siehe unten). Darüber hinaus wurde erneut die vollständige Nichteinbeziehung des 50-m-Uferstreifens in künftige Bauflächen angeregt (siehe oben).

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 119. FNP-Änderung hat mit der zugehörigen Begründung sowie den zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen vom 28.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die von Bürgerinnen und Bürgern verfassten vier Stellungnahmen beziehen sich fast ausnahmslos auf konkrete Inhalte des Bebauungsplans sowie auf das der Bebauungsplanung zugrunde liegende Lärmgutachten. Zu den Inhalten der 119. FNP-Änderung wurden mit einer Ausnahme keine unmittelbaren Anregungen und Bedenken vorgebracht. Der von Anwohnern des Karl-Roß-Weges angeregten Reduzierung der Wohnbauflächen im südöstlichen Teil des Plangebietes wird in Abwägung mit dem dringenden Bedarf an der Schaffung von Wohnbauflächen nicht gefolgt.

Von den beteiligten Naturschutzverbänden (BUND, NABU und AG 29) wurden im Wesentlichen die bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Kritikpunkte an der Entlassung des östlichen Teilgebietes aus dem LSG und der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen auf diesen Flächen erneut vorgebracht. Begründet wurde die Kritik dabei unverändert vor allem mit dem wertvollen Biotop-/Artenbestand und dem Biotopverbund entlang der Wakenitz begründet. In Abwägung mit dem bedeutenden Beitrag, den die Entwicklung von bis zu 240 Wohneinheiten am Standort Wasserkunst, davon allein rd. 140 Wohneinheiten auf bisherigen LSG-Flächen im östlichen Teilbereich, in innenstadtnaher Lage durch Maßnahmen der Innenentwicklung für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck leistet, werden die berührten Belange des Naturschutzes hier geringer gewertet als der akute Wohnungsbedarf. Da auch mit der Inanspruchnahme der östlichen Teilflächen als Wohnbauflächen die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes gewahrt bleibt und die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch umfassende Festsetzungen und vertragliche Regelungen zum Natur- und Artenschutz auf der Ebene des Bebauungsplans vermieden und ausgeglichen werden, wird die geplante Darstellung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich der 119. FNP-Änderung

in vollem Umfang beibehalten. Diese Abwägung hat auch der Entlassung der betreffenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet Wakenitz und Falkenhusen zugrunde gelegen, die vor dem abschließenden Beschluss über die 119. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft getreten sein wird.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden ansonsten im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine für die Inhalte der 119. FNP-Änderung relevanten Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Abschließender Beschluss der 119. Änderung des Flächennutzungsplans

Aus der Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der übrigen durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen hat sich für die 119. Änderung des Flächennutzungsplans kein neuer Sachverhalt ergeben, sodass der ausgelegte Planentwurf ohne Änderungen abschließend beschlossen werden kann.

7.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 8 der Landesverordnung vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225)

7.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Baugrunduntersuchung für eine Bebauung im Bereich des Wasserwerkes (Wasserkunst), Baukontor Dümcke, 24.03.2003
- Baukontor Dümcke GmbH, Aktenvermerk Nr. 1 im Rahmen der Tätigkeiten für ein Baugrundgutachten zur geplanten Bebauung, Lübeck, 21.09.2015
- Bericht / Dokumentation zur orientierenden Untersuchung eines Teilgrundstücks des Wasserwerks Wakenitz, Wakenitzstr. 85, 23564 Lübeck. Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, 19.03.2007
- Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Ergebnisse der orientierenden Untersuchung eines Teilgrundstücks des Wasserwerks Wakenitz, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, 27.04.2007
- Baumkataster 2007 für das ehemalige Wasserwerk Bei der Wasserkunst, Diplom-Biologe Thomas Hograefe, Januar 2007.

- Baumkataster 2014 / 2015 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst -, . Brien Wessels Werning, Lübeck, 23.07.2014 / 24.03.2015
- Fachbeitrag Biotoptypen - Bestand und Bewertung – zum Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst -,. Brien Wessels Werning, Lübeck, 23.07.2014 / 24.03.2015
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst - PROKOM, Lübeck, 04.11.2015 mit Ergänzungen vom 08.12.2015
- Fachgutachten Fauna mit Artenschutzrechtlicher Prüfung (Abriss und Neuplanung) zum Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst - , Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 02.11.2015
- Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“, Ausgliederung von Flächen aus dem LSG im Zuge der 119. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -, PROKOM, Lübeck, 15.12.2015
- Verkehrstechnische Stellungnahme, Wohnen an der Wasserkunst Lübeck, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, Hamburg, 26.05.2015
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wasserkunst“ der Hansestadt Lübeck, LAIRM Consult, Bargteheide, 28.10.2015 mit Ergänzungen vom 18.02.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wasserkunst“ der Hansestadt Lübeck, LAIRM Consult, Bargteheide, 28.10.2015
- Entwässerungstechnischer Funktionsplan für das Wohngebiet Wasserkunst, BWS GmbH, Hamburg, 16.07.2015

Plananhang zur Begründung der 119. FNP-Änderung

ZEICHENERKLÄRUNG:

Bestand

- HGf — Fließgewässer begleitender Gehölzsaum (§)
- HGx — Flächenhafte Gehölzbestände mit hohem Nadelbaumanteil (überwiegend Fichte, Douglasie)
- WGf — Gebüsch/Gehölzbestand frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten
- WG — Gebüsch/Gehölzbestand aus Ziergehölzen z.T. auch mit heimischen Arten
- Einzelbaum
- Baumgruppe
- 384 — Baum mit mittlerem oder hohem Erhaltungswert gemäß Baumkataster
- FFn — naturnaher Fluss (Flachwasserbereich mit Schwimmblattvegetation) (§)
- FFa — Gewässerseitenarm mit temporärer Wasserführung
- NSs — Großseggenried (§ - ab 100 m²))
- GM — Mesophiles Grünland (mit Schafen beweidet)
- GMTR — Magergrünland mit Magerrasenfragmenten auf Kopfsteinpflaster
- TRs — Magerrasen, artenarmes Sukzessionsstadium
- RHm — halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- RHmv — halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (stark verbuschend, in Entwicklung zu Gehölzbeständen)
- SP — Grünflächen (überwiegend extensiv gepflegt/wiesenartig)
- teilversiegelte Flächen (Grand)
- SB — Biotope der gemischten Bauflächen/Stadtgebiete
- SBe — Einzel- und Reihenhausbebauung
- SBv — Einzelhausbebauung villenartig, mit großem Garten
- Gebäude
- vollversiegelte Flächen
- Mauern, Treppen, kleinere Bauwerke

Sonstiges

- § — gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG
- Bereich mit Befestigungen/Versiegelungen unter dem Bewuchs (ehemalige Filterbecken)
- Geltungsbereich der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Plans 02.13.00
- LSG-Grenze Bestand
- LSG-Grenze Planung

neue LSG-Grenze 04/2016

bisherige LSG-Grenze

TOP 5.17

Dipl. Ing. Kerstin Kummer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Bernstorffstraße 3, 23568 Lübeck
Tel.: 0451 / 879500 – Fax: 0451 / 8796040

Lageplan M 1 : 1.000

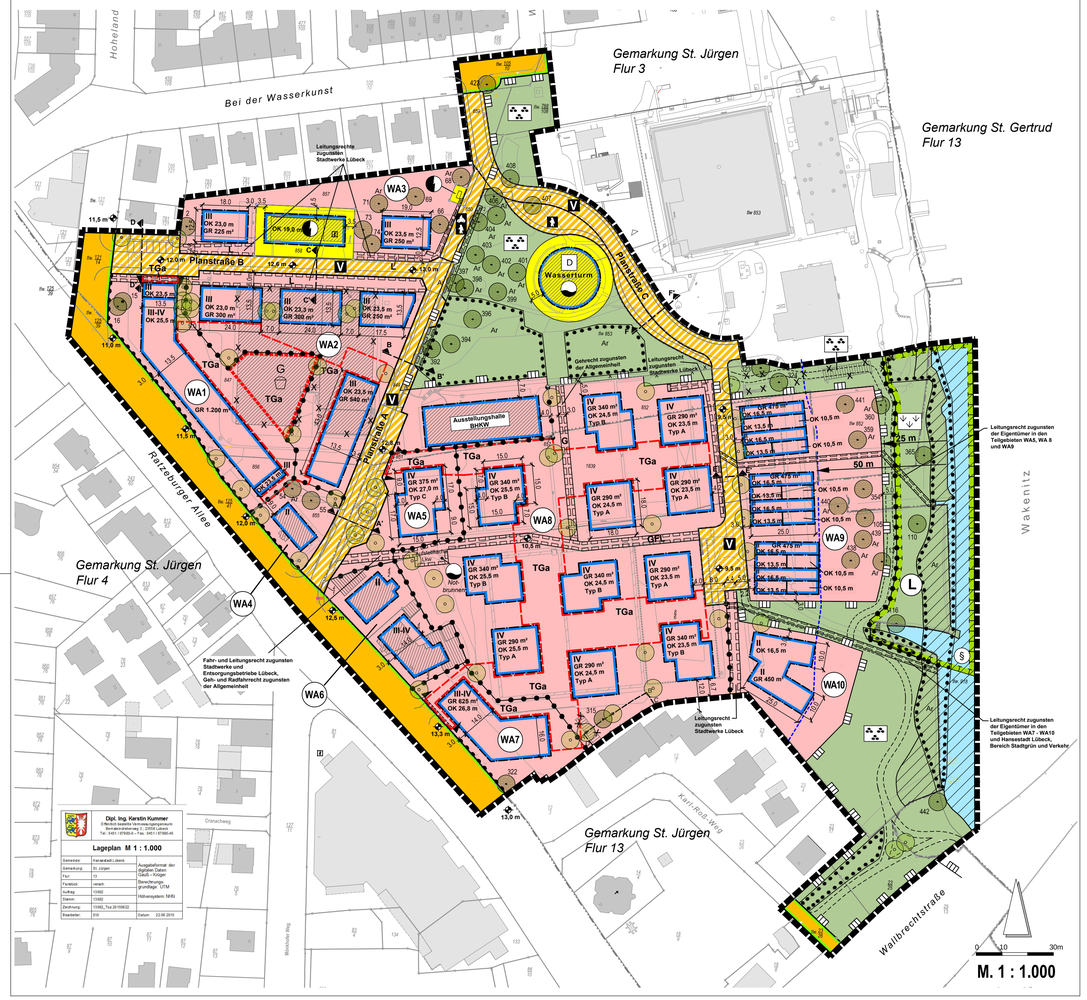
Gemeinde:	Hansestadt Lübeck	Ausgabeformat: der digitalen Daten: Gauß – Krüger Berechnungsgrundlage: UTM Höhensystem: NHN
Gemarkung:	St. Jürgen	
Flur:	13	
Flurstück:	vielfach	
Auftrag:	13082	
Stamm:	13082	
Zeichnung:	13082_Top 20150622	
Bearbeiter:	DW	Datum: 22.06.2015

0 10 40m

M. 1 : 1.500

Grenzverlauf des LSG "Wakenitz und Falkenhusen" (Bestand und Planung) sowie Vegetationsausstattung im Geltungsbereich

02.13.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBL. I S. 1548)
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA1 — Nummerierung von Teilgebieten

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GR — zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- II / III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- OK — Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Typ A — Hausform (siehe Text Teil B - Text Nr. 3.1)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen
- V — Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
- Rad- und Fußweg, Fußweg
- Ein-/Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN MIT BESONDEREN NUTZUNGSZWECKEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- Ausstellungshalle BHKW — Fläche für eine Austellungshalle mit Dokumentationszentren und ein Blockheizkraftwerk

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Wasser

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage mit Spielbereichen
- naturbelassene Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

- Erhaltung von Gehölzflächen
- 394 — Erhaltung von Einzelbäumen / Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 02.13.00
- Ar — zu erhaltende Gehölze mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz
- anzupflanzende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGa — Tiefgarage
- G — Gartenhof mit Gemeinschaftsspielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
- 7,5 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Wasserfläche, Gewässer II. Ordnung (Wakenitz)
- L — Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neuabgrenzung (§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG) (Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren)
- § — geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG
- D — eingetragenes Baudenkmal (§ 5 Abs. 2 DSchG)

HINWEISE

- 50 m — 50 m Abstand zur Uferlinie
- A, B, C, D — eingetragene Baulast zugunsten des Flurstücks 12/7; Flur 13, Gemarkung St. Jürgen

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- zu beseitigende Gebäude
- Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
- Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen
- vorhandene oder geplante Höhen in Metern über NHN

PLANUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze
- 8 / 3 — Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Gebäude Bestand

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und Bindungen für Wohnnutzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 In den Teilgebieten WA2, WA3 und WA5 des allgemeinen Wohngebietes können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ferner sind in den vorgenannten Teilgebieten Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.

1.3 In den Teilgebieten WA8, WA9 und WA10 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen unzulässig. Ferner können in den vorgenannten Teilgebieten nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

1.4 In den Teilgebieten WA2, WA3, WA9 und WA10 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.5 In den Teilgebieten WA2 und WA3 sind Wohnungen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Ratzeburger Allee erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA1 eine mindestens dreigeschossige, durchgängig geschlossene Bebauung errichtet worden ist.

1.6 Im Teilgebiet WA8 sind Wohnungen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Ratzeburger Allee erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA7 eine mindestens dreigeschossige, durchgängig geschlossene Bebauung errichtet worden ist.

1.7 Im Teilgebiet WA10, auf dem südlichen Baufeld im WA 9 sowie auf den beiden südlichen Baufeldern des WA 8 sind Wohnungen erst dann zulässig, wenn eine mind. 1,4 m hohe Lärmschutzwand auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke errichtet worden ist.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Im Teilgebiet WA9 kann bei Höhendifferenzen von über 2,0 m zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Geländeniveau gartenseitig ein zusätzliches drittes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) nicht überschritten wird und die wasserseitige Außenwand des obersten Geschosses um mindestens 4,0 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.

Gleiches gilt bei den Gebäuden im Teilgebiet WA10 bei einem Zurücktreten des obersten Geschosses um mindestens 6,0 m.

2.3 Im WA7 kann bei Höhendifferenzen von über 2,0 m zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Geländeniveau gartenseitig ein zusätzliches fünftes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe (OK) nicht überschritten wird.

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet, außer in den Teilgebieten WA4 und WA6, sind Geschosse mit Aufenthaltsräumen oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses unzulässig.

2.5 In den Teilgebieten WA5 und WA8 darf die baufeldbezogen zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis 75 m², bei zulässigen Grundflächen von über 300 m² um bis zu 100 m² überschritten werden.

In den übrigen Teilgebieten darf die baufeldbezogen zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 25% überschritten werden.

2.6 Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in den Teilgebieten WA1 und WA2 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 im WA1 sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im WA2 überschritten werden.

2.7 Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in den Teilgebieten WA5, WA7 und WA 8 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 im WA8 sowie bis zu einer GRZ von 0,7 im WA5 und im WA7 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundflächen,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, § 6 LBO Schl.-H.)

3.1 In den Teilgebieten WA5 und WA8 gelten ergänzend zu den erweiterten Baukörperfestsetzungen für unterschiedliche Gebäudetypen folgende Längenbeschränkungen:

Typ A: Die Außenwandlänge einer Gebäudeseite darf jeweils 17,0 m nicht überschreiten.

Typ B: Die Außenwandlänge einer Gebäudeseite darf jeweils 21,5 m nicht überschreiten, wobei ab einer Länge von über 14,5 m der darüber hinausgehende Wandabschnitt um mindestens 3,5 m zurückspringen muss.

Typ C: Die Außenwandlänge einer Gebäudeseite darf jeweils 25,5 m nicht überschreiten, wobei ab einer Länge von über 16,0 m der darüber hinausgehende Wandabschnitt um mindestens 3,5 m zurückspringen muss.

3.2 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,4 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge zulässig. Ausnahmsweise können an einzelnen Schmalseiten von Gebäuden auch Balkone über die volle Außenwandlänge zugelassen werden, sofern sie gestalterisch als integrierte Gebäudebestandteile (z.B. durch die loggienähnliche Ausbildung der Balkone mit Mauerpfeilern und Brüstungen in der gleichen Materialität der Außenwände) ausgebildet werden.

4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Gleiches gilt im Teilgebiet WA2 für die Baugrundstücke an der Planstraße A.

4.2 In den Teilgebieten WA5, WA8, WA9 und WA10 sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, unzulässig.

4.3 Auf den Grundstücksflächen, die in einem Abstand von weniger als 50 m zur Wakenitz liegen (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung) sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, sofern sie die 50m-Abstandlinie um nicht mehr als 6,0 m überschreiten, sowie bis zu 1,5 m hohe Grundstückseinfriedungen.

5. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Nebenzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989; siehe Hinweis A) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. R'w,res für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern für die betreffende Außenwand nachweislich ein niedriger als der festgesetzte Lärmpegelbereich anzusetzen ist.

5.2 In den Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen; Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen. Hiervon kann abgewichen werden, sofern der maßgebliche Beurteilungspegel nachts an den betreffenden Fenstern nachweislich unter 45 dB(A) liegt.

5.3 In den Teilgebieten WA1, WA4, WA6 und WA7 müssen Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern (Aufenthaltsräume, die nicht reine Küche und nicht Bad sind) über mindestens ein Zimmer mit Fenstern zu der von der Ratzeburger Allee abgewandten Gebäudeseite verfügen. Für Kleinstwohnungen mit einer Geschossfläche unter 50 m² kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden, sofern der erforderliche hygienische Luftwechsel in sämtlichen straßenseitigen Wohnräumen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird. Gleiches gilt für Einzimmerwohnungen.

5.4 In den Teilgebieten WA1, WA4, WA6 und WA7 sind wohnungszugehörige Außenwohnbereiche an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (straßenparallele und daran anschließende Außenwände) nur in Form von Wintergärten zulässig. Abweichend hiervon sind in den obersten Geschossen Dachterrassen auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten zulässig, sofern sich die Terrassen über die gesamte Gebäudelänge bis zur lärmabgewandten Seite erstrecken. Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.

5.5 Im nordöstlichen Baufeld des Teilgebietes WA8 sind an der nördlichen Außenwand vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über schallgedämmte Lüfter oder durch Fenster in anderen (lärmabgewandten) Außenwänden der betreffenden Räume, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Abweichend hiervon können zu öffnende Fenster zugelassen werden, wenn der Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) gemäß TA Lärm vor den betreffenden Fenstern durch Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle (Ringkolbenschieber) oder durch deren Verlagerung nachweislich eingehalten wird.

6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

6.1 Auf den Baugrundstücken sind Laubbäume standortheimischer Arten in folgendem Umfang zu pflanzen:

- jeweils 5 Bäume in den Teilgebieten WA1, WA7, WA9 und WA10,
- 10 Bäume im Teilgebiet WA2,
- 3 Bäume im Teilgebiet WA4 sowie
- insgesamt 56 Bäume in den Teilgebieten WA5 und WA8.

Dabei sind die gemäß zeichnerischer Festsetzung in den Teilgebieten zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Von den anzupflanzenden Bäumen müssen 3 Bäume einen Stammumfang von mindestens 40 cm, 2 Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm und alle übrigen Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, aufweisen. Für ein Drittel der anzupflanzenden Bäume können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

6.2 Bei den an der Ratzeburger Allee sowie bei den in und an der Planstraße A zu pflanzenden Bäumen sind Winterlinden (Tilia cordata) mit einem Stammumfang von jeweils 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden. Bei den in und an den Planstraßen B und C zu pflanzenden Bäumen sind schmalkronige, standortheimische Laubbaumarten gleicher Qualität zu pflanzen.

6.3 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei Abgang von Nadelbäumen können auch standortheimische Laubbäume als Ersatz gepflanzt werden.

Sofern Bäume mit besonderer Bedeutung für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten (siehe Kennzeichnung „Ar" in der Planzeichnung) vor ihrem natürlichen Abgang aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden müssen, ist eine artenschutzrechtliche Kompensation für die verlorengehenden Lebensstätten zu schaffen.

6.4 Die in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen" am Wasserturm zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig mit Laubgehölzen zu ersetzen. Ein successiver Austausch der Nadelgehölze durch hochwüchsige Laubgehölzarten ist zulässig, soweit die Witterungsschutzfunktion für Fledermäuse ohne Unterbrechung gewährleistet bleibt.

6.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen" an der Wakenitz ist naturnah zu gestalten und zu pflegen, der Erhalt und die Entwicklung der dort befindlichen geschützten Biotope ist sicherzustellen. Zusätzlich sind auf der Fläche 18 Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, zupflanzen.

6.6 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche" ist der natürlichen, standortbedingten Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind auf der Fläche 12 Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

6.7 Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme ist der Lebensraum des Fischotters im nördlichen Uferstreifen an der Wakenitz (einschließlich der gehölzbestandenen Einbuchtung am Südrand) vor dem Betreten und vor sonstigen störenden Einwirkungen zu sichern. Hierzu sind die Baugrundstücke im Teilgebiet WA9 entlang der uferseitigen Grundstücksgrenze mit einer mindestens 1,4 m hohen Mauer einzufrieden. Zusätzlich ist der Lebensraum des Fischotters durch einen mindestens 1,2 m hohen Zaun gegenüber den Teilen der öffentlichen Parkanlage abzugrenzen, die als Wege- oder Aufenthaltsfläche genutzt werden können. Der Zaun ist wasserseitig durch eine dichte Heckenpflanzung mit immergrünen oder dornigen Laubgehölzarten zu ergänzen. Vor dem zu erhaltenden Ufergehölz dieses Bereichs sind zwei flache Mulden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes anzulegen. Die Maßnahmen sind vor Beginn der Baudurchführung im Geltungsbereich fertigzustellen und dauerhaft zu erhalten.

6.8 Als Maßnahmen zum Artenschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende weitere Maßnahmen durchzuführen:

Betroffenheit	Maßnahmen
CEF-Maßnahmen (Fertigstellung vor Beginn der Baudurchführung)	
Balzquatiere Zwergfledermaus	Anbringen von 5 x 3 artspezifische Spaltenquartiere in Gehölzstrukturen
Sommerquartiere sonstiger nachgewiesener Fledermausarten	Anbringen von 5 artspezifischen, zur Fortpflanzung geeigneten Kästen in Gehölzstrukturen und/ oder an Gebäuden (nicht direkt an der Wakenitz)
Winterquartiere Großer Abendsegler	Anbringen von 3 x 5 als Winterquartier geeignete Kästen in Bäumen (nicht direkt an der Wakenitz)
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel	
Niststätten von Brutvögeln der Siedlungen	Anbringen von jeweils 5 Nistkästen für Mauersegler, Höhlenbrüter und Nischenbrüter an Gebäuden oder Bäumen

Ausnahmsweise können die vorgenannten Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden, sofern ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Plangebiet nachgewiesen werden kann. Von dem festgesetzten Maßnahmenumfang kann abgewichen werden, sofern der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen wird, dass tatsächlich geringere Betroffenheiten entstehen.

6.9 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

6.10 Die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern (max. 7 Grad Dachneigung) sind extensiv zu begrünen. Dabei muss das zur Begrünung aufgetragene Substrat eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen

6.11 Tiefgaragen(teile) außerhalb von Gebäuden, müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen und sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege. Abweichend davon muss die vegetationsfähige Überdeckung im Bereich von anzupflanzenden Bäumen mindestens 80 cm betragen. Für Anlagen zur oberirdischen Regenrückhaltung und -ableitung können geringere Überdeckungshöhen zugelassen werden.

7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die auf Flächen des Ökokontos Groß-Steinrade durchzuführen sind, den Teilgebieten WA1 bis WA3, WA5 und WA7 bis WA10 insgesamt zugeordnet:

a) Anpflanzung von Feldgehölzen auf einer Fläche von insgesamt 9.484 m² Fläche sowie

b) Entwicklung von Extensivgrünland durch Selbstbegrünung auf einer Fläche von insgesamt 31.920 m².

II. Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

8. Gestalterische Gliederung der obersten Geschosse

8.1 In den Teilgebieten WA5 und WA8 sind im zulässigen vierten Vollgeschoss der Gebäude jeweils an mehreren Stellen Rücksprünge durch die Anlage von Dachterrassen auszubilden. Dabei muss die Fläche der Dachterrassen insgesamt mindestens 25 % der Grundfläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses bzw. - sofern auch das dritte Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktritt - mindestens 25 % der Geschossfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Ausnahmsweise können bei bis zu drei Gebäuden auch Terrassenanteile von bis zu 15 % zugelassen werden, sofern an mehreren Gebäudeecken deutliche Rücksprünge ausgebildet werden.

8.2 Im Teilgebiet WA8 ist bei den Gebäuden am östlichen Gebietsrand jeweils das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei muss jeweils die östliche Außenwand des Staffelgeschosses bei den beiden nördlichen Gebäuden an der Planstraße C um mindestens 4,0 m, bei den beiden südlichen Gebäuden um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. An dem südlichsten Gebäude muss zusätzlich auch die südliche Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 3,0 m zurückgesetzt sein.

8.3 Im Teilgebiet WA1 ist das vierte Vollgeschoss auf der gesamten Gebäudelänge entlang der Ratzeburger Allee mindestens dreimal durch eingeschnittene Dachterrassen zu gliedern. Die Einschnitte müssen straßenseitig jeweils eine Mindestbreite von 4,5 m aufweisen und dürfen sich ab einer Tiefe von 7,0 m zur Rückseite des Gebäudes auf eine Breite von mind. 3,0 m verjüngen.

8.4 Im Teilgebiet WA3 sind die dritten Geschosse jeweils als Staffelgeschosse auszubilden. Dabei muss jeweils die nördliche Außenwand des dritten Geschosses um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

8.5 In den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA5, WA7, WA8, WA9 und WA10 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 7 Grad zulässig.

8.6 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungsanlagen um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschritten wird. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenentwicklung, wie z.B. Antennenanlagen für den Mobilfunk sind unzulässig.

9. Einfriedungen

9.1 In den Teilgebieten WA 5 und WA8 sind Grundstückseinfriedungen baulicher Art unzulässig (Dies gilt nicht für Hecken und geschlossene Strauchpflanzungen).

9.2 Als Einfriedung des denkmalgeschützten Wasserturms sind nur Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,8 m Höhe zulässig.

10. Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

10.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III. Hinweise

A Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in den textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.5 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23562 Lübeck), zur Einsicht bereit.

B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

C 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 ggf. eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

D Die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen geschützten Biotope unterliegen dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

E Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Für Fällarbeiten oder Rückschnittmaßnahmen an Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 50 cm ist zudem ein fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass in den Bäumen zum Durchführungszeitpunkt kein Besatz mit Fledermäusen vorliegt. Von der zeitlichen Einschränkung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegenstehen und wenn eine naturschutzrechtliche Genehmigung vorliegt.

F In den Teilgebieten WA5, WA7, WA8, WA9 und WA10 ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu sammeln und in die Wakenitz abzuleiten. Gleiches gilt für das auf der Planstraße C anfallende Regenwasser, das vor der Einleitung einer Vorreinigung bedarf. In allen übrigen Teilgebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und kann nur gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 15.12.2008 und vom 07.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 23.12.2008 und am 15.12.2015 erfolgt.

Lübeck, den .....
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag
Im Auftrag
L. S. Franz-Peter Boden, Bausenator — Karsten Schröder, Bereichsleiter

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 07.07.2014 bis einschließlich 18.07.2014 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am 30.06.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 17.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Bauausschuss hat am 07.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2015 bis zum 29.01.2016 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.12.2015 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den .....
L. S. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lübeck, den .....
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag
L. S. Karsten Schröder, Bereichsleiter

9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

10. (Ausfertigung:)
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lübeck, den .....
Hansestadt Lübeck
L. S. Bernd Saxe, Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satz

02.13.00

Anlage 5

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Gemarkung St. Jürgen
Flur 3

Gemarkung St. Gertrud
Flur 13

Gemarkung St. Jürgen
Flur 4

Gemarkung St. Jürgen
Flur 13

Bei der Wasserkunst

Hoheland

Ratzeburger Allee

Planstraße A

Planstraße B

Planstraße C

Wallbrechtstraße

Karl-Roß-Weg

Cranachweg

Mönkhofer Weg

Wakenitz

Leitungsrechte zugunsten Stadtwerke Lübeck

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht zugunsten Stadtwerke Lübeck

Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer in den Teilgebieten WA5, WA 8 und WA9

Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer in den Teilgebieten WA7 - WA10 und Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr

Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Stadtwerke und Entsorgungsbetriebe Lübeck, Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Aufstellfläche Lkw

Not-brunnen

Ausstellungshalle BHKW

Wasserturm

WA1 GR 1.200 m²

WA2 III OK 23,0 m GR 300 m² / III OK 23,3 m GR 300 m² / III OK 23,5 m GR 250 m² / III-IV OK 25,5 m

WA3 III OK 23,0 m GR 225 m² / OK 19,0 m / III OK 23,5 m GR 250 m²

WA4 II

WA5 IV GR 375 m² OK 27,0 m Typ C / IV GR 340 m² OK 25,5 m Typ B

WA6 III-IV OK 25,5 m / III-IV GR 625 m² OK 26,8 m

WA7 IV GR 340 m² OK 25,5 m Typ B / IV GR 290 m² OK 25,5 m Typ A / IV GR 290 m² OK 24,5 m Typ A

WA8 IV GR 340 m² OK 24,5 m Typ B / IV GR 290 m² OK 23,5 m Typ A / IV GR 340 m² OK 24,5 m Typ B

WA9 II GR 475 m² OK 16,5 m / OK 13,5 m / OK 16,5 m / OK 10,5 m

WA10 II OK 16,5 m / II GR 450 m²

TGa

GF

L

V

TOP 5.1

Dipl. Ing. Kerstin Kummer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Bernsteinstreheweg 3 ; 23568 Lübeck
Tel.: 0451 / 87980-0 – Fax: 0451 / 87980-40

Lageplan M 1 : 1.000

Gemeinde:	Hansestadt Lübeck	Ausgabeformat der digitalen Daten: Gauß – Krüger
Gemarkung:	St. Jürgen	
Flur:	13	Berechnungsgrundlage: UTM
Flurstück:	versch.	
Auftrag:	13082	Höhensystem: NHN
Stamm:	13082	
Zeichnung:	13082_Top 20150822	
Bearbeiter:	DW	Datum: 22.06.2015

0 20m

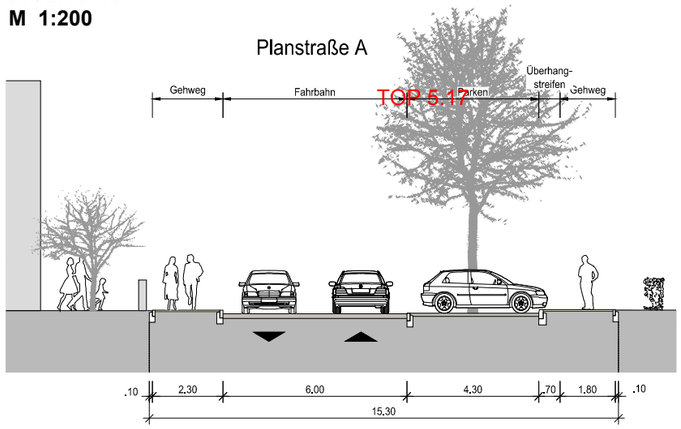
im Original Maßstab 1 : 1.000

Stand: 26.02.2016

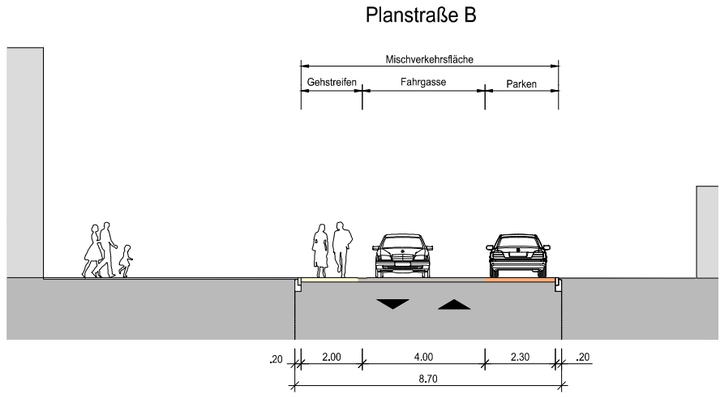
Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -
Fassung zum Satzungsbeschluss

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

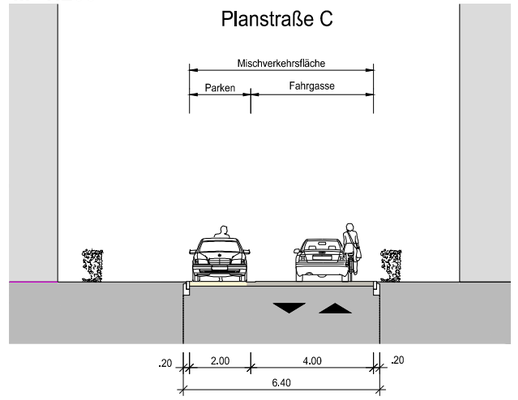
Profil A - A'
M 1:200



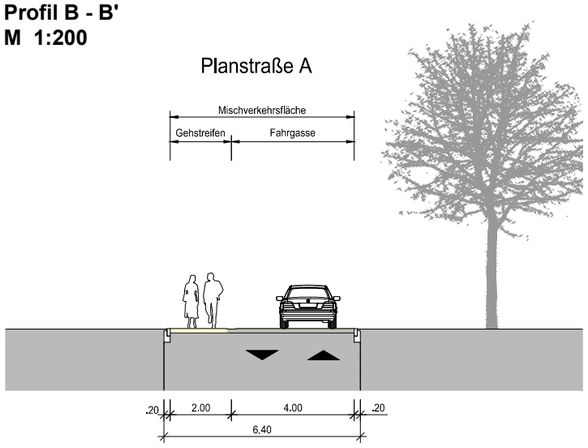
Profil C - C'
M 1:200



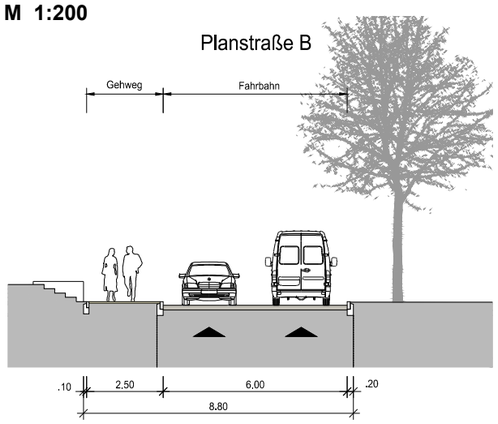
Profil E - E'
M 1:200



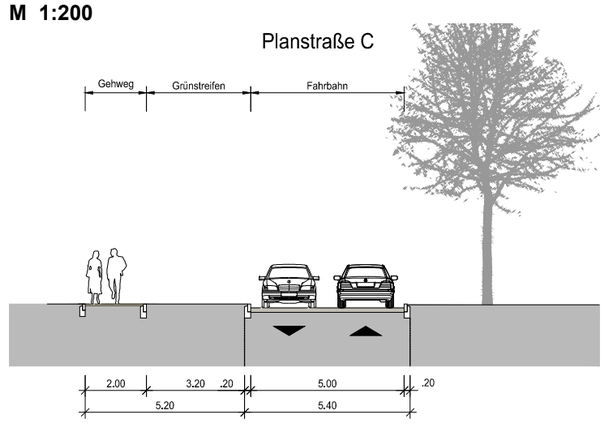
Profil B - B'
M 1:200



Profil D - D'
M 1:200



Profil F - F'
M 1:200



Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -
Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 26.02.2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBL. I S. 1548)
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

TOP 5.17

WA1 — Nummerierung von Teilgebieten

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR — zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

II / III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

OK — Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Typ A — Hausform (siehe Text Teil B - Text Nr. 3.1)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen

V — Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen

Rad- und Fußweg, Fußweg

Ein-/Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN MIT BESONDEREN NUTZUNGSZWECKEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Ausstellungshalle BHKW — Fläche für eine Austellungshalle mit Dokumentationszentren und ein Blockheizkraftwerk

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung

Elektrizität

Wasser

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Parkanlage mit Spielbereichen

naturbelassene Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

Erhaltung von Gehölzflächen

394 — Erhaltung von Einzelbäumen / Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 02.13.00

Ar — zu erhaltende Gehölze mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz

anzupflanzende Bäume

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa — Tiefgarage

G — Gartenhof mit Gemeinschaftsspielplatz

Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)

7.0 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserfläche, Gewässer II. Ordnung (Wakenitz)

L — Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neuabgrenzung (§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG)
(Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren)

§ — geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG

D — eingetragenes Baudenkmal (§ 5 Abs. 2 DSchG)

HINWEISE

50 m — 50 m Abstand zur Uferlinie

A B C D — eingetragene Baulast zugunsten des Flurstücks 12/7; Flur 13, Gemarkung St. Jürgen

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

zu beseitigende Gebäude

Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche

Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen

vorhandene oder geplante Höhen in Metern über NHN

PLANUNTERLAGE

Flurstücksgrenze

8/3 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

02.13.00

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -
Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 26.02.2016

02.13.00

NEBENZEICHNUNG 1
LÄRMPEGELBEREICHE

Gemarkung St. Jürgen
Flur 3

Gemarkung St.
Flur 13

Gemarkung St. Jürgen
Flur 4

Gemarkung St. Jürgen
Flur 13

Bei der Wasserkunst

Ratzeburger Allee

Cranachweg

Mönkhofer Weg

Wallbrechtstraße

TOP 5.17

WA1 WA2 WA3 WA4 WA5 WA6 WA7 WA8 WA9 WA10

Ausstellungshalle BHKW

5.0 30.0 15.0 15.0 5.0 8.0

ZEICHENERKLÄRUNG

Lärmpegelbereiche (siehe Teil B -Text Nr. 5.1)

- VI
- V
- IV
- III
- II

* Schutzmaßnahmen vor Gewerbelärm (siehe Teil B - Text Nr. 5.5)

Dipl. Ing. Kerstin Kummer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Bernsteindreieweg 3 ; 23566 Lübeck
Tel.: 0451 / 87980-0 – Fax: 0451 / 87980-40

Lageplan M 1 : 1.000

Gemeinde:	Hansestadt Lübeck	Ausgabeformat der digitalen Daten: Gauß – Krüger Berechnungsgrundlage: UTM Höhensystem: NHN
Gemarkung:	St. Jürgen	
Flur:	13	
Flurstück:	versch.	
Auftrag:	13082	
Stamm:	13082	
Zeichnung:	13082_Top 20150622	
Bearbeiter:	DW	Datum: 22.06.2015

0 20m

ohne Maßstab

Stand: 26.02.2016

Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -
Fassung zum Satzungsbeschluss

02.13.00

NEBENZEICHNUNG 2
ZU BESEITIGENDE BÄUME

Gemarkung St. Jürgen
Flur 3

Gemarkung St.
Flur 13

Gemarkung St. Jürgen
Flur 4

Gemarkung St. Jürgen
Flur 13

Bei der Wasserkunst

Ratzeburger Allee

Cranachweg

Mönkhofer Weg

Wallbrechtstraße

TGa

Ausstellungshalle BHKW

TOP 5.17

ZEICHENERKLÄRUNG

- Zur Umsetzung der Planung zu beseitigende Bäume und Baumgruppen (erforderlicher Ausgleich bereits im Bebauungsplan berücksichtigt)
- 358 — Baum-Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 02.13.00
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Dipl. Ing. Kerstin Kummer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Bernsteindreieweg 3 ; 23568 Lübeck
Tel.: 0451 / 87980-0 – Fax: 0451 / 87980-40

Lageplan M 1 : 1.000

Gemeinde:	Hansestadt Lübeck	
Gemarkung:	St. Jürgen	Ausgabeformat der digitalen Daten: Gauß – Krüger
Flur:	13	
Flurstück:	verschl.	Berechnungsgrundlage: UTM
Auftrag:	13082	
Stamm:	13082	Höhensystem: NHN
Zeichnung:	13082_Top 20150922	
Bearbeiter:	DW	Datum: 22.06.2015

0 20m

ohne Maßstab

Stand: 26.02.2016

Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -
Fassung zum Satzungsbeschluss

Anlage 6

BEBAUUNGSPLAN 02.13.00

- St. Jürgen / Wasserkunst -

Teil B - Text

Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB / Stand: 26.02.2016

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung und Bindungen für Wohnnutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 In den Teilgebieten WA2, WA3 und WA5 des allgemeinen Wohngebietes können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ferner sind in den vorgenannten Teilgebieten Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.

1.3 In den Teilgebieten WA8, WA9 und WA10 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen unzulässig. Ferner können in den vorgenannten Teilgebieten nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

1.4 In den Teilgebieten WA2, WA3, WA9 und WA10 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.5 In den Teilgebieten WA2 und WA3 sind Wohnungen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Ratzeburger Allee erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA1 eine mindestens dreigeschossige, durchgängig geschlossene Bebauung errichtet worden ist.

1.6 Im Teilgebiet WA8 sind Wohnungen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Ratzeburger Allee erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA7 eine mindestens dreigeschossige, durchgängig geschlossene Bebauung errichtet worden ist.

1.7 Im Teilgebiet WA10, auf dem südlichen Baufeld im WA 9 sowie auf den beiden südlichen Baufeldern des WA 8 sind Wohnungen erst dann zulässig, wenn eine mind. 1,4 m hohe Lärmschutzwand auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke errichtet worden ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Im Teilgebiet WA9 kann bei Höhendifferenzen von über 2,0 m zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Geländeniveau gartenseitig ein zusätzliches drittes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) nicht über-

schritten wird und die wasserseitige Außenwand des obersten Geschosses um mindestens 4,0 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.

Gleiches gilt bei den Gebäuden im Teilgebiet WA10 bei einem Zurücktreten des obersten Geschosses um mindestens 6,0 m.

2.3 Im WA7 kann bei Höhendifferenzen von über 2,0 m zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Geländeniveau gartenseitig ein zusätzliches fünftes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe (OK) nicht überschritten wird.

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet, außer in den Teilgebieten WA4 und WA6, sind Geschosse mit Aufenthaltsräumen oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses unzulässig.

2.5 In den Teilgebieten WA5 und WA8 darf die baufeldbezogen zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis 75 m², bei zulässigen Grundflächen von über 300 m² um bis zu 100 m² überschritten werden.

In den übrigen Teilgebieten darf die baufeldbezogen zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 25% überschritten werden.

2.6 Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in den Teilgebieten WA1 und WA2 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 im WA1 sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im WA2 überschritten werden.

2.7 Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in den Teilgebieten WA5, WA7 und WA 8 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 im WA8 sowie bis zu einer GRZ von 0,7 im WA5 und im WA7 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, § 6 LBO Schl.-H.)

3.1 In den Teilgebieten WA5 und WA8 gelten ergänzend zu den erweiterten Baukörperfestsetzungen für unterschiedliche Gebäudetypen folgende Längenbeschränkungen:

Typ A: Die Außenwandlänge einer Gebäudeseite darf jeweils 17,0 m nicht überschreiten.

Typ B: Die Außenwandlänge einer Gebäudeseite darf jeweils 21,5 m nicht überschreiten, wobei ab einer Länge von über 14,5 m der darüber hinausgehende Wandabschnitt um mindestens 3,5 m zurückspringen muss.

Typ C: Die Außenwandlänge einer Gebäudeseite darf jeweils 25,5 m nicht überschreiten, wobei ab einer Länge von über 16,0 m der darüber hinausgehende Wandabschnitt um mindestens 3,5 m zurückspringen muss.

3.2 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,4 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge zulässig. Ausnahmsweise können an einzelnen Schmalseiten von Gebäuden auch Balkone über die volle Außenwandlänge zugelassen werden, sofern sie gestalterisch als integrierte Gebäudebestandteile (z.B. durch die loggienähnliche Ausbildung der Balkone mit Mauerpfeilern und Brüstungen in der gleichen Materialität der Außenwände) ausgebildet werden.

4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Gleiches gilt im Teilgebiet WA2 für die Baugrundstücke an der Planstraße A.

4.2 In den Teilgebieten WA5, WA8, WA9 und WA10 sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, unzulässig.

4.3 Auf den Grundstücksflächen, die in einem Abstand von weniger als 50 m zur Wakenitz liegen (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung) sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, sofern sie die 50m-Abstandlinie um nicht mehr als 6,0 m überschreiten, sowie bis zu 1,5 m hohe Grundstückseinfriedungen.

5. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Nebenzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989; siehe Hinweis A) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegel-bereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthalts-räume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthalts-räume in Büroräumen und ähnliche Räume
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern für die betreffende Außenwand nachweislich ein niedriger als der festgesetzte Lärmpegelbereich anzusetzen ist.

5.2 In den Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen; Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen. Hiervon kann abgewichen werden, sofern der maßgebli-

che Beurteilungspegel nachts an den betreffenden Fenstern nachweislich unter 45 dB(A) liegt.

5.3 In den Teilgebieten WA1, WA4, WA6 und WA7 müssen Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern (Aufenthaltsräume, die nicht reine Küche und nicht Bad sind) über mindestens ein Zimmer mit Fenstern zu der von der Ratzeburger Allee abgewandten Gebäudeseite verfügen. Für Kleinstwohnungen mit einer Geschossfläche unter 50 m² kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden, sofern der erforderliche hygienische Luftwechsel in sämtlichen straßenseitigen Wohnräumen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird. Gleiches gilt für Einzimmerwohnungen.

5.4 In den Teilgebieten WA1, WA4, WA6 und WA7 sind wohnungszugehörige Außenwohnbereiche an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (straßenparallele und daran anschließende Außenwände) nur in Form von Wintergärten zulässig. Abweichend hiervon sind in den obersten Geschossen Dachterrassen auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten zulässig, sofern sich die Terrassen über die gesamte Gebäudetiefe bis zur lärmabgewandten Seite erstrecken. Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.

5.5 Im nordöstlichen Baufeld des Teilgebietes WA8 sind an der nördlichen Außenwand vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über schallgedämmte Lüfter oder durch Fenster in anderen (lärmabgewandten) Außenwänden der betreffenden Räume, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Abweichend hiervon können zu öffnende Fenster zugelassen werden, wenn der Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) gemäß TA Lärm vor den betreffenden Fenstern durch Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle (Ringkolbenschieber) oder durch deren Verlagerung nachweislich eingehalten wird.

6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

6.1 Auf den Baugrundstücken sind Laubbäume standortheimischer Arten in folgendem Umfang zu pflanzen:

- jeweils 5 Bäume in den Teilgebieten WA1, WA7, WA9 und WA10,
- 10 Bäume im Teilgebiet WA2,
- 3 Bäume im Teilgebiet WA4 sowie
- insgesamt 56 Bäume in den Teilgebieten WA5 und WA8.

Dabei sind die gemäß zeichnerischer Festsetzung in den Teilgebieten zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Von den anzupflanzenden Bäumen müssen 3 Bäume einen Stammumfang von mindestens 40 cm, 2 Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm und alle übrigen

Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, aufweisen. Für ein Drittel der anzupflanzenden Bäume können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

6.2 Bei den an der Ratzeburger Allee sowie bei den in und an der Planstraße A zu pflanzenden Bäumen sind Winterlinden (Tilia cordata) mit einem Stammumfang von jeweils 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden. Bei den in und an den Planstraßen B und C zu pflanzenden Bäumen sind schmalkronige, standortheimische Laubbaumarten gleicher Qualität zu pflanzen.

6.3 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei Abgang von Nadelbäumen können auch standortheimische Laubbäume als Ersatz gepflanzt werden.

Sofern Bäume mit besonderer Bedeutung für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten (siehe Kennzeichnung „Ar“ in der Planzeichnung) vor ihrem natürlichen Abgang aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden müssen, ist eine artenschutzrechtliche Kompensation für die verlorengehenden Lebensstätten zu schaffen.

6.4 Die in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ am Wasserturm zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig mit Laubgehölzen zu ersetzen. Ein sukzessiver Austausch der Nadelgehölze durch hochwüchsige Laubgehölzarten ist zulässig, soweit die Witterungsschutzfunktion für Fledermäuse ohne Unterbrechung gewährleistet bleibt.

6.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ an der Wakenitz ist naturnah zu gestalten und zu pflegen, der Erhalt und die Entwicklung der dort befindlichen geschützten Biotope ist sicherzustellen. Zusätzlich sind auf der Fläche 18 Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, zupflanzen.

6.6 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ ist der natürlichen, standortbedingten Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind auf der Fläche 12 Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

6.7 Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme ist der Lebensraum des Fischotters im nördlichen Uferstreifen an der Wakenitz (einschließlich der gehölzbestandenen Einbuchtung am Südrand) vor dem Betreten und vor sonstigen störenden Einwirkungen zu sichern. Hierzu sind die Baugrundstücke im Teilgebiet WA9 entlang der uferseitigen Grundstücksgrenze mit einer mindestens 1,4 m hohen Mauer einzufrieden. Zusätzlich ist der Lebensraum des Fischotters durch einen mindestens 1,2 m hohen Zaun gegenüber den Teilen der öffentlichen Parkanlage abzugrenzen, die als Wege- oder Aufenthaltsfläche genutzt werden können. Der Zaun ist wasserseitig durch eine dichte Heckenpflanzung mit immergrünen oder dornigen Laubgehölzarten zu ergänzen. Vor dem zu erhaltenden Ufergehölz dieses Bereichs sind zwei flache Mulden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes anzulegen. Die Maßnahmen sind vor Beginn der Baudurchführung im Geltungsbereich fertigzustellen und dauerhaft zu erhalten.

6.8 Als Maßnahmen zum Artenschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende weitere Maßnahmen durchzuführen:

Betroffenheit	**Maßnahmen**
CEF-Maßnahmen (Fertigstellung vor Beginn der Baudurchführung)	
Balzquartiere Zwergfledermaus	Anbringen von 5 x 3 artspezifische Spaltenquartiere in Gehölzstrukturen
Sommerquartiere sonstiger nachgewiesener Fledermausarten	Anbringen von 5 artspezifischen, zur Fortpflanzung geeigneten Kästen in Gehölzstrukturen und/ oder an Gebäuden (nicht direkt an der Wakenitz)
Winterquartiere Großer Abendsegler	Anbringen von 3 x 5 als Winterquartier geeignete Kästen in Bäumen (nicht direkt an der Wakenitz)
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel	
Niststätten von Brutvögeln der Siedlungen	Anbringen von jeweils 5 Nistkästen für Mauersegler, Höhlenbrüter und Nischenbrüter an Gebäuden oder Bäumen

Ausnahmsweise können die vorgenannten Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden, sofern ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Plangebiet nachgewiesen werden kann. Von dem festgesetzten Maßnahmenumfang kann abgewichen werden, sofern der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen wird, dass tatsächlich geringere Betroffenheiten entstehen.

6.9 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

6.10 Die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern (max. 7 Grad Dachneigung) sind extensiv zu begrünen. Dabei muss das zur Begrünung aufgetragene Substrat eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen.

6.11 Tiefgaragen(teile) außerhalb von Gebäuden, müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen und sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege. Abweichend davon muss die vegetationsfähige Überdeckung im Bereich von anzupflanzenden Bäumen mindestens 80 cm betragen. Für Anlagen zur oberirdischen Regenrückhaltung und -ableitung können geringere Überdeckungshöhen zugelassen werden.

7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die auf Flächen des Ökokontos Groß-Steinrade durchzuführen sind, den Teilgebieten WA1 bis WA3, WA5 und WA7 bis WA10 insgesamt zugeordnet:
a) Anpflanzung von Feldgehölzen auf einer Fläche von insgesamt 9.484 m² Fläche sowie
b) Entwicklung von Extensivgrünland durch Selbstbegrünung auf einer Fläche von insgesamt 31.920 m².

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

8. Gestalterische Gliederung der obersten Geschosse

8.1 In den Teilgebieten WA5 und WA8 sind im zulässigen vierten Vollgeschoss der Gebäude jeweils an mehreren Stellen Rücksprünge durch die Anlage von Dachterrassen auszubilden. Dabei muss die Fläche der Dachterrassen insgesamt mindestens 25 % der Grundfläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses bzw. – sofern auch das dritte Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktritt – mindestens 25 % der Geschossfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Ausnahmsweise können bei bis zu drei Gebäuden auch Terrassenanteile von bis zu 15 % zugelassen werden, sofern an mehreren Gebäudeecken deutliche Rücksprünge ausgebildet werden.

8.2 Im Teilgebiet WA8 ist bei den Gebäuden am östlichen Gebietsrand jeweils das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei muss jeweils die östliche Außenwand des Staffelgeschosses bei den beiden nördlichen Gebäuden an der Planstraße C um mindestens 4,0 m, bei den beiden südlichen Gebäuden um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. An dem südlichsten Gebäude muss zusätzlich auch die südliche Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 3,0 m zurückgesetzt sein.

8.3 Im Teilgebiet WA1 ist das vierte Vollgeschoss auf der gesamten Gebäudelänge entlang der Ratzeburger Allee mindestens dreimal durch eingeschnittene Dachterrassen zu gliedern. Die Einschnitte müssen straßenseitig jeweils eine Mindestbreite von 4,5 m aufweisen und dürfen sich ab einer Tiefe von 7,0 m zur Rückseite des Gebäudes auf eine Breite von mind. 3,0 m verjüngen.

8.4 Im Teilgebiet WA3 sind die dritten Geschosse jeweils als Staffelgeschosse auszubilden. Dabei muss jeweils die nördliche Außenwand des dritten Geschosses um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

8.5 In den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA5, WA7, WA8, WA9 und WA10 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 7 Grad zulässig.

8.6 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungsanlagen um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschritten wird. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenentwicklung, wie z.B. Antennenanlagen für den Mobilfunk sind unzulässig.

9. Einfriedungen

9.1 In den Teilgebieten WA 5 und WA8 sind Grundstückseinfriedungen baulicher Art unzulässig (Dies gilt nicht für Hecken und geschlossene Strauchpflanzungen).

9.2 Als Einfriedung des denkmalgeschützten Wasserturms sind nur Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,8 m Höhe zulässig.

10. Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

10.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

A Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 5.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

C 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 ggf. eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

D Die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen geschützten Biotope unterliegen dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

E Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Für Fällarbeiten oder Rückschnittmaßnahmen an Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 50 cm ist zudem ein fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass in den Bäumen zum Durchführungszeitpunkt kein Besatz mit Fledermäusen vorliegt. Von der zeitlichen Einschränkung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegenstehen und wenn eine naturschutzrechtliche Genehmigung vorliegt.

F In den Teilgebieten WA5, WA7, WA8, WA9 und WA10 ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu sammeln und in die Wakenitz abzuleiten. Gleiches gilt für das auf der Planstraße C anfallende Regenwasser, das vor der Einleitung einer Vorreinigung bedarf. In allen übrigen Teilgebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und kann nur gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Anlage 7

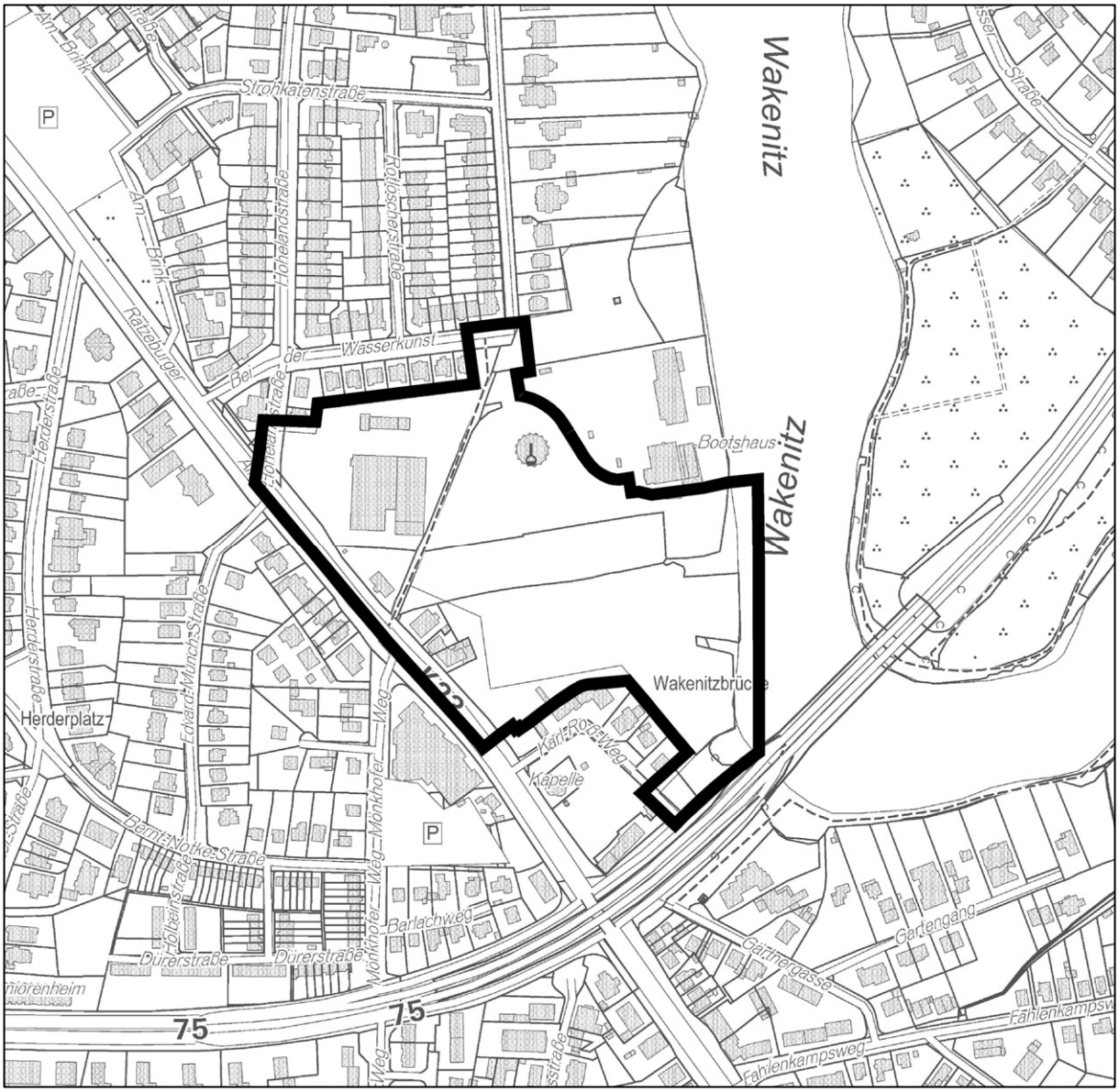
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst –

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 26.02.2016



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	**4**
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Vorbemerkung zum Planungsverfahren	5
2.	**Ausgangssituation**	**5**
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Denkmalschutz	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Bisheriges Planungsrecht	9
3.	**Übergeordnete Planungen**	**9**
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.3	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2015	10
3.4	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.5	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	12
3.6	Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“	12
3.7	UNESCO-Welterbe-Managementplan	13
3.8	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	13
4.	**Ziele und Zwecke der Planung**	**13**
5.	**Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Festsetzungen**	**14**
5.1	Flächenbilanz	14
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.3	Erschließung	19
5.3.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	19
5.3.2	Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze	22
5.3.3	Fahrrechte zugunsten Dritter	23
5.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	23
5.4.1	Versorgungsleitungen und -anlagen	23
5.4.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	24
5.4.3	Leitungsrechte	25
5.5	Lärmschutz	25
5.5.1	Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm	25
5.5.2	Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm	30
5.6	Grün, Natur und Landschaft	30
5.6.1	Öffentliche Grünflächen	30
5.6.2	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	31
5.6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
5.7	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan	33

6. Umweltbericht 34
6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte 34
6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen 35
6.3 Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen 36
6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser 36
6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft 40
6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) 42
6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) 45
6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 48
6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit 49
6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter 55
6.3.8 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern 56
6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete 56
6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose) 56
6.5 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 57
6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen 57
6.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich 59
6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 60
6.7 Zusätzliche Angaben 60
6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen 60
6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 60
6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 61
6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes 61

7. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes 65
7.1 Städtebauliche Verträge 65
7.2 Bodenordnende Maßnahmen 65

8. Finanzielle Auswirkungen 66

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 66
9.1 Verfahrensübersicht 66
9.2 Rechtsgrundlagen 71
9.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen 71

Plananhang:

Anhang 1: St. Jürgen / Wasserkunst, Städtebauliches Konzept

Anhang 2: Grenzverlauf des LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ und Vegetationsausstattung im Geltungsbereich

Anhang 3: Baumbestand im Geltungsbereich und Betroffenheit durch die Planung

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes und der zugehörigen 119. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen unmittelbar nördlich der St.-Jürgen-Brücke (Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring) zwischen Wakenitz und Ratzeburger Allee. Es umfasst große Teile des ehemaligen städtischen Wasserwerkes an der Ratzeburger Allee (Wasserkunst), die heute - mit Ausnahme des Wasserturmes - nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt werden. Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete an das Plangebiet an.

Begrenzt wird das insgesamt 6,1 ha große Plangebiet

- im Norden durch die Grundstücke südlich der Straße „Bei der Wasserkunst“,
- im Nordosten durch die Flächen des noch in Betrieb befindlichen Wasserwerkes,
- im Osten durch die Wakenitz,
- im Süden durch die St.-Jürgen-Brücke und durch die Grundstücke am Karl-Roß-Weg,
- im Südwesten durch die Ratzeburger Allee sowie
- im Westen durch die Hohelandstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen die Flurstücke 105/10 tw., 121/14 tw., 172, 768/108 tw847, 849, 850, 851, 852, 853 tw., 855, 856, 857, 858, 859 tw. aus Flur 3 der Gemarkung St. Jürgen, Teile der die Flurstücke 125/39 und 125/41 aus Flur 4 der Gemarkung St. Jürgen, die Flurstücke und 4/1, 4/2, 4/3, 8/4, 8/6, 23/24, 23/25, 23/26 tw. und 1839 aus Flur 13 der Gemarkung St. Jürgen sowie Flurstück 48/39 und Teile des Flurstücks 918 aus Flur 13 der Gemarkung St. Gertrud.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes sind Planungen zur Nachnutzung der nicht mehr für Betriebszwecke benötigten und in Teilen brach liegenden Teilflächen des ehemaligen Wasserwerkes an der Wakenitz. Die Stadtwerke Lübeck haben große Teile der Grundstücksflächen des Plangebietes nach einer europaweiten Ausschreibung an die B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG (nachfolgend B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft oder auch kurz Entwicklungsgesellschaft genannt) veräußert, die das Gebiet als innenstadtnahes Wohngebiet in Wasserlage entwickeln möchte. Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes mit 220 – 240 Wohneinheiten stellt dabei einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Hansestadt Lübeck dar (siehe hierzu unter 3.3).

Für die Entwicklung eines integrierten Bebauungs- und Freiflächenkonzeptes hat die Entwicklungsgesellschaft Anfang 2012 in Zusammenarbeit und in enger Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Bereichen der Hansestadt Lübeck ein konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Eingeladen waren insgesamt 8 Arbeitsgemeinschaften aus Architekten/Stadtplanern, Landschafts- und Verkehrsplanern. Im Ergebnis der Anfang Mai 2012 durchgeführten Preisgerichtssitzung wurden zwei Arbeiten mit einem ersten Preis prämiert und für das weitere Verfahren die Überarbeitung und Zusammenführung der beiden prämierten Arbeiten in einem städtebaulichen Entwurf angeregt. Das überarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept wurde dem Bauausschuss im November 2012 als Zwischenstand vorgestellt und dort zustimmend zur Kenntnis genommen. Gegenstand des weiteren Planungsverfahrens ist das zwischenzeitlich in Teilen überarbeitete städtebauliche Konzept mit Stand vom 04.11.2015 (siehe Plananhang 1).

Da große Teile der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes nach dem bisher geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 und § 35 BauGB (siehe 2.5) nicht genehmigungsfähig waren, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Darüber hinaus bedurfte auch der Flächennutzungsplan für den Bereich der Wasserkunst der Änderung, da die geplanten Wohngebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus der Versorgungsflächendarstellung des bisher geltenden FNP entwickelt werden konnte.

1.3 Vorbemerkung zum Planungsverfahren

B-Plan-Aufstellung im Normalverfahren

Auch wenn es sich bei den Planungen für das Plangebiet Wasserkunst um eine Nachnutzung von brach gefallenen Infrastrukturflächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sondern in einem Normalverfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

FNP-Änderung im Parallelverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00 ist auch der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich „St. Jürgen / Wasserkunst“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert worden.

Ausgliederung aus dem LSG

Große Teilflächen des ehemaligen Wasserwerkes lagen zu Beginn der Bauleitplanverfahren noch im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ (siehe nachrichtliche Übernahme im bisher geltenden Flächennutzungsplan). Die Teilflächen, die künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, mussten aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der LSG-Verordnung durchgeführt worden. Der Bericht zur Änderung der Stadtverordnung für das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ ist dem Umweltausschuss und der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im Februar 2016 zur Kenntnis gegeben worden. Die zuständige untere Naturschutzbehörde beabsichtigt noch im März die „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ bekannt zu machen, sodass die als Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen vor dem abschießenden Beschluss über die 119. FNP-Änderung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet umfasst zum größten Teil das großzügig eingegrünte Gelände mit den teils brachgefallenen Anlagen des ehemaligen städtischen Wakenitz-Wasserwerkes. Im nordwestlichen Teil befinden sich mehrere Betriebsgebäude, darunter der markante Wasserturm und zwei große Gebäude mit Filtertechnik, weiterhin eine 10kV Schaltanlage (Umspannwerk

St. Jürgen), die der Stromversorgung des Stadtteils St. Jürgen dient und asphaltierte Fahrwege. Der südöstliche Bereich wird vor allem durch die nicht mehr genutzten Filterbecken für die frühere Trinkwassergewinnung geprägt. Der Wasserturm dient weiterhin der Trinkwasserspeicherung, die Nutzung der anderen Wasserwerksgebäude und -anlagen wurde aufgegeben. Die ehemaligen Filterbecken wurden verfüllt, sind brachgefallen und weitgehend bewachsen. Hier befindet sich auch ein Grundwassernotbrunnen, der auch für die Zukunft vorzuhalten ist. Ansonsten prägt großer Baumbestand das Plangebiet. Das gesamte Gelände der Wasserkunst ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Neben dem ehemaligen Wasserwerksgelände gehören noch drei an der Ratzeburger Allee gelegene Baugrundstücke zum Plangebiet, die vor allem zu Wohnzwecken genutzt werden.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Mit der Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens Anfang 2012 wurden von Seiten der Stadtwerke Lübeck und des zukünftig neuen Eigentümers von Teilbereichen des ehemaligen Wasserwerkgeländes erste konkrete Schritte zur Entwicklung eines Wohnquartiers an der Wasserkunst eingeleitet. Die auf der Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfes für das Plangebiet verfolgten Entwicklungsvorstellungen sind im beiliegenden städtebaulichen Konzept mit Stand 04.11.2015 dokumentiert (siehe Plananhang 1).

Für die übrigen im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke Ratzeburger Allee 11, 13, 13a und 13b sind keine Veränderungsabsichten bekannt; Bauanträge oder Bauvoranfragen liegen hier aktuell nicht vor.

Verkehrliche Erschließung

Das im Plangebiet gelegene ehemalige Wasserwerksgelände grenzt zu drei Seiten an öffentliche Straßen an. Während die Erschließung des Wasserwerkes zuletzt ausschließlich von Norden über die Straße Bei der Wasserkunst erfolgte, soll die Erschließung des Wohngebietes künftig überwiegend über die Ratzeburger Allee und die Hohelandstraße erfolgen. Der weiterhin in Betrieb verbleibende Teil des Wasserwerkes an der Wakenitz wird auch weiterhin über die Straße Bei der Wasserkunst und die daran anbindende, nordöstlich um den Wasserturm herumführende Straße (bisher werksinterne Erschließung) erschlossen.

Die nicht zum Wasserwerksgelände gehörenden Wohngrundstücke Ratzeburger Allee 11, 13, 13a und 13b sind direkt über die Ratzeburger Allee erschlossen und haben hier jeweils eigenständige Grundstückszufahren.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle „Wasserkunst“ an der Ratzeburger Allee auf Höhe der einmündenden Hohelandstraße ist das Plangebiet mit mehreren Buslinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Nachfolgend sind hier nur verkürzt die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Planung dargelegt. Zur dezidierten Beschreibung der Ausgangssituation im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild und sonstige Umweltbelange wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen (siehe unter 6.)

Topographie

Das Plangebiet schließt an die Höhenlagen der umgebenden Straßen Ratzeburger Allee (ca. +12,30 m), Hohelandstraße (ca. +12,70 m), „Bei der Wasserkunst“ (ca. +12,00 m) an und fällt dann in mehreren Höhenversprüngen nach Osten zur Wakenitz bis auf ca. +5,00 m ab (alle Höhenangaben in Metern über NHN). Die Höhenunterschiede im Plangebiet betragen somit insgesamt rund 7,0 m.

Der Wasserspiegel der Wakenitz und damit die Uferlinie liegen auf einer Höhe von etwa 3,5 m über NHN.

Bodenversiegelung

Trotz des grünen Charakters des Geländes ist der Versiegelungsanteil im Geltungsbereich relativ hoch, da sich neben den vorhandenen Betriebsgebäuden (zwei größere Filterhallen, Schaltanlage St. Jürgen, Wasserturm, Geräteschuppen und -unterstände) und den befestigten Straßen-, Fahr- und Lagerflächen auch überwachsene unterirdische Becken und ehemalige Filterbecken befinden, die am Grund versiegelt sind. Die versiegelten Flächen im Geltungsbereich umfassen insgesamt ca. 2,4 ha, davon ca. 2,1 ha auf dem ehemaligen Betriebsgelände, die sich konzentrieren im zentralen und westlichen Teil des Geltungsbereichs.

Vegetationsbestand

Die Vegetation im Geltungsbereich ist durch offene, rasen- oder wiesenartige Flächen im Wechsel mit baumüberstandenen Flächen gekennzeichnet. Der Baumbestand ist sehr heterogen und teilweise recht alt. Neben Laubbäumen ist ein recht hoher Nadelbaumbestand vorhanden, meist in geschlossenen Beständen. Das Wakenitzufer im Geltungsbereich ist durch einen geschlossenen Gehölzgürtel aus Weiden und Erlen gekennzeichnet mit vorgelagerter Schwimmblattvegetation (siehe Plananhang 2: Grenzverlauf des LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ sowie Vegetationsausstattung im Geltungsbereich).

Gemäß vorliegender Baumkartierung aus 2007/2014 sind große Teile des vorhandenen Baumbestandes von geringer Wertigkeit. Höherwertiger Baumbestand befindet sich vor allem im Uferbereich, darüber hinaus aber auch an einigen solitären Standorten im übrigen Plangebiet (siehe Plananhang 2).

Altlasten(verdacht)

Gemäß der gutachterlichen orientierenden Erkundung für die zu überplanenden Wasserwerksflächen und einer weitergehenden Identifizierung von kontaminationsverdächtigen Flächen mit Untersuchungen zur Klärung tatsächlicher Belastungen im Boden und Grundwasser liegen keine signifikanten Hinweise auf das Vorhandensein einer bestehenden oder für die Zukunft absehbaren Gefährdung der Schutzgüter und Wirkungspfade vor. Die Schadstoffkonzentrationen in den bebauungsrelevanten Flächenanteilen liegen in ausreichendem Maße unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV, um die Aspekte des vorsorgenden Umweltschutzes bereits jetzt voll zu erfüllen. Eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegt aus Sicht der Gutachter somit nicht vor.

Darüber hinaus stellen die Gutachter fest, dass die Bodenqualität mit der geplanten Folgenutzung Wohngebiet vereinbar ist, wenn der Bereich der ehemaligen Filterbecken inklusive der eingelagerten Böden, in denen Bodenverunreinigungen mit zumindest lokalen Schadstoffanreicherungen vorgefunden wurden, zurückgebaut werden. Sofern Haus- und Nutzgärten geplant sind, sind ggf. lokal begrenzte bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Katastrophenschutz beim Innenministerium Schleswig-Holstein vom 21.08.2015 sind im Geltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen.

Natur- und Artenschutz

Große Teile des Plangebietes lagen zu Beginn der Bauleitplanverfahren für das Wohngebiet Wasserkunst noch im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wakenitz und Falkenhusen". Wie bereits unter 1.3 ausgeführt, sind die als Wohnbauflächen vorgesehenen Bereiche aus dem LSG ausgegliedert worden. Das Verfahren zur Änderung der LSG-Schutzgebietsverordnung „Wakenitz und Falkenhusen“ wird im März 2016 und damit vor dem abschießenden Beschluss über die 119. FNP-Änderung und vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 02.13.00 durch Bekanntmachung der Änderungsverordnung abgeschlossen sein. Die öffentlichen Grünflächen des künftigen Uferparks am Wasserturm und des Grünzuges entlang der Wakenitz verbleiben dabei unverändert im LSG (bisherige und künftige Abgrenzung des LSG siehe Plananhang 2).

Der naturnah geprägte Uferbereich der Wakenitz ist mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzstreifen, stellenweise vorkommenden Großseggenriedern und vorgelagerter Schwimmblattvegetation als geschützter Biotop gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einzustufen. Der Baumbestand im Plangebiet fällt zum größten Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006. Weiterhin bietet der Gebäude- und Gehölzbestand im Geltungsbereich Lebensraum und Lebensstätten für europäisch besonders geschützte Brutvögel, streng geschützte Fledermäuse und den Fischotter. Für diese Tiere gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

2.3 Denkmalschutz

Das Grundstück des Wakenitz-Wasserwerkes mit seinen Gebäuden und Anlagen ist in das Denkmalbuch der Hansestadt Lübeck seit 1988 eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckte sich dabei ursprünglich auf die gesamte Anlage des Oberflächenwasserwerkes (Gebäude, Gebäudeeinrichtungen, sonstige Anlagen). Innerhalb des Plangebietes liegt nur ein Teil der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen, darunter der Wasserturm, der auch als Einzeldenkmal in das Denkmalbuch eingetragen ist, und die zu erhaltende Aktivkohlefilterhalle südlich des Wasserturms. Die übrigen im Plangebiet zu Beginn des Planungsverfahrens noch vorhandenen, unter Denkmalschutzaspekten aber nicht zwingend erhaltenswerten Gebäude des Wasserwerks sind inzwischen in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde beseitigt worden. Für die Aktivkohlefilterhalle haben die Stadtwerke Lübeck die Einrichtung eines "Demonstrationszentrum Wasser" zugesagt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Große Teile der im Plangebiet gelegenen ehemaligen Wasserwerksflächen sind von B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft erworben worden. Im Eigentum der Stadtwerke befinden sich noch der Wasserturm mit umgebender Grünfläche, die Aktivkohlefilterhalle sowie die 10kV Schaltanlage. Die Baugrundstücke Ratzeburger Allee 11, 13, 13a und 13b befinden sich in Privateigentum. Die in das Plangebiet einbezogenen Straßenverkehrsflächen der Ratzeburger Allee und der Hohelandstraße sind in städtischem Eigentum.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Teilweise unbeplanter Innenbereich, teilweise Außenbereich

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Unter Berücksichtigung der an der Ratzeburger Allee und an der Hohelandstraße vorhandenen Bebauung sind die an diese Straßen unmittelbar angrenzenden Wasserwerksflächen planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen. Der übrige Geltungsbereich und damit der Großteil des Plangebietes ist hingegen als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

Sonstige Satzungen

Das Plangebiet selbst liegt nicht im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung. Für die nördlich angrenzenden Wohngebiete gilt die Erhaltungssatzung „Hüxtertorallee / Moltkestraße / Wakenitzstraße / Am Brink“ (rechtskräftig seit 1995), für die westlich angrenzenden Blöcke die Erhaltungssatzung „Kronsforder Allee / Ratzeburger Allee / St.-Jürgen-Ring“ (rechtskräftig seit 1984).

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des im Landesentwicklungsplan (Stand 2010) dargestellten Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung.

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Infrastrukturflächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00 verfolgte Entwicklung innenstadtnaher Wohnbauflächen durch die Nachnutzung brach gefallener Versorgungsflächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt im Rahmen der Beschreibung des Stadtteilprofils für St. Jürgen die "Gestaltung der "verstreuten" Wohnorte für eigene Identitäten im flächigen Stadtteil".

Bezüglich Wohnumfeld und öffentlicher Raum beschreibt das ISEK insbesondere in den innenstadtnahen gründerzeitlichen Siedlungsbereichen ohne größere Grünanlagen für das Wohnumfeld bzw. für den öffentlichen Raum einen Nachholbedarf bei Aufenthaltsqualität und der Modernisierung der Straßenräume.

Für die Zielerreichung ist der Rückbau der Ratzeburger Allee zur Stadtstraße (Umbaumaßnahmen, Überprüfung / Anpassung der Ampelschaltungen, Pflanzung Alleebäume) nach der Fertigstellung der neuen B 207 ein bedeutender Baustein. Die geänderte Funktion der Ratzeburger Allee ermöglicht die Umgestaltung des Straßenraums und damit die Chance einer besseren Integration mit den angrenzenden Wohngebieten.

3.3 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2015

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2015 (Stand: Okt. 2015), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Oktober 2015 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten 10 Jahren bis 2015 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge infolge von Flüchtlingsbewegungen wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten 5 Jahren (bis 2020) auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Dementsprechend geht das Wohnungsmarktkonzept von einem Bedarfschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau (ca. 2.600 WE bis 2025) und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 1.300 WE bis 20025) aus. Diesem Bedarf stehen nach aktueller Zusammenstellung des Wohnungsmarktberichtes von 2015 potenzielle Wohnbauflächen für rd. 3.000 Geschosswohnungen und etwa 1.400 Einfamilienhäuser gegenüber, wobei die Aktivierbarkeit der Potenzialflächen nicht an allen Standorten gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung der Bauflächen mit bestehendem Baurecht für Wohnungsbau und all der Flächen, auf denen in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich Baurecht geschaffen werden kann, werden gemäß Wohnungsmarktbericht 2015 mittelfristig Bauflächen für rd. 1.800 Wohneinheiten entwickelt werden können (davon 1.400 im Geschosswohnungsbau).

Die im Plangebiet Wasserkunst nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von bis zu 240 Wohneinheiten, von denen rd. 185 WE und damit ein Großteil auf den Geschosswohnungsbau und rd. 35 bis 55 WE (je nach Anzahl der entstehenden Einliegerwohnungen) auf das Einfamilienhaussegment entfallen, tragen dabei wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2020 bei. Dementsprechend waren die am Standort Wasserkunst vorgesehenen Wohneinheiten bereits im Wohnungsmarktkonzept 2013 zur Bedarfsdeckung berücksichtigt[1]. Im aktualisierten Wohnungsmarktbericht 2015, in dem alle Potenzialflächen der Wohnbauflächenentwicklung einschließlich der Flächen mit bereits bestehendem Baurecht und bereits laufenden Bauleitplanverfahren zusammengestellt sind, wird der Standort Wasserkunst als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche mit bis zu 250 Wohneinheiten berücksichtigt.

Bei der Bewertung des Beitrags zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs kann dem Vorhaben am Standort Wasserkunst nicht entgegengehalten werden, hier würden überwiegend hochwertige Wohnungen im höherpreisigen Marktsegment entstehen. Wie die aktuelle Nachfrage nach genau solchen Wohnungen am Standort Wasserkunst wie auch an

[1] Ihre Nichtdarstellung im Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung 2013“ (in der im März 2015 durch die Bürgerschaft beschlossenen Fassung) liegt allein darin begründet, dass hier – wie im Wohnungsmarktkonzept 2013 – aufgrund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens von einer baldigen Realisierung ausgegangen wurde.

Standorten mit vergleichbaren Wohnungsangeboten (z.B. am Falkendamm) zeigt, besteht auch in diesem Marktsegment ein hoher Nachfragedruck. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch den Umzug der künftigen Bewohner des Plangebietes Wasserkunst Wohnungen in anderen Segmenten des Wohnungsmarktes freigezogen und hierdurch Umzugsketten ausgelöst werden. Wie die Erfahrungen aus der Vermarktung von hochwertigen Wohnungen in innenstadtnaher Lage zeigen, rekrutiert sich ein nicht unerheblicher Teil der Nachfrage aus so genannten Best-Agern der Generation 60+, die bisher Einfamilienhausgrundstücke bewohnen, die dann künftig wieder dem Markt und damit u.a. auch jungen Familien zugänglich gemacht werden, die wiederum ihre bisherigen Starter-Wohnungen im Geschosswohnungsbau an anderer Stelle freiziehen. Die Schaffung von Wohnraum in bestimmten Marktsegmenten hat somit aufgrund von Umzugsketten nachweislich immer auch Auswirkungen auf das Wohnungsangebot in niedrigpreisigeren Marktsegmenten.

Bei den im Wohnungsmarktbereicht 2015 aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich sowohl um Maßnahmeflächen der Innenentwicklung wie auch um die Entwicklung von Wohnbauflächen an den äußeren Siedlungsrändern. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele (siehe oben) sollen dabei vorrangig Innenentwicklungsflächen für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Da sämtliche im Wohnbauflächenbericht 2015 aufgezeigten innenstadtnahen Potenzialflächen mittelfristig für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, zugleich aber andere Standorte eine deutlich längere Planungs- und Entwicklungszeit erfordern als das Projektgebiet Wasserkunst, wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet Wasserkunst insbesondere zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für unverzichtbar erachtet.

3.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Unter Berücksichtigung des gesamtstädtisch dringenden Wohnungsbedarfes und der vorliegenden Planungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf den ehemaligen Wasserwerksflächen an der Wakenitz ist der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck für den Teilbereich St. Jürgen Wasserkunst parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00 geändert worden. Der abschließende Beschluss über die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes soll vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen.

Der FNP in der geänderten Fassung stellt im Geltungsbereich der 119. FNP-Änderung überwiegend Wohnbauflächen dar. Entlang des Wakenitzufers sowie rund um den Wasserturm stellt der FNP nunmehr öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Über diese Grünflächen wird die bisher im Norden an der Straße Bei der Wasserkunst und im Süden an der Waknitzbrücke endende Darstellung eines Hauptwanderweges geschlossen. An der Straße Bei der Wasserkunst wird eine Spielplatznutzung innerhalb der Grünfläche dargestellt. Wasserturm und Schaltanlage werden entsprechend ihrer Funktion als Standorte für Versorgungsanlagen durch Lagesymbole dargestellt.

Das nördliche angrenzende Wohngebiet stellt der FNP als Wohnbaufläche dar. Gleiches gilt für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke am Karl-Roß-Weg. Der südlich der Ratzeburger Allee am Mönkhofer Weg gelegene Nahversorgungsstandort ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellt. Die Ratzeburger Allee stellt der FNP entsprechen ihrer verkehrlichen Funktion als örtliche Hauptverbindungsstraße dar, ebenso die Wallbrechtstraße und den St.-Jürgen-Ring.

Unter Berücksichtigung der geänderten FNP-Darstellungen kann die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan wie auch die Festsetzung öffentlicher Parkanlagen aus den FNP-Darstellungen entwickelt werden.

3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan Lübeck stellt in seinem Plan „Entwicklungskonzept“ die Wakenitz als lineare Eignungsflächen zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems innerhalb von Lübeck dar. Innerhalb des Geltungsbereichs ist am Wakenitzufer ein schmaler Bereich als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Dabei handelt es sich um den naturnah geprägten Uferabschnitt der Wakenitz in diesem Bereich.

3.6 Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

Wie bereits unter 1.3 und 2.2 ausgeführt, lagen zu Beginn der Bauleitplanverfahren für das Projektgebiet Wasserkunst noch große Teile des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“. Insbesondere aufgrund der Bedeutung der Wohnbauflächenentwicklung des Plangebietes für die Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs (siehe 3.3) ist die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes unter Berücksichtigung der Planungen für ein neues Wohngebiet an der Wasserkunst zwischenzeitlich angepasst worden. Da die geplante Wohnbebauung auf den zum LSG gehörenden Teilflächen mit der Schutzgebietsverordnung und hier geltenden naturschutzrechtlichen Regelungen nicht vereinbar war, wurde vom Bereich Naturschutz der Hansestadt Lübeck nach eingehender Prüfung und Abwägung der zu berücksichtigenden Belange entschieden, die im Plangebiet Wasserkunst für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebietsstatus zu entlassen.

Die mit der Ausgliederung von Teilflächen aus dem LSG vorbereitete Wohngebietsentwicklung auf dem teilweise bebauten und seit längerem brachgefallenen Gelände des Wasserwerks mit innenstadtnaher, in Wohngebiete integrierten Lage steht dabei im Einklang mit den Grundsätzen der Bauleitplanung mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach den §§ 1 und 1a BauGB für Entwicklung von Baugebieten; im Einzelnen:

- städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Minimierung von Kfz-Verkehren in der Stadt.

In Abwägung der relativ geringen Entwicklungspotenziale der betroffenen auszugliedernden Flächen für die Schutzziele des LSG mit den dargelegten Vorteilen einer weitgehenden Ausnutzung des innenstadtnahen Wasserwerksgeländes für eine Wohnbebauung konnte hier der Entwicklung innenstadtnaher Wohnbauflächen Vorrang eingeräumt werden. Maßgabe der UNB war dabei, dass zugunsten der Erhöhung der Naherholungsfunktionen eine Öffnung des Geländes für die Allgemeinheit erfolgen und der bisherige Umfang der Versiegelung allenfalls geringfügig zunehmen solle. (Anmerkung: Diese Anforderungen haben im Rahmen der Bebauungsplanung Berücksichtigung gefunden.)

Die aus dem LSG ausgegliederten Flächen haben eine Größe von 2,5 ha bei einer Gesamtgröße des LSG von bisher rund 412 ha. Die künftig als öffentliche Grünflächen vorgesehenen Flächen am Ufer der Wakenitz und rund um den Wasserturm verbleiben im LSG, im Süden des Geltungsbereichs wird die Grünverbindung von der Wakenitz zum Karl-Roß-Weg in das Schutzgebiet aufgenommen.

Für den Ende April 2016 vorgesehenen abschließenden Beschluss über die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen Wasserkunst wird davon ausgegangen, dass die „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von

Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ noch im März 2016 durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bekannt gemacht worden ist und die Änderung damit in Kraft getreten ist.

Gemäß Schutzgebietsverordnung sind in den eher städtisch geprägten Teilbereichen des LSG und damit auch für die im LSG verbliebenen Flächen vor allem folgende Schutzziele und -zwecke anzunehmen:

- Gewährleistung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere eines intakten Gewässerökosystems,
- Erhaltung und Regeneration der für diese Landschaft typischen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Luft, Klima),
- Sicherung der Wakenitz als Trinkwasserreservoir für die Stadt Lübeck, Verminderung des Belastungspotenzials und Förderung der Selbstreinigungskraft des Gewässers,
- Erhaltung und Verbesserung der Erholungsqualitäten des Gebietes,
- Erhaltung des für die Lübecker Bürger bedeutenden stadtnahen Erholungsgebietes in seiner Vielfalt (Wassersport, Wandern, Spazierengehen, Kleingartennutzung).

3.7 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der gemäß Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ ausgewiesenen Pufferzone. Die südliche Abgrenzung der Pufferzone schließt jedoch unmittelbar an das Plangebiet an. Die Ratzeburger Allee ist mit Sichtpunkt ab den Universitätskliniken Schleswig-Holstein als Blickbeziehung auf das UNESCO-Welterbe im UNESCO Managementplan geführt.

3.8 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Südwestlich der Ratzeburger Allee und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegt ein Lebensmittelverbrauchermarkt (Vollsortimenter), der über eine Lichtsignalanlage an der Ratzeburger Allee für Bewohner des künftigen Wohngebietes fußläufig gut zu erreichen ist. Im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck ist dieser Versorgungsstandort als Solitärstandort dargestellt.

Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum „St. Jürgen - Mönkhofer Weg“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet und ist somit ebenfalls noch fußläufig erreichbar. Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt nur etwa einen Kilometer vom Plangebiet entfernt und ist somit zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan 02.13.00 und die zugehörige 119. FNP-Änderung sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes auf den nicht mehr zu Betriebszwecken benötigten Teilflächen des zwischen Ratzeburger Allee und Wakenitz gelegenen Wasserwerkes geschaffen werden. Die Bauleitpläne sollen somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung leisten. Darüber hinaus sollen die Bauleitpläne die Fortsetzung der am Süd- bzw. Westufer der Wakenitz verlaufenden Grün- und Wegeverbindung in nördlicher Richtung planungsrechtlich vorbereiten.

Der städtebauliche Entwurf für das geplante Gebiet "Wohnen an der Wasserkunst", das aus den Ergebnissen des Gutachterverfahrens entwickelt wurde und Grundlage für die Bebauungsplanung ist, liegt der Begründung als Plananhang 1 bei.

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Revitalisierung des brachgefallenen Wasserwerkgeländes durch die Entwicklung als innenstadtnahes Wohngebiet,
- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes mit bis zu 240 Wohneinheiten bei unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- städtebauliche Angliederung des westlichen Teilbereiches an die angrenzenden Wohngebiete durch eine eher städtisch geprägte Bebauungsstruktur mit weitgehend geschlossener Straßenrandbebauung,
- aufgelockerte Bebauungsstruktur im mittleren Teilbereich mit freistehenden größeren Einzelbaukörpern, die sich in eine Parklandschaft einfügen (Wohnen im Park),
- aufgelockerte Villenbebauung im Übergang zum Landschaftsraum der Wakenitz
- Entwicklung eines Stellplatz- und Erschließungskonzeptes mit möglichst geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen in den angrenzenden Wohnstraßen (Bei der Wasserkunst und Wakenitzstraße) zur Minimierung der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete,
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze möglichst weitgehend in Tiefgaragen,
- Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage rund um den Wasserturm als Quartierspark,
- Berücksichtigung der Bedeutung der Wakenitz für die Naherholung und Schaffung einer öffentlichen Grünfläche am Wakenitzufer,
- Fortführung des uferbegleitenden öffentlichen Wanderwegs bis zum Wasserwerk mit Anbindung an den Quartierspark und an die Wakenitzstraße,
- Sicherung von Uferbereichen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz (Lebensraum für Otter).

5. Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Festsetzungen

5.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	ca.	6,10 ha
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca.	3,49 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,38 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		
- „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen”	ca.	0,45 ha
- „Rad- und Fußweg” oder „Fußweg“	ca.	0,08 ha
Flächen für Versorgungsanlagen		
- „Elektrizität“	ca.	0,08 ha
- „Wasser“	ca.	0,09 ha
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage mit Spielbereichen“	ca.	1,06 ha
Öffentliche Grünfläche “Naturbelassene Grünfläche”	ca.	0,24 ha
Wasserfläche	ca.	0,23 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Das der Bebauungsplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept ist in großen Teilen Ergebnis des Anfang 2012 durchgeführten konkurrierenden städtebaulichen Gutachterverfahrens und der daraus entstandenen zusammenfassenden Überarbeitung der beiden ersten Preisträger. Nachfolgend wurde die Bebauungskonzeption für den östlichen Teilbereich gegenüber dem Planstand zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung geändert, da sich die hier zuvor vorgesehenen würfelartigen Baukörper hinsichtlich der Grundrissorganisation für den Vorhabenträger als nicht umsetzbar erwiesen haben. Bei der Überarbeitung der Bebauungskonzeption wurde dabei die auf Einzelbaukörpern beruhende Grundidee des Wettbewerbsentwurfes beibehalten. Zudem wurde der zuvor an der südöstlichen Ecke des Baugebietes und damit unmittelbar am Uferpark vorgesehene dreigeschossige “Doppelwürfel” durch eine gegliederte zweigeschossige Bebauung ersetzt, die sich am Villentypus der nördlich angrenzenden Ufergrundstücke orientiert.

Das mit Stand vom 13.07.2015 vorliegende überarbeitete städtebauliche Konzept sieht eine teilräumlich differenzierte Bebauungsstruktur vor. Während im westlichen Teilbereich eine dichtere Bebauung mit überwiegend geschlossenen Bauformen geplant ist, soll im östlichen Teilbereich eine aufgelockerte, eher landschaftlich geprägte Bebauung entstehen. Hier steht die städtebauliche Leitidee „Wohnen im Park“ und in Wassernähe im Vordergrund.

Insgesamt sollen im neuen Wohngebiet an der Wasserkunst nach den bisherigen Planungen des Entwicklers bis zu 240 Wohneinheiten entstehen.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Teilräumlich gegliedertes allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der angestrebten Entwicklung des Plangebietes als Wohnquartier werden sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt. Dabei werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als mit dem angestrebten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen.

Das allgemeine Wohngebiet wird durch textliche Festsetzungen in der Form gegliedert, dass wohngebietsverträgliche Nichtwohnnutzungen sich vor allem entlang der Ratzeburger Allee ansiedeln können, während die dahinterliegenden Grundstücke überwiegend dem allgemeinen Wohnen vorbehalten bleiben sollen. Auf den nicht an der Ratzeburger Allee gelegenen Baugrundstücken im östlichen Teilbereich, die über die Planstraße A und B erschlossen werden (Teilgebiete WA2, WA3 und WA5), werden Anlagen für Verwaltungen daher ausgeschlossen und Läden, Gaststätten und Gemeinbedarfseinrichtungen aufgrund der mit ihnen im Allgemeinen verbundenen Besucherverkehre auf die Zulässigkeit im Ausnahmetatbestand beschränkt.

Am weitesten eingeschränkt wird die Ansiedlung von Nichtwohnnutzungen im östlichen Teilbereich (Teilgebiete WA 8 – 10), der entsprechend den Leitideen „Wohnen im Park“ und „Villenwohnen an der Wakenitz“ weitestgehend verkehrsfrei entwickelt werden soll. Dementsprechend werden hier Einzelhandels- und Gastronomienutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke aufgrund ihrer Verkehrserzeugung ausgeschlossen. Darüber hinaus wird in diesen Teilgebieten die Zulässigkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie von Räumen durch freie Berufe auf solche Nutzungen beschränkt, die keine wesentlichen Besucherverkehre erzeugen.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Zur Sicherung des Villencharakters der Bebauung am Wakenitzgrünzug wird die Anzahl der je Wohngebäude zulässigen Wohnungen in den Teilgebieten WA9 und WA10 auf jeweils zwei begrenzt. Gleiches gilt für die Teilgebiete WA 2 und WA 3 zur Sicherung der hier vorgesehenen Stadthausbebauung.

Barrierefreie Wohnbebauung im Wohngebiet

Gemäß § 52 der Landesbauordnung müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten – und solche Gebäude sind hier in großen Teilen des Plangebietes vorgesehen - die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar und für die Benutzung mit einem Rollstuhl geeignet sein. Vom Bauherrn ist zudem vorgesehen, die Wohngebäude zum größten Teil mit Aufzügen auszustatten.

Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausstellungshalle, Blockheizkraftwerk“

In der denkmalgeschützten ehemaligen Aktivkohlefilterhalle mit ihren stillgelegten Betriebsanlagen am nördlichen Rand der Teilgebiete WA5 und WA8 ist zukünftig von den Stadtwerken eine Nutzung als Dokumentationszentrum und Ausstellungshalle geplant: Zudem ist die Halle als Standort für ein geplantes Blockheizkraftwerk zur Energie- und Wärmeversorgung für das neue Wohngebiet vorgesehen. Da Anlagen für kulturelle Zwecke in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO allgemein zulässig sind und Anlagen zur Energieversorgung des Wohngebietes im WA ausnahmsweise zugelassen werden können, wird das betreffende Grundstück als Teil des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Da auf Grund des Denkmalschutzes an diesem Standort aber eine allgemeine Wohnnutzung oder eine andere ansonsten im WA zulässige Nutzung ausscheidet (siehe 2.3), wird die zulässige Nutzung durch die ergänzende (überlagernde) Festsetzung als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausstellungshalle, Blockheizkraftwerk“ für die genannten Nutzungen konkretisiert bzw. auf diese eingeschränkt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die angestrebte städtebauliche Struktur wird durch Festsetzungen zur baulichen Dichte, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der teilbereichsbezogen unterschiedlichen Bebauungsstruktur werden für die geplanten Neubauten im gesamten Plangebiet Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen in Kombination mit baukörperbezogenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximalen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zur maximalen Gebäudehöhe (Oberkante) getroffen. Für die Bestandsgebäude an der Ratzeburger Allee ergibt sich die zulässige Grundfläche jeweils aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Da die festgesetzten maximalen Grundflächen für die Hauptgebäude bemessen sind, bei der Ermittlung der Grundfläche aber auch die Flächen von Balkonen und Terrassen (soweit sie unmittelbar an Gebäude anschließen) einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan Überschreitungen der zulässigen GR durch die vorgenannten Bauteile um i.d.R. 25 % bzw. im WA5 und WA8 in Abhängigkeit zur zulässigen GR und Bauform um 75 m² bzw. 100 m².

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen GR um 50% durch Stellplätze, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch Gebäudeteile unter-

halb der Geländeoberfläche reicht im westlichen (WA1 und WA2) und im östlichen Teilbereich (WA5, WA7 und WA8) nicht aus, um die dort vorgesehenen Tiefgaragen, Gemeinschaftsflächen, privaten Erschließungswege und –plätze sowie sonstige benötigte Nebenanlagen und im Westen auch oberirdische Pkw- oder Fahrradstellplätze realisieren zu können. Insofern werden für diese Teilgebiete weitergehende Überschreitungen zugelassen. Bei den Teilgebieten WA1 und WA2 mit verdichteter Bebauung nehmen die Tiefgaragen einen so hohen Flächenanteil ein, dass hier eine so genannte „Zweit-GRZ“ von 0,8 und im straßenseitigen WA1 sogar von 0,9 zugelassen werden muss. Da auch im östlichen Teilbereich eine Tiefgarage vorgesehen ist, muss die zulässige Zweit-GRZ hier 0,65 bzw. in den Bereichen mit den Zufahrten (WA5 und WA8) 0,7 betragen. Die hohe bauliche Ausnutzung in diesen Teilgebieten ist vertretbar, da hier durch die Vornutzung bereits ein hoher Versiegelungsgrad besteht und die Tiefgaragen, soweit sie nicht für Nebenanlagen oder –flächen überbaut werden, begrünt werden müssen.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurfskonzept wird mit den Festsetzungen zur dritten Dimension der geplanten Bebauung (maximale zulässige Vollgeschosse, maximale Höhe der Gebäude) die städtebaulich gewünschte höhenmäßige Abstufung der Neubebauung von der Ratzeburger Allee aus zur Bestandsbebauung an der Straße Bei der Wasserkunst bzw. zur Wakenitz hin erreicht.

Um die Höhenwirkung des abgewinkelten viergeschossigen Gebäuderiegels an der Ratzeburger Allee (WA1) zur direkt benachbarten bzw. gegenüberliegenden Bestandsbebauung abzumildern, wird das oberste Vollgeschoss mit Einschnitten gegliedert, die für eingeschobene Dachterrassen genutzt werden. Diesem Zweck dient auch die Abstaffelung des obersten Geschosses zu den Gebäudeseiten an der Planstraße A und im Südwesten zum Nachbargebäude Ratzeburger Allee 11.

Im östlichen Teilbereich (WA5, WA8), für die das Bebauungskonzept eine durchgängig viergeschossige Bebauung mit jeweils mehreren Rücksprüngen in den Obergeschossen vorsieht, ergibt sich eine höhenmäßige Abstufung der Neubebauung zur Wakenitz hin durch den vorhandenen Niveauunterschied zwischen der Planstraße A im Westen (ca. 13 m NHN) und der Planstraße C im Osten (ca. 9,5 m NHN). Der Bebauungsplan nimmt diese Höhenstaffelung durch eine in Meter-Schritten abgestufte Festsetzung der Gebäudehöhen auf (von 27,0 m im Westen auf 23,5 m im Osten). Bei den Parkgebäuden westlich der Planstraße C ist dabei das vierte Geschoss an der Seite zu den direkt gegenüberliegenden, zweigeschossigen Wakenitzvillen mit einem deutlichen Rücksprung der östlichen Außenwand abzustaffeln. An dem südlichsten Gebäude dieser Reihe gilt dasselbe für die Südwand des vierten Geschosses wegen der Nähe zur südlich gelegenen Bebauung am Karl-Roß-Weg.

Die Festsetzungen für die Villen im WA9 setzen den Rahmen zur Errichtung der von den Preisträgern des Wettbewerbsverfahrens hier vorgesehenen schmalen, zur Wakenitz gestreckten Doppelhäuser mit wechselnder Geschossigkeit (maximal zwei bzw. ein Vollgeschoss). Da das Gelände an den Gebäudestandorten über eine Böschung um ca. 2 bis 3 m tief zur Wakenitz hin abfällt, sollen die Gebäude mit einem zusätzlichen Gartengeschoss zur Wakenitz hin errichtet werden, das unter dem Straßenniveau und damit unter dem straßenseitigen ersten Vollgeschoss liegt. Sofern ein solches Gartengeschoss aufgrund des gartenseitig niedrigeren Geländeniveaus als zusätzliches (drittes) Vollgeschoss einzustufen ist, schließt der Bebauungsplan dies nicht aus. Dabei muss das oberste Geschoss jedoch gartenseitig um mindestens 4,0 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten, sodass das dritte Geschoss zum Ufergrünzug hin nicht in vollem Umfang in Erscheinung tritt. Gleiches gilt für die beiden Gebäude im WA10, wobei das gartenseitige Zurücktreten des obersten Geschosses hier mindestens 6,0 m betragen muss.

Auf der Rückseite des kleineren Gebäuderiegels an der südlichen Ratzeburger Allee (WA7) wird sich bedingt durch den Ausbau der Filterbecken, die Geländemodellierung und Tiefgaragenanlage im nördlich und östlich anschließenden Bereich ein Geländeniveau ergeben, das um ca. 3 m tiefer liegt als die Ratzeburger Allee. Daher soll hier an der Gebäuderückseite ebenfalls ein Gartengeschoss unter den zulässigen vier Vollgeschossen gebaut werden können, unter der Voraussetzung, dass die festgesetzte maximale Höhe für die straßenseitige Viergeschossigkeit eingehalten wird.

Die Festsetzungen zur maximalen Oberkante der Gebäude sind auf die höchstens zulässigen Vollgeschosse ausgerichtet und werden einheitlich in Metern über NHN getroffen, da innerhalb des Gebietes wegen der umfänglichen Geländemodellierungen keine geeigneten bleibenden Bezugspunkte herangezogen werden können.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Während die an der Ratzeburger Allee vorhandene Bebauung eine offene bzw. halboffene Bauweise aufweist, sieht das Bebauungskonzept für die Neubebauung entlang der Ratzeburger Allee vor allem aus Gründen des Lärmschutzes eine weitestgehend geschlossene Bebauung vor. Die für die Teilgebiete WA1 und WA7 vorgenommenen erweiterten Baukörperausweisungen für eine straßenseitig geschlossene Randbebauung tragen diesem Planungsziel Rechnung. Da die Bestandsgebäude Ratzeburger Allee 11 und 13a/b Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen aufweisen, sollen auch die Neubauten in den Teilgebieten WA1 und WA7 seitliche Grenzabstände einhalten.

In den Teilgebieten WA2 und WA3 ist eine reihenhausähnliche Bebauung mit sogenannten Town-Houses geplant. Die jeweils straßenseitig orientierten Gebäudereihen werden dabei südlich der Planstraße B in drei Hausgruppen gegliedert ist; nördlich der Planstraße B wird die geplante Bebauung durch das vorhandene Schaltanlagen-Gebäude unterbrochen. Die straßenseitige Anordnung der Town-Houses sowie die Gliederung in Hausgruppen werden im Bebauungsplan durch entsprechende Baukörperfestsetzungen vorgegeben.

Zur Umsetzung der angestrebten aufgelockerten, eher landschaftlich geprägten Bebauungsstruktur im östlichen Teilbereich (WA5 und WA8) wird die zulässige Bauweise in diesen Teilgebieten auf die drei Haustypen beschränkt, die gemäß städtebaulichem Konzept hier errichtet werden sollen. Dabei handelt es sich um einen quadratischen Haustyp (Typ A) und zwei unterschiedlich große versetzte Haustypen (Typen B und C) (siehe städtebauliches Konzept Plananhang 1).

Einschränkungen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Zur konkreten Umsetzung der städtebaulichen Leitidee des Wohnens im Park werden auch Festsetzungen zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO getroffen. Für die Teilgebiete, deren Stellplätze in den beiden geplanten Tiefgaragen untergebracht werden (WA1 und Teile von WA2 sowie WA5, WA7 und WA8), wird die Anlage von oberirdischen Kfz-Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen. In den Teilgebieten WA5 und WA8 sind darüber hinaus auch sonstige Nebengebäude unzulässig.

Tiefgaragenflächen, die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen. Zu diesem Zweck wird eine vegetationsfähige Mindestüberdeckung von 40 cm, im Bereich von Baumstandorten von 80 cm festgesetzt. Diese Mindestüberdeckung darf nur für Anlagen zur Regenwasserentsorgung sowie für die Anlage von Wegen und Terrassen unterschritten werden.

Die wakenitznahen Teilgebiete WA9 und WA10 erstrecken sich bis auf 25 m an das Ufer der Wakenitz heran. Da nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein insgesamt 50 m breiter Uferstreifen von einer Bebauung freizuhalten ist, liegen die geplanten Baukörper straßenorientiert außerhalb des 50 m Uferstreifens. Für die rückwärtigen Gartenbereiche innerhalb des 50 m Uferstreifens wird die Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen, Stellplätzen, Sitzplätzen sowie sonstigen baulichen Anlagen ausgeschlossen. Einzige Ausnahmen bilden Terrassen, die direkt an die Hauptgebäude anbinden, untergeordnete Gartenwege sowie Grenzmauern oder Abzäunungen der Baugrundstücke bis maximal 1,50 m Höhe. Die zulässigen Terrassen dürfen sich höchstens 6,00 m weit in den 50 m-Schutzstreifen erstrecken.

5.3 Erschließung

5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Ziel der Erschließungsplanung für das neue Wohngebiet ist es, den Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohngebietes möglichst direkt an die Ratzeburger Allee als (über-)örtliche Hauptverbindungsstraße und damit auch als Hauptzubringerstraße zum Wohngebiet anzubinden, sodass die vom neuen Wohngebiet ausgehenden Ziel- und Quellverkehre allenfalls zu geringfügigen Mehrverkehren in den Straßen des nördlich angrenzenden Wohngebietes führen werden. Hierdurch können die zusätzlichen Lärmbelastungen für die Anwohner der Straßen Bei der Wasserkunst, Wakenitzstraße und Hohelandstraße in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden (siehe 5.5.1).

Für eine möglichst störungsfreie Anbindung wurden eine fachgutachterliche verkehrstechnische Stellungnahme und ein Verkehrsfunktionsplan erarbeitet und mit den zuständigen Stellen der Hansestadt Lübeck abgestimmt. Auf der Grundlage von aktuellen Verkehrszählungen und vor Prognosewerten für die Verkehre, die infolge der geplanten Entwicklung des neuen Wohngebietes zu erwarten sind, wurden die verkehrliche Abwickelbarkeit des erwarteten Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz sowie eine ausreichende Erschließung des Vorhabens nachgewiesen.

Insgesamt werden für die Ziel- und Quellverkehre aus dem neuen Wohngebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.400 Kfz/24h auf den umliegenden Straßen prognostiziert. Aufgrund der Lage der geplanten Bebauung im Stadtgebiet sowie den Gegebenheiten des umliegenden Straßennetzes wird davon ausgegangen, dass sich rd. 90% davon auf die Ratzeburger Allee in Nord- und Südrichtung sowie 10% Richtung Norden auf die Straßen im nördlich anschließenden Wohngebiet verteilen wird.

Das neue Wohngebiet wird an drei, ggf. vier Punkten an das umliegende Straßennetz angebunden. Die beiden Hauptanknüpfungen liegen an der Ratzeburger Allee im Bereich der Kreuzung Ratzeburger Allee / Mönkhofer Weg und an der Hohelandstraße. Sie werden ergänzt durch die bisherige Grundstückszufahrt des Wasserwerks an der Straße Bei der Wasserkunst und ggf. eine optionale Tiefgaragenzufahrt in das Gebiet von der Ratzeburger Allee südlich der Kreuzung Ratzeburger Allee / Mönkhofer Weg.

Die Anbindung der Planstraße A an die Ratzeburger Allee soll zum vierten Arm der dortigen Kreuzung Ratzeburger Allee / Mönkhofer Allee ausgebaut und in die Signalisierung des Knotenpunktes eingebunden werden, sodass hier aus allen Richtungen in das Gebiet ein- sowie in alle Richtungen ausgefahren werden kann. Bei der Anbindung der Planstraße B in

die Hohelandstraße ist aufgrund der bisherigen Einbahnstraßenregelung nur ein „rechts rein - rechts raus“ möglich. Nach Süden gerichtete Verkehre fließen aber über den Versatz Hohelandstraße – Bei der Wasserkunst zur Ratzeburger Allee ab.

Aufgrund der Lage der Tiefgaragenzufahrten jeweils nahe zu den Einmündungen in die umliegenden Straßen wird davon ausgegangen, dass die im nordwestlichen Gebiet induzierten Verkehre über die Hohelandstraße zu- und abfließen und die im südöstlichen Gebiet induzierten Verkehre über den Knotenpunkt Ratzeburger Allee / Mönkhofer Weg / Planstraße A. Die optionale Tiefgaragenzufahrt an der Ratzeburger Allee südlich der Planstraße A kann nur aus südöstlicher Richtung an- und nur in Richtung Nordwesten ausgefahren werden. Planerisch steht noch nicht fest, ob diese zusätzliche Anbindung an die Ratzeburger Allee seitens der Projektentwickler realisiert werden wird; gemäß der ermittelten Prognoserechnung wären täglich rd. 200 Fahrten für diese separate Tiefgarage zu erwarten. Diese Fahrten würden bei Verzicht auf die Anbindung über die Planstraße A abgewickelt werden. Dies hat aus leistungstechnischer Sicht jedoch keine Relevanz.

Innere Erschließung des Wohngebietes

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig über drei Straßen. Die zwischen Ratzeburger Allee und Bei der Wasserkunst vorhandene Diagonalverbindung soll nur im südlichen Teilabschnitt (etwa bis auf Höhe des Wasserturms) als Planstraße A für den Kfz-Verkehr ausgebaut werden. Eine Durchbindung bis zur Straße Bei der Wasserkunst ist ausdrücklich nicht gewollt, um Durchgangsverkehre und damit verbundene Belastungen für die künftigen Bewohner des Gebietes wie auch des nördlich angrenzenden Wohngebietes zu vermeiden. Auf Höhe des Wasserturms stellt die neue Planstraße B die Anbindung zur Hohelandstraße her. An dieser Bügelerschließung liegen die Grundstückszufahrten der Teilgebiete WA2 und WA3 sowie die Zufahrten zu den beiden geplanten Tiefgaragen mit den Stellplätzen für die Teilgebiete WA1, WA2, WA5, WA7 und WA8, sodass der Hauptverkehr im Geltungsbereich über diesen Straßenzug abgewickelt wird.

Für die Erschließung der acht Villen am Ufergrünzug der Wakenitz wird die vorhandene Wasserturmumfahrung von der Straße Bei der Wasserkunst zum Betriebsgelände der Stadtwerke nach Süden bis zu einem neu anzulegenden Wendeplatz verlängert (Planstraße C). Eine im Vorfeld der Bebauungsplanung als Alternative hierzu diskutierte Erschließung der Villengrundstücke über eine zusätzliche Straße quer durch den Baugebietsteil WA8 bis zur Planstraße A ist im Rahmen der Entwurfsplanung für das neue Baugebiet verworfen worden. Ausschlaggebend hierfür war vor allem, dass in der Abwägung die vergleichsweise geringfügige zusätzliche Belastung der Straße Bei der Wasserkunst bei einer Anbindung der Planstraße C (bei zusätzlich rd. 60 Fahrten pro Tag beläuft sich die Verkehrszunahme auf rd. 10 % und wird daher kaum wahrnehmbar sein; siehe 5.5.1) eher in Kauf zu nehmen ist als die mit der Alternativlösung verbundene Beeinträchtigung der Bewohner des neuen Wohnquartiers - hier der Wohnhäuser im WA8 – durch eine gänzlich neue Straße. Zudem wäre die Alternativlösung mit einem deutlichen Mehr an Erschließungsflächen und damit mit einer stärkeren Versiegelung und v.a. höheren Unterhaltungskosten für die Stadt verbunden.

Die inneren Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Straßen vorgesehen mit Fahrbahnverschwenkungen, weicher Separation zwischen motorisiertem Verkehr und Fußgängern sowie sonstigen verkehrsberuhigenden Maßnahmen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden dementsprechend als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt. Da der Fußweg der Planstraße C östlich des Wasserturms abgesetzt von der Straßenfläche durch die Grünfläche geführt werden soll, erfolgt hier eine eigene Festsetzung als Verkehrsfläche mit der

besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“. Der Streifen zwischen Fußweg und Straßenfläche wird begrünt werden.

Die Straßen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage einer mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abschließend abzustimmenden Entwurfsplanung hergestellt und nach Fertigstellung an die Stadt übertragen. Die Modalitäten hierzu werden in einem Erschließungsvertrag geregelt (siehe 7.1).

Zur Vermeidung von zusätzlichen Belastungen auf der Straße Bei der Wasserkunst und der Wakenitzstraße wird die Durchfahrt über die Planstraße A zwischen Ratzeburger Allee und Bei der Wasserkunst für den motorisierten Verkehr durch Setzen von Pollern nördlich der Bügelerschließung Planstraße A/B unterbunden (siehe oben). Da die Diagonalverbindung aber für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Wegeverbindung darstellt und als solche genutzt werden soll, wird die betreffende Fläche als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

Auch im östlichen Teil des neuen Wohngebietes (WA5 und WA8) wird ein Durchfahren zwischen den Planstraße A und C für Kfz durch entsprechende Durchfahrtssperren unterbunden. Die geplante private Durchwegung zwischen den beiden Straßen bleibt dem Fuß- und Radverkehr der Anwohner und der Allgemeinheit vorbehalten (siehe unten) sowie der Müllentsorgung, dem Rettungswesen und den Stadtwerken zum Erreichen des Notbrunnens (Festsetzung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche).

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die auf beiden Seiten der Ratzeburger Allee jeweils vor der Einmündung der Hohelandstraße gelegenen Haltestellen sind durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Mittelfristig wird jedoch eine Umgestaltung des gesamten Einmündungsbereichs von Hohelandstraße und Bei der Wasserkunst in Verbindung mit einem Rückbau der vorhandenen Busbuchten angestrebt.

Fuß- und Radwegenetz

Das Wegenetz an den öffentlichen Straßen wird für Fußgänger und Radfahrer durch eigenständig geführte Fuß- und Radwege ergänzt. Wesentlicher Bestandteil des Fuß- und Radwegekonzeptes ist die Herstellung einer durchgängigen Wegeverbindung zwischen dem bisher an der Wakenitzbrücke im Süden des Plangebietes endenden Uferwanderweg und der Wakenitzstraße im Norden des Plangebietes. Gemäß der übergeordneten Zielsetzung, Wanderwege entlang von Gewässern auch uferbegleitend zu führen, soll der bisher an der Wakenitzbrücke endende Uferweg möglichst bis zum Wasserwerksgelände und von dort über den neuen Quartierspark am Wasserturm an die Straße Bei der Wasserkunst bzw. die Wakenitzstraße angebunden werden. Der Bebauungsplan schafft hierfür durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen (siehe 5.6.1) die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Bezüglich der Darstellung von Wegeführungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen in der Planzeichnung des Bebauungsplans ist ausdrücklich klarzustellen, dass es sich hierbei um Darstellungen ohne Normcharakter handelt, die lediglich dem planerischen Wunsch der planaufstellenden Gemeinde Rechnung tragen. Diese Klarstellung ist insofern von Belang, weil die Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges aufgrund entgegenstehender artenschutzrechtlicher Belange nicht gesichert ist. Da ein öffentlicher Weg hier nach Einschätzung der Fachgutachter wie auch der für Artenschutz zuständigen Fachbehörden (UNB und LLUR) zu erheblichen Störungen des angrenzenden Ruheraums des Fischotters führen würde, können hierdurch die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein

(siehe 6.3.4). Die durch den Bebauungsplan zumindest nicht ausgeschlossene Herstellung eines Weges entlang der östlichen Grenzen der Villengrundstücke bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG, die nach Auskunft der hierfür zuständigen Genehmigungsbehörde (LLUR) jedoch nicht in Aussicht gestellt werden kann. Aufgrund des fehlenden Normcharakters der Wegedarstellung besteht hier aber auch kein grundsätzlicher Dissens zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und den nicht der Abwägung unterliegenden Artenschutzbelangen. Solange eine Wegeführung im nördlichen Teilabschnitt des Ufergrünzuges aus den dargelegten Gründen des Artenschutzes nicht realisiert werden kann, wird die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem südlichen Uferpark und dem Quartierspark am Wasserturm über die verkehrsarme Planstraße C hergestellt werden.

Weitere straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindungen werden innerhalb des neuen Wohngebietes geschaffen, insbesondere durch die Anbindung des Uferwanderwegs an den Wendehammer der Planstraße C. Von dort können Fußgänger und Radfahrer in Richtung Westen über (ansonsten private) Erschließungswege bis zur Einmündung der Planstraße A in die Ratzeburger Allee gelangen. Diese Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer soll durch die grundbuchliche Eintragung eines Wegerechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Gleiches gilt für den öffentlich nutzbaren Fußweg, der von der vorgenannten Ost-West-Verbindung zum Quartierspark am Wasserturm führt.

5.3.2 Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze

Der Stellplatzbedarf für die neue Wohnbebauung wird weitgehend durch die Anlage von zwei Tiefgaragen mit rd. 60 Stellplätzen für die Teilgebiete WA1 und WA2 (mit Ausnahme der Stadthäuser an der Planstraße B) sowie mit rd. 150 Stellplätzen für die Teilgebiete WA5, WA7 und WA8 gedeckt, um das Plangebiet möglichst frei von oberirdischen Stellplätzen zu halten. Die Anordnung der möglichen Tiefgaragenzufahrten nahe zu den Einmündungen der Planstraße A und B in die umliegenden Straßen bzw. unmittelbar an Ratzeburger Allee beschränkt die Belastung durch Anwohnerverkehre auf kurze Teilabschnitte der Straßen und damit auf wenige Bewohner der neuen und angrenzend vorhandenen Wohngrundstücke. Hierzu trägt auch wesentlich bei, dass die im östlichen Teilbereich vorgesehene Tiefgarage ausdrücklich keine Zufahrt an Planstraße C haben wird, sodass die Anwohner der Planstraße C wie auch die Anlieger der Straße Bei der Wasserkunst von Ziel- und Quellverkehren zur Tiefgarage verschont bleiben.

Beide Tiefgaragen sind so konzipiert, dass ein Großteil der Gebäude direkt angebunden ist. Oberirdische Stellplätze sind lediglich auf den Stadthausgrundstücken entlang der Planstraße B (WA2 und WA3) und auf den wakenitznahen Grundstücken östlich der Planstraße C und südlich des Wendehammers (WA9 und WA10) vorgesehen.

Für insgesamt rd. 185 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 8 WE in Stadthäusern an der Planstraße A werden in den Tiefgaragen 210 Stellplätze zur Verfügung stehen, sodass hier der bauordnungsrechtlich zu führende Stellplatznachweis (zu fordern sind hier je nach Wohnungsgrößen 0,7 – 1,0 Stpl./WE) mehr als erfüllt werden kann. Auf den übrigen Stadthaus- und Villengrundstücken können jeweils 1-2 Stellplätze auf den Grundstücken angelegt werden, sodass auch hier ein hinreichender Stellplatznachweis möglich sein wird.

Zu den privaten Stellplätzen auf den Baugrundstücken kommen nach derzeitigem Planungsstand 26 Besucherparkplätze in den öffentlichen Straßen.

5.3.3 Fahrrechte zugunsten Dritter

Auf dem Privatweg im östlichen Teilbereich zwischen den Planstraßen A und C werden Fahrrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zum Zwecke der Müllentsorgung, für die Stadtwerke zum Erreichen des Notbrunnens im Gebiet und für das Rettungswesen festgesetzt sowie ein Geh- und Fahrrecht für den Fuß- und Fahrradverkehr der Allgemeinheit (siehe oben).

5.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.4.1 Versorgungsleitungen und -anlagen

Die nördlich der Planstraße B liegende 10kV-Schaltanlage und die östlich davon an der Diagonalverbindung vorhandene, zugehörige Trafostation dienen der Stromversorgung des Stadtteils St. Jürgen. Dementsprechend werden die zum Betrieb benötigten Flächen der Schaltanlage und der Trafostation im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Der denkmalgeschützte Wasserturm wird auch künftig als Trinkwasserspeicher genutzt. Sein Standort wird als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Wasser) festgesetzt. Nach Angaben der Stadtwerke ist aus Sicherheitsgründen eine Abzäunung des Wasserturms in einem Radius von 5,0 m um den Turm erforderlich. Diese muss sich wegen des Denkmalschutzes und der Lage im öffentlichen Quartierspark gestalterisch einfügen.

Durch den Geltungsbereich verlaufen verschiedene unterirdische Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Ein Bestandsplan mit den Leitungsverläufen im Plangebiet und dem nahen Umfeld liegt von den Stadtwerken Lübeck vor. Ein Teil der Leitungen wird im Zuge der Baugebietsentwicklung zurückgebaut, drei große Leitungsstränge verbleiben jedoch im Gebiet. Sie verlaufen zum größten Teil im Bereich der Planstraßen A, B und C oder innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Wasserturm, teilweise jedoch auch in den festgesetzten Wohngebietsflächen. Soweit sie nicht verlegt werden können, sind sie in diesen Bereichen durch Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Lübeck zu sichern.

An der Grundstückszufahrt von der Straße Bei der Wasserkunst verlaufen Telekommunikationskabel der Kabel Deutschland zum Wasserturm und zum angrenzenden Wohnhaus auf dem Wasserwerksbetriebsgelände. Die Leitungstrassen liegen im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Planstraße C). Bei den geplanten Ausbaumaßnahmen werden die Kabelverläufe beachtet. Weitere Telekommunikationsleitungen im Gebiet sind nicht bekannt.

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung für das neue Wohngebiet sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.). Anschlussleitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikation des geplanten Wohngebietes sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Ratzeburger Allee, der Hohelandstraße und der Straße Bei der Wasserkunst vorhanden. Im Rahmen der inneren Erschließungsplanung werden die Haupttrassen für die notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des neu entstehenden Wohnquartiers festgelegt.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht für die im B-Plan festgesetzte Wohnbebauung (durchgängig WA) bei der bis zu dreigeschossigen Bebauung im Westen, an der Ratzeburger Allee und im Osten (WA2, WA3, WA4, WA6, WA9, WA10) ein Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/ h für zwei Stunden als Grundschutz. Für die geplante viergeschossige Bebauung an der Ratzeburger Allee (WA1, WA7) und im zentralen Bereich (WA5, WA8) ist

von einem Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h für zwei Stunden auszugehen. Da aktuell über die anliegenden Leitungen nur 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden können, ist zur Sicherstellung der darüber hinaus erforderlichen Löschwasserversorgung ein Leitungsausbau und das Setzen von Hydranten für das geplante Baugebiet vorgesehen, der einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle abgestimmt wird.

5.4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung liegt ein Entwässerungstechnischer Funktionsplan des Ingenieurbüros BWS vor, der mit der Wasserbehörde Lübeck und den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) abgestimmt wurde.

Das Schmutzwasser des gesamten Erschließungsgebietes wird in den Schmutzwasserkanal der Ratzeburger Allee abgeleitet. Das Planungsgebiet westlich der Planstraße A kann aufgrund der Höhenverhältnisse im Freigefälle direkt angeschlossen werden. Zur Entsorgung des unterhalb der Rückstauebene liegenden östlichen Planungsgebietes ist eine Hebe-/Pumpanlage im Dauerbetrieb erforderlich, die als unterirdisches Abwasserpumpwerk am Wendehammer der Planstraße C vorgesehen ist. Eine Festsetzung des Standorts innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht erforderlich, da die Errichtung über eine Gestattung erfolgen kann. Die Zuleitung aus dem Gebiet zum Pumpwerk erfolgt über Leitungen im Freigefälle, die Weiterleitung zum Anschluss an das Schmutzwassersiel der Ratzeburger Allee über eine Druckrohrleitung, die unter öffentlichen Flächen (Planstraße C, Grünfläche am Wasserturm und Planstraße A) oder unter der internen Ost-West-Verbindung im WA5 und WA8 verlaufen wird.

Die Regenwasserentsorgung ist ebenfalls getrennt zwischen dem westlichen und östlichen Planungsgebiet vorgesehen. Der gesamte Teilbereich östlich der Planstraße A kann ungedrosselt über mindestens zwei Einleitstellen in die Wakenitz bzw. in der Wakenitz vorgelagerte Mulden einleiten. Es wird angestrebt, den Abfluss von den Wohnbaugrundstücken oberflächennah zu gestalten. Für das Straßenabwasser der Planstraße C erfolgt vor der Einleitung eine Reinigung, voraussichtlich in einem Kanal mit Endschacht im südlichen Abschnitt der Planstraße C. Von dort erfolgt die Ableitung zur Wakenitz durch die öffentliche Grünfläche entlang des geplanten Uferwanderweges. Die Durchleitung des Straßenabwassers durch die Grünfläche wird über eine Gestattung abgesichert Für die Verlegung und die Unterhaltung der Leitung wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer und Unterhalter/Verwalter der zu entwässernden Flächen festgesetzt. Der Uferwanderweg wird in diesem Bereich auch als Unterhaltungsweg dienen.

Da eine Regenwasserableitung vom Planungsgebiet West in die Wakenitz nur über den östlichen Teilbereich oder die verbleibenden Flächen der Stadtwerke Lübeck möglich wäre, wird der Teilbereich West unabhängig von Teilbereich Ost über Rückhalteräume gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Ratzeburger Allee angeschlossen. Aufgrund der Gebietsstruktur erfolgt die Drosselung vorwiegend dezentral auf den einzelnen Grundstücken, wobei die Rückhaltung für den Gebäuderiegel an der Ratzeburger Allee und die angrenzenden Stadthäuser (Teilgebiete WA1 und WA2) zentral auf der Fläche des geplanten Gartenhofes vorgesehen Im Teilgebiet WA3 wird das Regenwasser in einer dezentralen Rückhaltemulde gedrosselt, bevor es abgeleitet wird. Die erforderlichen Überflutungsnachweise und vorgesehenen Notwasserwege im Falle von Starkregenereignissen werden im Zuge der Entwässerungsanträge geführt bzw. aufgezeigt.

Die Regenwasserentsorgung der Planstraßen A und B ist über unterirdische Stauraumkanäle geplant.

Auf die Erfordernisse der Regenwasserrückhaltung und der verzögerten Einleitung in die Wakenitz wird in Teil B des Bebauungsplans hingewiesen.

5.4.3 Leitungsrechte

Für die oben genannten Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine Sicherung durch Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträger erforderlich. Die dafür benötigten Flächen sind in der Planzeichnung umgrenzt und als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt (siehe oben).

5.5 Lärmschutz

Insbesondere vom Straßenverkehr auf der Ratzeburger Allee[2] und dem St.-Jürgen-Ring / Wallbrechtstraße (Wakenitzbrücke)[3], aber auch vom Wasserwerksbetrieb und von dem Supermarkt an der Ecke Ratzeburger Allee / Mönkhofer Weg gehen Lärmemissionen aus, die den West-, Süd- und Ostteil des Plangebietes z.T. erheblich betreffen. Hinzu kommen zusätzliche Lärmemissionen durch Ziel- und Quellverkehre aus dem geplanten Wohngebiet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und in Anwendung der bei der Planung zu berücksichtigenden Regelwerke beurteilt worden. Wo Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18.005 infolge von Verkehrslärm bzw. der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm infolge von Gewerbelärm ermittelt wurden, wurden durch das Gutachten Möglichkeiten zur Minderung der Immissionsproblematik als Grundlage für die Bebauungsplanung und die dabei vorzunehmende Abwägung aufgezeigt. Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen wird auch auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (siehe 6.3.6).

Auf der Grundlage der vorliegenden Gutachterergebnisse beinhaltet der Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen zum Lärmschutz für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen. Darüber hinaus werden aber auch Lärmschutzmaßnahmen an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke und damit außerhalb des Plangebietes erforderlich, um am südwestlichen Rand des Plangebietes Wohnnutzungen mit noch vertretbaren Lärmbelastungen unterhalb von tags 60 dB(A) entwickeln zu können, die gemäß DIN 18.005 als Orientierungswert von Mischgebieten anzusetzen sind.

5.5.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

<u>Keine Lärmschutzmaßnahmen für umliegende Wohnnutzungen erforderlich</u>

Das durch das neue Wohngebiet an der Wasserkunst induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den vorhandenen Straßen im Umfeld des Geltungsbereichs führt an den untersuchten Bestandsgebäuden an der Ratzeburger Allee, Hohelandstraße und Straße Bei der Wasserkunst nur zu relativ geringen Erhöhungen der Immissionen, die fast überall unterhalb

---

2 DTV (= durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) derzeit bis zu ca. 14.400, im Prognoseplanfall 2025/2030 bis zu ca. 15.100 Kfz pro 24 Stunden

3 DTV derzeit bis zu ca. 31.100, im Prognoseplanfall bis zu ca. 31.300 Kfz pro 24 Stunden

der allgemein angenommenen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Lediglich an der Ecke Ratzeburger Allee / Edvard-Munch-Straße in direkter Nähe zur neu geplanten Lichtsignalanlage an der Kreuzung wird eine Zunahme von etwas mehr als 2 dB(A) tags bzw. nachts prognostiziert. Insgesamt liegen diese Zunahmen aber unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) der hier für den Ausbau des Knotenpunktes anzuwendenden Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV[4]), sodass der vom Bebauungsplan induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant ist und keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden.

Gleiches gilt für die vorhandenen Wohnbebauung auf den Grundstücken Ratzeburger Allee 11, 13, und 13a/b sowie Hohelandstraße 79, die infolge der Neuanlage der Planstraßen A und B und der darauf stattfindenden Verkehre neuen, zusätzlichen Lärmbelastungen ausgesetzt sein werden. Die vom Lärmgutachter für die betroffenen Gebäuderückseiten und damit auch für die dort liegenden Außenwohnbereiche ermittelten Erhöhungen der Lärmpegel liegen hier ebenfalls unter der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).

Die auf den vorgenannten Grundstücken durch die Umsetzung des Bebauungsplanes bedingten Zunahmen der Lärmbelastung sollen in Abwägung mit den dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes durch Nachnutzung einer brach gefallenen Versorgungsfläche in Kauf genommen werden. Dies gilt auch für jene Wohngebäude an der Ratzeburger Allee, bei denen der für eine Gesundheitsgefährdung anzusetzende Schwellenwert von 70 dB(A) bereits gegenwärtig überschritten wird. Die Zunahmen der Lärmbelastung sind hier insoweit zumutbar, weil die Veränderungen mit 0,2 – 0,3 dB(A) deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen und auf den Gebäuderückseiten deutlich niedrigere Lärmpegel erreicht werden.

Baulicher Lärmschutz durch Gebäudestellung und Grundrissorganisation

Die Schallimmissionen von der Ratzeburger Allee und dem St. Jürgen-Ring / Wallbrechtstraße (Wakenitzbrücke) wirken von zwei Seiten auf das geplante Wohngebiet ein. Das hohe Verkehrsaufkommen von über 16.000 Kfz/Tag auf der Ratzeburger Allee bedingt für die hier vorhandenen und geplanten Wohngebäude Lärmpegel von über 60 dB(A) bis über 70 dB(A) tags und 55 bis über 60 dB(A) nachts, sodass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) hier nicht eingehalten werden.

Trotz dieser hohen Lärmbelastung wird die Errichtung von Wohngebäuden entlang der Ratzeburger Allee (in den Teilbereichen WA1 und WA7) im Rahmen der Abwägung aus mehreren Gründen für vertretbar und planerisch sinnvoll erachtet. Zum einen ist hier zu berücksichtigen, dass es sich bei den unmittelbar an der Ratzeburger Allee gelegenen Flächen um Grundstücke handelt, die auch nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB mit Wohngebäuden bebaut werden können. Im Rahmen der Abwägung ist dementsprechend auch in Anwendung der DIN 18005 von einer Vorbelastung für Flächen auszugehen, die bereits zu Wohnzwecken genutzt werden bzw. genutzt werden können, sodass hier Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) begründet werden können. Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Ratzeburger Allee kommt aufgrund der städtebaulichen Eigenart der Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit Wohn- und sonstigen Nutzungen zu beiden Seiten nicht in Betracht. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch die Ausbildung einer geschlossenen Randbebauung an der Ratzeburger Allee auf den rückwärtigen Seiten der geplanten Neubauten lärmgeschützte Bereiche entstehen, auf denen in großen Teilen sogar die WA-Orientierungswerte von tags 55 dB(A) ein-

[4] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gehalten werden können. Zudem wirkt sich die geschlossene Randbebauung entlang der Ratzeburger Allee lärmmindernd quasi wie eine Lärmschutzwand auf die in zweiter und dritter Reihe vorgesehenen Wohngebäude aus.

Da die Lärmpegel für die in zweiter Reihe zur Ratzeburger Allee vorgesehene Bebauung bei freier Schallausbreitung in den obersten Geschossen selbst die GE-Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) überschreiten würden und auch noch in dritter Reihe die MI-Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) in großen Teilen überschritten werden, knüpft der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnen in den betreffenden Bereichen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB an die vorherige Errichtung einer mindestens dreigeschossigen geschlossenen Randbebauung entlang der Ratzeburger Allee in den Teilgebieten WA1 und WA7.

Für die Randbebauung an der Ratzeburger Allee bzw. für die dort entstehenden Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern (Aufenthaltsräume, die nicht reine Küche und nicht Bad sind) setzt der Bebauungsplan sogenannte „durchgesteckte“ Grundrisse fest, d.h. dass die Wohnungen über mindestens einen von der Straße abgewandten Aufenthaltsraum verfügen müssen. Hiervon kann lediglich für Einzimmer- und sonstige Kleinstwohnungen mit einer Geschossfläche unter 50 m² abgewichen werden. Von der Ausnahmeregelung soll z.B. im WA1 in dem zur Hohelandstraße hin ausgerichteten Gebäudeteil Gebrauch gemacht werden, da hier u.a. aufgrund der in das Gebäude integrierten Tiefgaragenzufahrt teilweise nur einseitig ausgerichtete Kleinstwohnungen möglich sind.

Lärmschutzwand an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke

Wie oben dargelegt werden die gemäß DIN 18.005 für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes anzusetzenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Südosten des Plangebietes (Teilgebiete WA8, WA9 und WA10) aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Wallbrechstraße / St.-Jürgen-Ring bei freier Schallausbreitung nahezu flächendeckend überschritten. Dies gilt auch, wenn die Straßenrandbebauung entlang der Ratzeburger Allee, die gemäß Bebauungsplanfestsetzung als Voraussetzung für Wohnnutzungen in großen Teilen des WA8 verbindlich vorgegeben ist, berücksichtigt wird. Im Teilgebiet WA10 werden sogar die Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschritten. Dabei kann die Überschreitung der Nachtwerte hier – wie auch allgemein – eher in Kauf genommen werden, als die Überschreitung der Tagwerte, da eine hinreichende Nachtruhe durch die Anordnung von Schlafräumen auf lärmabgewandten Seiten und/oder durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sichergestellt werden kann.

Da der Bebauungsplan anders als bei der Ratzeburger-Allee-Randbebauung, die als Lückenschluss bereits nach § 34 zulässig wäre, für die Teilgebiete WA8, WA9 und WA10 erstmalig eine Wohnnutzung ermöglicht, kann hier nicht quasi von einer vorhandenen Vorbelastung eines bebauten bzw. bereits bebaubaren Gebietes ausgegangen werden. Dementsprechend ist der Abwägungsspielraum für die Inkaufnahme von Lärmbelastungen für die an die Lärmquelle heranrückende neue Wohnbebauung hier deutlich geringer, als in den Teilgebieten WA1 und WA7. Hinzu kommt, dass in den Teilgebieten WA9 und WA10 eine villenartige Wohnbebauung vorgesehen ist, bei der das Wohnen zu einem großen Teil auch auf den gartenseitigen (und damit der Lärmquelle zugewandten) Terrassen stattfindet. Eine vom Lärmschutzgutachter u.a. vorgeschlagene Festsetzung, die für die betreffenden Grundstücke ausschließlich geschlossene Außenwohnbereiche (d.h. Wintergärten anstelle von Terrassen) zulässt, erscheint hier unpraktikabel bzw. unangemessen, zumal auch die Gartenflächen selbst dem Außenwohnen dienen. Vor diesem Hintergrund hat der Bereich

Stadtplanung und Bauordnung Lärmschutzmaßnahmen auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke in Varianten untersuchen lassen.

Die untersuchten Varianten und die Abwägungsentscheidung für die ausgewählte Lärmschutzvariante werden im Einzelnen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. In die Abwägungsentscheidung für eine der untersuchten Lärmschutzvarianten waren dabei neben der Lärmschutzwirkung insbesondere auch die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (Überbrückung des Landschaftsraumes Wakenitz) sowie Kosten-Nutzen-Aspekte zu berücksichtigen. Im Ergebnis der Abwägung soll auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke eine 1,4 m hohe Lärmschutzwand zwischen der Fahrbahn und dem nördlichen Geh- und Radweg errichtet werden. Die Variante bietet gegenüber der Anordnung einer Lärmschutzwand an der Außenkante der Brücke mehrere Vorteile. Zum einen ist die lärmabschirmende Wirkung einer näher an die Lärmquelle (Fahrbahn) heranrückenden Lärmschutzwand größer als bei größeren Abständen. Zum anderen wird der Blick auf die Wakenitz für Fußgänger und Radfahrer bei einer Anordnung zwischen Fuß-/Radweg und Fahrbahn weniger beeinträchtigt als bei einer Anordnung am äußeren Geländer. Darüber hinaus wird aber auch die Ansicht der Brücke aus dem Erholungsraum Wakenitz (vom Wasser bzw. von den uferbegleitenden Wanderwegen aus) bei einer gegenüber dem Geländer zurückversetzten Lärmschutzwand weniger stark beeinträchtigt als bei einer geschlossenen Wand am äußeren Geländer. Für die Ausführung einer mit 1,4 m vergleichsweise geringen Höhe spricht, dass die Lärmschutzwirkung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand nur geringfügig höher ist. Zudem würde eine 2,0 m hohe Wand für Fußgänger und Radfahrer auf der Brücke wie auch für die Autofahrer mehr als geschlossene Barriere wirken, aber auch von der Wakenitz aus stärker als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wahrgenommen werden. Im Bereich der Rampe zur Ratzeburger Allee kann gemäß Berechnungen des Lärmgutachters verzichtet werden, da eine zusätzliche Lärmschutzwand hier nur zu geringfügig niedrigeren Lärmbelastungen für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung führen würde. Die vorgesehene Lärmschutzwand verläuft daher ausschließlich auf der Wakenitzbrücke sowie auf der daran anschließenden Überbrückung der Ratzeburger Allee (hier allerdings nur bis auf Höhe der Ratzeburger Allee) auf der dem Plangebiet zugewandten Nordseite mit Überschneidungen im Bereich der Ausfädelung der Abfahrt zur Ratzeburger Allee. Da die Erforderlichkeit einer Lärmschutzwand ausschließlich aus dem Lärmschutzerfordernis der im Plangebiet Wasserkunst geplanten neuen Wohnbebauung hergeleitet werden kann und die Erstellungskosten dementsprechend auch dem Vorhabenträger zu tragen sind, muss die Errichtung einer Lärmschutzwand auf den beschriebenen Teilbereich beschränkt bleiben.

Bei der Bewertung der ausgewählten Lärmschutzvariante sind neben der Lärmminderungswirkung für das nördlich der Wakenitzbrücke gelegenen Wohngebiet aber auch die Auswirkungen auf die südlich der Brücke gelegenen Wohngrundstücke zu berücksichtigen, die durch Schallreflexionen an der Lärmschutzwand entstehen können. Im Ergebnis der für die potenziell betroffenen Grundstücke an der Ratzeburger Allee, im nördlichen Teil der Gärtnergasse und am Gartengang durchgeführten Berechnungen wurde entschieden, dass die auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke zu errichtende Lärmschutzwand auf der Südseite mindestens in absorbierender Bauweise ausgeführt werden muss, sodass die Schallpegelzunahmen für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke mit max. 0,7 dB(A) im nichtwahrnehmbaren Bereich liegen.

Die Errichtung der 1,4 m hohen, auf der Südseite lärmabsorbierenden Lärmschutzwand bzw. die Übernahme der hierdurch entstehenden Mehrkosten durch den Vorhabenträger bei der in 2016/17 ohnehin anstehenden Instandsetzung der Wakenitzbrücke werden in einem Erschließungsvertrag geregelt werden, den die Stadt mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abschließen wird (siehe 7.1)

Durch die geplante Lärmschutzwand auf der Wakenitzbrücke / Wallbrechtstraße wird erreicht, dass

- die ermittelten Lärmpegel für die ebenerdigen Außenwohnbereiche sämtlicher Gebäude im WA8 und im WA9 die WA-Orientierungswerte von tags 55 dB(A) einhalten.
- selbst im WA10 die WA-Orientierungswerte tags auf den gartenseitigen Außenwohnbereichen teilweise eingehalten bzw. nur geringfügig (um 1-2 dB(A)) überschritten werden.
- die WA-Orientierungswerte in den am stärksten vom Verkehrslärm betroffen obersten Geschossen um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten werden, sich diese Überschreitungen aber auf die beiden südlichen Baukörper im WA8, den südlichsten Baukörper im WA9 sowie den Doppelbaukörper im WA10 beschränken, während die 55dB(A)-Schwelle fast* für alle übrigen Gebäude im WA8 und WA9 eingehalten werden können. (* Überschreitungen gibt es hier lediglich noch an den der Ratzeburger Allee zugewandten Gebäudeseiten).

Da ohne eine Lärmschutzwand auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke im WA10 sowie auf den drei angrenzenden Baufeldern des WA8 und WA9 die MI-Orientierungswerte der DIN 18.005 von tags 60 dB(A) teilweise überschritten werden, trifft der Bebauungsplan für die betreffenden Baufelder ebenfalls eine bedingte Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Abhängigkeit zur Errichtung von Lärmschutzwänden auf der Wakenitzbrücke.

Auch wenn nach Herstellung der lärmabschirmenden Randbebauung an der Ratzeburger Allee und nach Errichtung von Lärmschutzwänden auf der Wakenitzbrücke in großen Teilen des geplanten Wohngebietes der WA-Orientierungswert von tags 55 dB(A) nicht an allen Gebäudeseiten eingehalten werden kann, erscheinen die verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte in Abwägung mit dem Planungsziel, attraktive Wohnungen in innenstadtnaher Lage durch Nachnutzung brachgefallener Flächen zu entwickeln, vertretbar.

Sonstige passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Innenwohnbereiche im gesamten Plangebiet setzt der Bebauungsplan für das gesamte Wohngebiet Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 fest, in denen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit zur Nutzung (i.d.R. Wohnen) und zur jeweiligen Raumdimensionierung (Raumgröße und Fenster-Wand-Anteile) die durch die DIN vorgegebenen Mindestschalldämmmaße einhalten müssen. Geringere Schalldämmmaße können im Einzelfall zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass für die jeweilige Wohnung bzw. die jeweilige Außenwand ein geringerer als der festgesetzte Lärmpegel anzusetzen ist. Da die Festsetzung von Lärmpegelbereichen jeweils von dem Geschoss mit der höchsten Lärmbelastung, d.h. in der Regel vom obersten zulässigen Geschoss ausgeht und die Lärmbelastung in den darunter liegenden Geschossen abnimmt, kann sich für einzelne Geschosse wie z.B. für das Erdgeschoss ein geringerer als der festgesetzte Lärmpegelbereich ergeben.

Darüber hinaus sind Kinder- und Schlafzimmer, die in einem Lärmpegelbereich von III oder höher liegen, stets mit schallgedämmten Lüftern auszustatten. Ersatzweise kann der erforderliche hygienische Luftwechsel auch durch spezielle Fensterkonstruktionen oder auf andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden, sofern der angestrebte Innenraumpegel von 30 dB(A) durch die entsprechende Maßnahme nachweislich erreicht werden kann.

5.5.2 Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

Hinsichtlich der Lärmemissionen vom Supermarkt an der Ecke Ratzeburger Allee / Mönkhofer Weg gegenüber dem Teilgebiet WA7 ist davon auszugehen, dass der Supermarkt bereits durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung (mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes) beschränkt wird. Daher kann hier von einer Verträglichkeit mit der im Plangebiet Wasserkunst vorgesehenen Wohnbebauung ausgegangen werden.

Durch den Betrieb von zwei Ringkolbenschiebern an einer Wasserleitung an der nordöstlichen Ecke des Teilgebiets WA8 kommt es nachts für das unmittelbar angrenzende Wohngebäude zu Lärmbelastungen von mehr als 40 dB(A), die gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete einzuhalten sind. Bei allen anderen durch den Betrieb des Wasserwerks bedingten Lärmereignissen werden die geltenden Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht eingehalten.

Zum Schutz der Bewohner des angrenzenden Gebäudes vor diesen nächtlichen Lärmimmissionen wird angestrebt, die Geräuschentwicklung durch eine Einhausung der Ringkolbenschieber ausreichend zu mindern oder diese Anlagen zu verlegen. Sollte keine der beiden Maßnahmen umsetzbar sein, können an der der Lärmquelle zugewandten Außenwand vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (insbesondere Wohn- und Schlafzimmer, Büroräume) nur festverglaste Fenster zugelassen werden.

5.6 Grün, Natur und Landschaft

5.6.1 Öffentliche Grünflächen

Quartierspark am Wasserturm

Rund um den Wasserturm sieht das städtebauliche Konzept die Anlage eines öffentlichen Quartiersparks vor, dementsprechend wird die betreffende Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ festgesetzt. Bei der Parkgestaltung sollen insofern auch Spielmöglichkeiten für Kinder berücksichtigt werden. Weiterhin sind die hier nachgewiesenen Vorkommen streng geschützter Fledermäuse in den vorhandenen Nadelholzbeständen bei der Parkgestaltung zu berücksichtigen (siehe 5.6.2 und 6.3.4).

Uferpark und naturbelassene Grünfläche

Der mindestens 25 m breite Uferstreifen entlang der Wakenitz wird insgesamt ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert. Im südlichen Teil der Grünfläche steht die Gestaltung der Flächen als Parkanlage zur Nutzung durch die Öffentlichkeit, ggf. mit Spielmöglichkeiten für Kinder, im Vordergrund der Planung. Insofern wird auch hier als Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ festgesetzt.

Im nördlichen Teil der Grünfläche stehen hingegen die Belange des Artenschutzes im Vordergrund der Grünflächenfunktion und –gestaltung. Da dieser ufernahe Bereich für die Allgemeinheit bisher nicht zugänglich war, weist er aufgrund der abgeschlossenen und ruhigen Lage naturnahe Strukturen und eine im Bereich der Wakenitz besonders hervorzuhebende Eignung als Ruheraum für den hier nachgewiesenen, streng geschützten und stark gefährdeten Fischotter auf. Dieser würde bei einer Öffnung des Geländes für die Allgemeinheit durch Naherholungssuchende und insbesondere durch Hunde nach fachgutachterlicher Einschätzung so empfindlich gestört werden, dass die Art aus diesem Ruheraum verdrängt werden könnte (siehe 6.3.4). Dementsprechend wird der Uferbereich hier auf einer Tiefe von 20 m als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ festgesetzt.

Abweichend vom Entwurf des Bebauungsplans zur Behördenbeteiligung (Stand: 15.07.2015) ist die Ausdehnung der naturbelassenen Grünfläche von ursprünglich 25 m auf 20 m reduziert worden, um auf der verbleibenden Fläche zwischen den Baugrundstücken und der naturbelassenen Grünfläche ggf. einen Uferweg führen zu können, der dann zusätzlich durch einen Zaun abzugrenzen wäre (siehe 5.3.1). Der betreffende 5 m breite Grünstreifen ist dementsprechend in die Festsetzung als öffentliche Parkanlage einbezogen worden; gleiches gilt für die zwischen Wasserwerk und dem nördlichen Villengrundstück geplante Grünfläche.

Wie auch unter 5.3.1 dargelegt, bereitet die Festsetzung des 5-m-Streifens im Anschluss an die Villengrundstücke als öffentliche Parkanlage lediglich die im öffentlichen Interesse liegende Fortsetzung des Uferweges vor, setzt aber nicht zwingend die Herstellung eines Weges fest. Über die konkrete Ausgestaltung des 5-m-Streifens als Weg oder als (bis auf Weiteres) nicht zugänglichen Teil der öffentlichen Grünfläche ist im Rahmen des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu entscheiden. Nach Auskunft der zuständigen Genehmigungsbehörde (LLUR) kann die für einen Weg erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, sodass der 5-m-Streifen zunächst einmal als Pufferfläche angelegt werden soll.

Herstellungsverpflichtung für den Vorhabenträgers

Wie die Erschließungsstraßen sollen auch die öffentlichen Grünflächen am Wasserturm und an der Wakenitz vom Vorhabenträger auf der Grundlage einer mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abgestimmten Entwurfsplanung hergestellt und nach Fertigstellung an die Stadt übertragen werden. Die diesbezüglichen Modalitäten werden ebenfalls in dem zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt (siehe 7.1).

5.6.2 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Grundsätzliches Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, besonders erhaltenswerte und markante Bäume zu erhalten und in das neue Wohngebiet zu integrieren.

Nach fortgeschrittenem Detaillierungsgrad der Planung und eingehender Prüfung der Erhaltungsmöglichkeiten für den Baumbestand wurde jedoch in Abwägung mit den Erfordernissen zur Realisierung der geplanten Bebauung und Erschließung festgestellt, dass insbesondere im westlichen und zentralen Teilbereich des neuen Wohngebietes ein Großteil des Baumbestandes nicht erhalten werden kann.

So ist der Verlust der Baumbestände entlang der Ratzeburger Allee Folge grundsätzlicher Entscheidungen im Rahmen der städtebaulichen Konzeption, da hier einer straßenorientierten Bebauung mit lärmabschirmender Wirkung für die dahinterliegende vorhandene und geplante Bebauung der Vorrang gegeben wurde (Teilgebiete WA1 und WA7). In den Teilgebieten WA1 und WA2 führt die weitgehend geschlossene straßenorientierte Bebauung mit innenliegendem lärmberuhigtem Gartenhof dazu, dass die bisherige Bebauungsstruktur (große Filterhalle mit umgebendem Baumbestand) quasi umgekehrt wird, mit der Folge, dass der Baumbestand weitgehend betroffen ist. Die als besonderer Bestandteil des neuen Wohngebietes zur Erhaltung vorgesehene Blut-Buche an der Filterhalle musste zudem bereits aufgrund eines Stammschadens aus Verkehrssicherheitspflicht gefällt werden.

Im zentralen Bereich mit den ehemaligen Filterbecken (Teilgebiete WA5 und WA8) führen vorhandene Rahmenbedingungen und Zwangspunkte dazu, dass der markante Baumbestand trotz einer geplanten aufgelockerte Bebauung ohne Erschließungsstraßen und nach eingehender Prüfung für einzelne Bäume nicht erhalten werden kann. So sind die ehemaligen Filterbecken vollständig und nicht nur im Bereich der geplanten Gebäude und Tief-

garagen zurückzubauen, da die darin eingelagerten mäßig belasteten Füllböden aus Gründen des Bodenschutzes vollständig auszutauschen sind, damit die zukünftige Bodenqualität im Gebiet nach dem Vorsorge-Aspekt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar ist (siehe 6.3.1). Weiterhin wird es durch den Höhenversprung zwischen den tief liegenden Filterbecken und dem um 3 m höher liegenden Niveau der Planstraße A und der Anliegergrundstücke Ratzeburger Allee 13, 13a/b erforderlich, das Gelände für die Neubebauung im Westen aufzufüllen und abgestuft nach Osten an das vorhandene Niveau anzugleichen. Für die Realisierung des geplanten verkehrsfreien und ruhigen Wohngebietes sind alle Stellplätze in einer Tiefgarage mit direkter Anbindung an alle Gebäude unterzubringen. Deren Zufahrt ist aus verkehrlichen Gründen zentral an der Planstraße A südlich der denkmalgeschützten Filterhalle zu positionieren, um in den nördlich gelegenen Wohngebieten Belastungen durch den neuen Anwohnerverkehr weitgehend zu vermeiden (vgl. 4). Um die Tiefgarage unter diesen Anforderungen wirtschaftlich realisieren zu können, wird sie zusammenhängend mit mehreren Abzweigern zwischen den neuen Wohngebäuden angelegt.

Unter diesen Rahmenbedingungen für die Teilgebiete WA5 und WA8 wurde geprüft, ob die Planung zugunsten einzelner besonders erhaltenswerter Bäume, die zwischen den vorgesehenen Gebäuden und außerhalb von Zufahrten und Verkehrsflächen liegen, angepasst werden kann. Dies wäre jedoch nur sehr eingeschränkt und mit erheblichen Erschwernissen möglich, sodass in der Abwägung letztendlich davon Abstand genommen wurde.

Die im restlichen Geltungsbereich vorhandenen größeren und besonders markanten Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus erfolgen auch Erhaltungsbindungen für Bäume mit Strukturen, die für den Artenschutz (Fledermäuse, Brutvögel) besonderen Wert haben. Diese Bäume sind bei Abgang durch Laubbäume standortheimischer Arten zu ersetzen.

Ebenfalls aus Artenschutzgründen für die hier vorkommende Fledermauspopulation erfolgt eine Erhaltungsfestsetzung für zusammenhängende Nadelholzbestände in der Grünfläche am Wasserturm. Die hohen Strukturen bewirken besondere windgeschützte Lagen um den Wasserturm, die den Bereich zum bedeutsamen Paarungsraum für Zwergfledermäuse machen. Da die dunklen und hochgewachsenen Bestände für den Quartierspark keinen hohen gestalterischen Wert haben, sollen sie Schritt für Schritt langfristig - unter Erhaltung der Windschutzfunktion - durch Anpflanzungen mit Laubbaumarten umgebaut werden.

Die Pflanzgebote für Bäume dienen der Gestaltung des Straßenraums und der Freianlagen im Bereich der Wohnbebauung sowie gleichzeitig dem Teilausgleich für die Baumverluste. Um der Freianlagengestaltung in den Wohngebieten nicht zu stark vorzugreifen, werden planzeichnerische Pflanzgebote nur für markante, städtebaulich relevante Standorte vorgenommen. Darüber hinaus erfolgen teilgebietsbezogene textliche Festsetzungen über die jeweils anzupflanzende Anzahl an Bäumen.

5.6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ am Wakenitzufer mit den Lebensraumstrukturen für den Fischotter soll der natürlichen, standortbedingten Entwicklung überlassen und nur sporadisch gepflegt werden. Zum Schutz des Otters vor Störungen durch Freizeitnutzungen im Uferstreifen (siehe 5.6.1) wird es erforderlich, diesen Bereich gegenüber den angrenzenden Privatgärten durch eine 1,4 m hohe Mauer und gegenüber öffentlichen Wegen in der Parkanlage durch einen 1,2 m hohen, hinterpflanzten Zaun abzugrenzen, sodass der Schutzraum nicht betreten werden kann. Zur

Erhöhung des Strukturreichtums in diesem Bereich und zur Aufwertung als Ruheraum für die Art ist die Anlage von zwei flachen, möglichst feuchten Senken vorgesehen. Für die Pflege des Bereichs ist ein Konzept aufgestellt worden, das auf die Lebensraumansprüche der Art und den bestehenden Vegetationsstrukturen abstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss abgestimmt wurde.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die mit der Wohngebietsentwicklung verbundenen Eingriffe können nur zum Teil im Geltungsbereich erbracht werden. Mit den vorgesehenen Baumanpflanzungen (s.o.) wird der Verlust von Einzelbäumen und Bäumen, die in Reihen oder kleinen Gruppen stehen, vollständig ersetzt. Weiterhin sind kleinräumige Flächenentsiegelungen in den öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Darüber hinaus wird ein Teil der erforderlichen Ersatzquartiere für geschützte Vogel- und Fledermausarten innerhalb des Plangebietes untergebracht (Aufhängen von Kästen an Gebäuden oder Bäumen).

Die übrigen noch erforderlichen Ersatzquartiere für Fledermäuse werden außerhalb des Geltungsbereichs an Baumbestand auf öffentlichen Flächen im näheren Umfeld angebracht. Der weitere flächenhafte Kompensationsbedarf für die Neuversiegelung, den Verlust von flächigen Gehölzbeständen und sonstiger Biotopflächen sowie artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen können ebenfalls nicht im Geltungsbereich realisiert werden. Daher wird auf die von der unteren Naturschutzbehörde anerkannten Ökokontofläche „Groß Steinrade“ ca. 7 km westlich des Geltungsbereichs zurückgegriffen (siehe dezidierte Ausführung im Umweltbericht). Durch Bebauungsplanfestsetzung werden die auf den externen Ausgleichsflächen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen dem Gesamtvorhaben „Wohngebiet bei der Wasserkunst“ (Teilgebiete WA1 bis WA3, WA5 und WA7 bis WA10) zugeordnet. Die Durchführung der Maßnahmen wird darüber hinaus in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abzuschließenden städtebaulichen Vertrag konkretisiert und abgesichert.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan

Denkmalschutz

Der unter Denkmalschutz stehende Wasserturm ist als eingetragenes Baudenkmal in der Planzeichnung des Bebauungsplans kenntlich gemacht. Auf eine darüber hinausgehende nachrichtliche Übernahme des geschützten Ensembles Wasserwerk wird hingegen verzichtet, da mit dem Abriss der meisten Gebäude und Anlagen im Plangebiet der Ensembleschutz entfallen ist bzw. für die weitere bauliche Entwicklung des Plangebietes nicht mehr von Belang ist.

Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen"

In die Planzeichnung des Bebauungsplans 02.13.00 ist des Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ in der Abgrenzung nachrichtlich übernommen, die sich aus „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ ergibt. Diese Änderungsverordnung wurde im Februar 2016 im Umweltausschuss und in der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck diskutiert und zur Kenntnis genommen. Für den Ende April 2016 vorgesehenen Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass die LSG-Änderungsverordnung noch im März 2016 durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bekannt gemacht worden ist und die Änderung damit in Kraft getreten ist.

Auf den im Landschaftsschutzgebiet verbliebenen bzw. neu einbezogenen Flächen gelten die Vorgaben der LSG-Stadterordnung vom 13. Juli 1970 sowie die Verbote des § 61 LNatSchG, der für bestehende Landschaftsschutzgebiete gilt, die vor dem Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes vom 16. Juni 1993 durch Verordnung unter Schutz gestellt worden sind (siehe hierzu auch unter 3.5).

Gesetzlich geschützter naturnaher Uferbereich der Wakenitz

Der naturnahe Uferbereich der Wakenitz gehört zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG vom 29.07.2009. Der geschützte Bereich ist in der Planzeichnung umgrenzt. Hier gelten die Verbote des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

Keine zusätzlichen Bau(höhen)beschränkungen nach Luftverkehrsgesetz

Der Geltungsbereich unterliegt einer Baubeschränkung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) Luftverkehrsgesetz, da er in einem Umkreis (Radius) von 4 km bis 6 km um den Flughafenbezugspunkt (Mitte des Systems der Start- und Landeflächen) des Flughafens Lübeck-Blankensee liegt. Innerhalb dieses Bereichs bedürfen Bauwerke der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn ihre Höhenentwicklung eine Höhe überschreiten soll, die sich aus der Verbindungslinie ergibt, die von der 45m-Höhenbeschränkung am 4 km Umkreis auf 100 m Höhe am 6 km Umkreis ansteigt.

Da solche Höhen im Plangebiet nicht vorgesehen sind bzw. nicht zugelassen werden, ist eine nachrichtliche Übernahme der Baubeschränkung nicht erforderlich.

Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevanten Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den unter 9.2 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

Auf dem brachgefallenen, teilweise versiegelten, teilweise naturnah ausgeprägten Betriebsgelände des Wasserwerkes Wakenitz ist auf insgesamt ca. 33.000 m² eine neue Wohnbebauung für maximal 240 Wohneinheiten in unterschiedlicher Dichte und Höhe geplant.

Die geplante Bebauung rückt mit abnehmender baulicher Dichte bis auf 50 m an das östlich gelegene Wakenitzufer heran. Die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude wird auf maximal 14 m (bei viergeschossiger Bebauung) begrenzt, in der Nähe zum Wakenitzufer auf zwei Vollgeschosse mit maximal 7,5 m Höhe. Die insgesamt zulässige Grundfläche bemisst sich auf ca. 9.400 m². Durch die Anlage von zwei Tiefgaragen im Nordwesten (WA1 und WA2) und im zentralen Gebiet (WA5 und WA8) werden zudem außerhalb der geplanten Gebäude ca. 6.400 m² Fläche unterbaut. Mit der Neubebauung erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen auf dem ehemaligen Betriebsgelände um ca. 10.000 m².

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt fast ausschließlich direkt von der Ratzeburger Allee oder der Hohelandstraße in direkter Nähe zur Ratzeburger Allee, sodass zusätzliche Verkehre auf den Erschließungsstraßen des nördlichen Wohngebietes weitgehend vermieden werden.

Aufgrund der vorhandenen hohen Verkehrsbelastung auf der Ratzeburger Allee und dem St. Jürgen-Ring / Wallbrechtstraße sind im Bebauungsplan umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandene und neue Wohnbebauung vorgesehen.

Der Bereich um den denkmalgeschützten Wasserturm und ein ca. 25 m breiter Uferstreifen entlang der Wakenitz werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und gestaltet, durch die eine öffentliche Wegeverbindung zur Wakenitz und dem vorhandenen Uferweg geschaffen wird. Die naturnahen Vegetationsstrukturen entlang des Wakenitzufers bleiben erhalten.

Aufgrund umfänglicher Bodenaustauschmaßnahmen im Bereich ehemaliger Filterbecken und des geplanten Bebauungskonzeptes kann jedoch nur ein geringer Teil des vorhandenen Baumbestandes im Gebiet erhalten bleiben.

6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

a) Fachgesetzliche Grundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 61 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 35 LNatSchG: Im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts ab der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

b) Fachplanerische Grundlagen

Aktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47d Abs. 7 BImSchG vom 17.07.2008: Die Wakenitz zählt ab der Uferkante zu den "Erholungsgebieten" und ist gemäß Lärmaktionsplan "gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen".

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II: Im Landschaftsrahmenplan sind die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes "Wakenitz und Falkenhusen" dargestellt.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen keine Einzelmaßnahmen dar. Im Plan „Entwicklungskonzept“ ist die Wakenitz als lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems innerhalb von Lübeck dargestellt. Am Wakenitzufer ist ein schmaler Bereich der Wasserfläche innerhalb des Geltungsbereichs als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Dabei handelt es sich um den naturnahen Uferbereich der Wakenitz mit vorgelagerter Schwimmblattzone. Im Plan „Schutzgebietskonzept“ wird das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ noch in der alten Abgrenzung dargestellt.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ wird die Wakenitz als bedeutsames Erholungsgebiet für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt, das sich vom Innenstadtbereich bis nach Groß Grönau erstreckt.

6.3 Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Der natürliche geologische Untergrund im westlichen und zentralen Geltungsbereich ist aus weichseleiszeitlichem Tonmergel über Sand gebildet. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs

schließen sich in Richtung Wakenitz weichseleiszeitliche Sande und holozäne Flachmoortorfe an.

Im Westabschnitt des Geltungsbereichs liegt ein geringmächtiger Stauwasserleiter vor, der von z.T. schluffigen Fein-/Mittelsanden gebildet wird. Darunter folgen wasserundurchlässige Beckenschluffe und Geschiebemergel. Der Grundwasserspiegel beträgt hier ca. 8,3 m unter dem Gelände (= ca. 5,4 m ü. NHN). Es wurden sandige sowie schluffige Auffüllungen erbohrt, die maximal bis 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) reichten.

Im Umfeld der verfüllten Filterbecken im zentralen Geltungsbereich wurden grundwasserleitende Schichten oberhalb von tonigen Schluffen bzw. Torfen erbohrt. Die Mächtigkeit der gesättigten Zone wurde mit ca. 1,5 – 2,0 m bestimmt, der Grundwasserspiegel lag bei ca. 5 m unter GOK. Hier können stellenweise gespannte Grundwasserverhältnisse vorliegen. Auch hier wurden sandige bzw. schluffige Auffüllungen bis maximal 5,0 m Mächtigkeit festgestellt.

Im östlich gelegenen Übergangsbereich zur Wakenitz liegen wassergesättigte Feinsande vor. Weiterhin wurden auch hier aufgefüllte Schluffe und Sande sowie natürlich aufgelagerte Auensedimte und Torfe festgestellt. Die Gutachter gehen davon aus, dass es sich hier um ehemalige Wasserflächen der Wakenitz handelt, die sukzessive verfüllt und aufgehöht wurden. Der Grundwasserspiegel liegt hier bei ca. 2,0 m unter GOK (= ca. 2,3 m ü. NHN).

Bei dem angetroffenen Grundwasser handelt es sich um einen freien Grundwasserspiegel mit Gefälle in östlicher Richtung zur Wakenitz, die hier als Vorfluter dient.

Die Bodenverhältnisse lassen laut Baugrunduntersuchung die Gründung einer Bebauung grundsätzlich zu. Die Art der im Einzelfall erforderlichen Gründung wird im Rahmen der konkreten Bauplanung für das jeweilige Gebäude geprüft und festgelegt werden.

Im Geltungsbereich ist der Boden auf insgesamt ca. 1,2 ha durch Gebäude, Straßen oder sonstige Flächenbefestigungen sowie Schächte vollständig versiegelt, weitere ca. 0,15 ha Fahrflächen und Wege sind teilversiegelt (Pflaster oder Grand). Im Bereich der ehemaligen Filterbecken befindet sich auf ca. 1,0 ha Fläche eine Betonsohle im Boden, die mit Füllsanden und anderem Material bis zu 3,00 m hoch aufgefüllt wurde und mit Wiesen, Brachen, Gebüschen und Bäumen überwachsen ist. Insgesamt ist der Boden hier vollständig anthropogen überprägt, sodass auch diese Flächen für die natürlichen Bodenfunktionen keine bzw. nur geringe Bedeutung haben.

Die Untersuchungen zur Identifizierung von kontaminationsverdächtigen Flächen und zur Klärung tatsächlicher Belastungen im Boden und Grundwasser ergaben, dass auf dem Gelände zumindest in den Böden der ehemaligen Filterbecken lokale Schadstoffanreicherungen eingelagert sind. Weiterhin wurde im oberflächennahen Stau-/Grundwasser an einer Stelle eine PAK-Konzentration festgestellt, die im Bereich der Maßnahmenschwellenwerte liegt sowie ansonsten einzelne Schwermetall Gehalte, die oberhalb der Prüfwerte bzw. der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA liegen.

Insgesamt zeigen die Untersuchungsergebnisse keine signifikanten Hinweise auf das Vorhandensein einer bestehenden oder für die Zukunft absehbaren Gefährdung der Schutzgüter und Wirkungspfade. Aus Sicht der Fachgutachter liegen die Schadstoffkonzentrationen in den bebauungsrelevanten Flächenanteilen in ausreichendem Maße unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV, um die Aspekte des vorsorgenden Umweltschutzes bereits jetzt voll zu erfüllen. Eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegt aus Sicht der Gutachter somit nicht vor.

Insofern stellen die Gutachter fest, dass die Bodenqualität mit der geplanten Folgenutzung Wohngebiet vereinbar ist, wenn der Bereich der ehemaligen Filterbecken inklusive der eingelagerten Böden, in denen Bodenverunreinigungen mit zumindest lokalen Schadstoffanreicherungen vorgefunden wurden, zurückgebaut werden. Sofern Haus- und Nutzgärten geplant sind, sind ggf. lokal begrenzte bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden

Zur Herstellung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse im Gebiet und zur Vermeidung von Grundwassergefährdungen wird ein vollständiger Ausbau der tlw. lokal mit Schadstoffen angereicherten Auffüllböden in den Filterbecken (Teilgebiete WA5 und WA8) durchgeführt und im Bereich außerhalb der Bauflächen durch unbelasteten Boden ausgetauscht, sodass sich die Bodenqualität außerhalb der über- oder unterbauten Flächen verbessern wird.

Durch die Festsetzungen für die geplante Neubebauung mit Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen und für die Anlage der Planstraßen wird planungsrechtlich eine Überbauung auf insgesamt ca. 2,5 ha zugelassen, die in den Grünflächen vorgesehenen Wegeverbindungen (Darstellung ohne Normcharakter) umfassen weitere ca. 0,1 ha. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelungsflächen in den jeweiligen Bereichen ergibt sich daraus eine zu erwartende Neuversiegelung im Umfang von ca. 18.737 m². Insgesamt wird der Versiegelungsgrad auf dem Gelände zunehmen.

Die Neuversiegelung betrifft zu 50% natürlich anstehenden Boden im westlichen und wakenitznahen Bereich, zu 50% den künstlich überprägten Boden im Bereich der ehemaligen Filterbecken, sodass auf Teilflächen natürliche Funktionen des Bodens verlorengehen.

Die detaillierte Ermittlung der Neuversiegelung ist in der Anlage „Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst-, Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ wiedergegeben.

Wasser

Während der Bauphase wird für den Bau der Tiefgaragen eine zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkung erforderlich. Dauerhafte Wasserhaltungen werden nicht erforderlich, da für den Endzustand die Ausführung einer wasserdruckhaltenden Wanne (weiße Wanne) geplant ist.

Durch die Ableitung des Niederschlagswassers von den überbauten Flächen in den Teilgebieten WA1 und WA2 und den Planstraßen A und B in den Regenwasserkanal der Ratzeburger Allee werden die Niederschläge dem Wasserhaushalt in diesem Bereich entzogen.

Durch die Drosselung des Niederschlagswassers im WA3 in einer unbefestigten Regenwassermulde und Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet östlich der Planstraße A in die Wakenitz teils über offene Mulden, teils über geschlossene Leitungen und eine Vorbehandlungsanlage für das Straßenabwasser der Planstraße C sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Wasserqualität der Wakenitz zu erwarten.

Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch die Nutzung des ehemaligen Betriebsgrundstücks mit bereits vorhandenen überbauten Flächen und durch die teilweise verdichtete, flächensparende Bauweise wird der Verlust von natürlich gewachsenem Boden von vornherein gemindert.

➢ Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Die auszubauenden mäßig belasteten Böden in den Filterbecken werden bei den Bautätigkeiten separat beurteilt und fachgerecht entsorgt. Die bei Abbruch und Überbauung zu beachtenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung werden berücksichtigt.

Während der Bauphase erfolgt eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV). Die DIN 19731 und 18915 sind zu berücksichtigen.

Für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und zu rekultivieren.

➢ Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauphase

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen, ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe zu vermeiden.

➢ Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von unbelastetem oder gering verschmutztem Niederschlagswasser im Geltungsbereich

Durch die Dachbegrünungen und begrünten Tiefgaragenflächen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich zurückgehalten und verdunstet. Im Teilgebiet WA3 ist eine Teilversickerung in einer Mulde über den gewachsenen Oberboden (A-Horizont) möglich. Das Niederschlagswasser von den östlichen Teilgebieten WA5 und WA7 bis WA10 wird über tlw. offene Mulden in die Wakenitz abgeleitet, das gering verschmutzte Niederschlagswasser von der Planstraße C ebenfalls nach Rückhaltung und Vorreinigung. So bleibt ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers von den neu versiegelten Flächen dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten.

➢ Teilversiegelung auf Wegen

Neu anzulegende Wege im Gebiet werden mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen gebaut.

<u>Maßnahmen zum Ausgleich</u>

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen und auszugleichen. Die Quantifizierung des erforderlichen Ausgleichsumfangs für alle Schutzgüter basiert auf dem Runderlass ‘Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht’ vom 09.12.2013[5]. Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen aller Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetzes und die Bilanzierung mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist der gleichnamigen Anlage zu entnehmen.

[5] Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170

Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Gebäudeabbruch und Entsiegelung von Flächen im Geltungsbereich

In den geplanten öffentlichen Grünflächen „Parkanlage mit Spielbereichen“ südlich des Wasserturms und im Ufergrünzug werden Flächenbefestigungen zurückgebaut und der Geräteschuppen abgebrochen. Insgesamt werden 575 m² Fläche entsiegelt.

- Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen

Die geplanten Dach- und Tiefgaragenbegrünungen im Geltungsbereich werden zu 2.687 m² als Ausgleich angerechnet.

- Entwicklung von Extensivgrünland auf externer Ökokontofläche „Groß Steinrade“

Der restliche Teil des Ausgleichsbedarfs für Boden und Wasser im Umfang von 3.255 m² erfolgt durch die Aufwertung einer ehemaligen Ackerfläche zu Extensivgrünland auf dem Ökokonto „Groß Steinrade“. Die dort geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden im unter 6.5 „Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ beschrieben.

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Klima

Die lokalklimatische Situation im Geltungsbereich ist durch die Lage zwischen teilweise dicht bebauten Wohngebieten und dem Flusslauf der Wakenitz geprägt. In den Siedlungsgebieten können relativ hohe Tages- und Nachttemperaturen sowie geringer Luftaustausch auftreten. Im Verhältnis dazu ist im Bereich der Wakenitz von geringeren Tagestemperaturen und höheren Nachttemperaturen, einer höheren Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten und zeitweise Nebelbildung auszugehen. Die Wakenitz hat als Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion daher besondere Ausgleichsfunktionen für Siedlungsgebiete. Der Geltungsbereich als direkt angrenzende, baumbestandene Grünfläche hat ebenfalls klimatische Ausgleichsfunktion, allerdings mit wesentlich kleinerem Wirkbereich. Gemäß aktuellen Ergebnissen des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck zum Themenbereich Stadtklimafunktionen liegt der Geltungsbereich allerdings nicht in einer Luftleitbahn. Seine Bedeutung für die Kaltluftlieferung in die angrenzenden Siedlungsflächen ist mäßig (ca. 400 m³ pro Sekunde).

Luft

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht in diesem Gebiet des Stadtteils St. Jürgen ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenzüge Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St. Jürgen Ring mit begleitender Bebauung sind nach den o.g. Ergebnissen als lufthygienisch belastete Areale eingestuft worden. Die baumbestandenen Grünflächen im Geltungsbereich haben für diese Areale daher eine lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Insgesamt hat das Plangebiet daher eine relativ hohe bioklimatische Bedeutung für das angrenzende Stadtgebiet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Lokalklima

Die lokalklimatische Situation wird sich durch die Bebauung und den Baumverlust im Gebiet verändern. Die kleinräumige bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs für die angrenzenden, teilweise durch die Ratzeburger Allee belasteten Siedlungsflächen und geht durch die Zunahme des Versieglungsgrades und die geplanten Baukörper verloren. Die geplante aufgelockerte Bebauungsstruktur im zentralen und östlichen Bereich lässt einen Luftaustausch zwischen Wakenitz und nordwestlichen Siedlungsflächen weiterhin zu. Die riegelartige Bebauung im nordwestlichen Bereich und an der südlichen Ratzeburger Allee wird den Luftaustausch zwischen den dort angrenzenden Siedlungsflächen und der Wakenitz jedoch einschränken. Negative Auswirkungen auf die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz für die umgebenden Siedlungsflächen sind durch die geplante Bebauung allerdings kaum zu erwarten.

Globaler Klimaschutz

Für die Energieversorgung im neuen Wohngebiet ist in Zusammenarbeit mit dem bisherigen Nutzer Stadtwerke Lübeck die Erstellung eines Nahwärmenetzes auf der Liegenschaft geplant. Die künftige Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt vornehmlich über die Nutzung von Kraft-Wärmekopplung (KWK). Durch die gleichzeitige Erzeugung und Nutzung von Wärme und Strom wird eine sehr gute CO2 Bilanz erreicht. Nur für zeitlich begrenzte Spitzenlasten ist ein Brennwertkessel vorgesehen. Da bei Erzeugung von Wärme und Strom durch Kraft-Wärmekopplung eine gleichzeitige Nutzung von solarer Wärme und/ oder Strom (Solarthermie und/oder Photovoltaik) nicht sinnvoll ist, erfolgt keine passive und/oder aktive Nutzung von Solarenergie. Als Energieeffizienzstandard für die geplante Wohnbebauung wird der Standard der künftigen EnEV[6] 2016 herangezogen. Eine Optimierung des Endenergiebedarfs erfolgt durch gut gedämmte Außenbauteile und Fenster mit 3-facher Verglasung.

Luftgüte

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten zu Staubemissionen kommen, die in der Regel durch Befeuchtung vermieden werden. Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind insgesamt nicht zu erwarten.

Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

- Minderung von lokalklimatischen Auswirkungen

Durch den Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen am Wasserturm und entlang der Wakenitz, die geplante aufgelockerte Bebauungsstruktur im zentralen und östlichen Bereich, die vorgesehenen Dachbegrünungen und die parkartige Gestaltung der Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden die lokalklimatischen Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

- Begrenzung der Auswirkungen auf den globalen Klimawandel

Durch die geplante energieeffiziente Bauweise nach dem Standard der EnEV 2016 und eine Optimierung des Endenergiebedarfs wird eine um mindestens 25% bessere Effizienz gegenüber der aktuellen EnEV 2014 erreicht.

[6] Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden - Energieeinsparverordnung – EnEV

Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für die kleinräumigen Betroffenheiten des Lokalklimas erfolgt über den vorgesehenen Ausgleich für die Neuversiegelung von Boden und den Biotopverlust.

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Als Grundlage für die Darstellung des Vegetationsbestands im Geltungsbereich wurde 2014 eine Biotoptypenkartierung und –bewertung durchgeführt sowie das bestehende Baumkataster aktualisiert und ergänzt.

Das Plangebiet ist sehr strukturreich und vielfältig zu charakterisieren. Es wird vor allem durch Gehölzbestände und Einzelgehölze sowie durch Grünflächen mit wiesenartiger Ausprägung geprägt, die sich nach der Aufgabe der Wasserwerksnutzung und anschließender extensiver Pflege sukzessiv entwickeln konnten.

Der Baum- und Gehölzbestand im Geltungsbereich setzt sich aus Laub- und Nadelholzbeständen sowie sonstigen Gehölzen und Gebüschen zusammen. Entlang der Wakenitz erstreckt sich ein Fließgewässer begleitender Gehölzsaum mit tlw. Großseggenriedern sowie Hochstaudenfluren auf der Landseite sowie Schwimmblattvegetation vor dem Ufer. Die Strukturen gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG.

Einzelbäume oder Baumgruppen sind im gesamten Plangebiet vorhanden. Es handelt sich zum größten Teil um ältere Nadelbäume meist nicht heimischer Arten, zum Teil um Laubbäume meist heimischer Arten und unterschiedlichen Alters, darunter auch große und markante, teilweise ortsbildprägende Exemplare wie z.B. Blut-Buchen nahe der Hohelandstraße oder an der großen Filterhalle im Gebiet, ein Silberahorn und eine Winterlinde an der Ratzeburger Allee und eine Weidengruppe um die Einbuchtung am Wakenitzufer im südöstlichen Geltungsbereich. Weiterhin befindet sich auch eine größere Anzahl von Obstbäumen unterschiedlichen Alters und Größe im Gebiet, so z.B. im Wiesenstreifen entlang der Wakenitz oder im Umfeld der Trafostation im nordwestlichen Gebiet.

Gemäß Baumkataster hat der Nadelbaumbestand in der Regel nur einen geringen Erhaltungswert, wohingegen der Bestand an einheimischen Laubbäumen einen mittleren bis hohen Erhaltungswert aufweist.

Gehölzfreie Flächen sind meist wiesen- oder rasenartig ausgeprägt. Einen höheren Biotopwert weist vor allem ein mesophiles Grünland mit größeren Flächenanteilen im mittleren und südlichen Teil auf den ehemaligen Filterbecken und im Bereich zur Wakenitz auf. Ansonsten handelt es sich um vergleichsweise artenarme Rasenflächen im nordwestlichen Geltungsbereich, die teilweise von Obstbäumen oder sonstigen Einzelbäumen bestanden sind. Ein Teil der ehemaligen Filterbecken ist von stark verbuschten Beständen halbruderaler Gras- und Staudenfluren bewachsen.

Darüber hinaus befinden sich randlich im Geltungsbereich noch Siedlungsgrundstücke, deren Vegetation meist durch Rasenflächen, Bäume und Ziergehölze geprägt werden.

Bewertung der Vegetationsstrukturen und Schutzstatus

Die aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigsten Biotoptypen des Gebietes befinden sich im Uferbereich der Wakenitz. Es handelt sich hier um den Flachwasserbereich mit der vor-

handenen Schwimmblattvegetation, dem Fließgewässer begleitenden Gehölzsaum und das benachbarte Großseggenried.

Eine mittlere Wertigkeit weisen naturnahe Gehölzbestände sowie Einzelgehölze auf, weiterhin die mesophilen Grünlandflächen (Schafweide) und die Trockenstandorte des Gebietes (Kopfsteinpflasterstraße mit Magergrünland und Magerrasenfragmenten; kleinflächige artenarme Sukzessionsstadien von Magerrasen) sowie halbruderale Gras- und Staudenfluren, z.T. verbuscht und in Entwicklung zu Gehölzbeständen begriffen. Ein großer Teil dieser Flächen befindet sich im zentralen und östlichen Geltungsbereich.

Die geringsten Wertigkeiten zeigen neben versiegelten und teilversiegelten Flächen die Siedlungsflächen mit Gärten, sonstigen Grünflächen und Gehölzbeständen, die von standortfremden Arten bestimmt sind.

Der gesamte Uferabschnitt der Wakenitz mit dem uferbegleitenden Gehölzsaum, dem Großseggenried und den Flachwasserbereichen sind gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt.

Die in den Flachwasserbereichen vorkommenden Teichrosen und Weißen Seerosen sowie die am Gewässerseitenarm vorkommenden Sumpfschwertlilien zählen zu den besonders geschützten Pflanzenarten nach BNatSchG.

Viele Einzelbäume im Plangebiet mit mehr als 0,80 m Stammumfang bzw. 0,50 m (bei Bäumen in Baumgruppen) fallen unter den Schutz der Lübeck Baumschutzsatzung.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Neubebauung, die Anlage von Tiefgaragen, die Geländemodellierung und den Bodenaustausch im Bereich der Filterbecken geht ein großer Teil des hier vorhandenen Baumbestandes für die geplante Wohngebietsentwicklung verloren. Insgesamt sind 315 Bäume betroffen, teils Einzelbäume, teils in Baumgruppen oder –reihen oder in geschlossenen Gehölzbeständen. Durch die geplanten Einleitstellen für die Oberflächenwasserableitung ist kleinflächig auch der gesetzlich geschützte Gehölzsaum an der Wakenitz betroffen. Weiterhin gehen vorwiegend gehölzfreie Biotopstrukturen verloren, darunter vor allem im zentralen und östlichen Teilbereich ein Großteil des mesophilen Grünlands und die größere verbuschende Brachfläche in dem teilverfüllten Filterbecken im Süden.

Abgesehen von den betroffenen Bäumen, die unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung stehen, und dem Ufergehölz an der Wakenitz gehen keine geschützten Biotope verloren. Nach derzeitigem Planungsstand gehen im Einzelnen folgende Biotopstrukturen verloren:

Biotoptyp	**betroffener Umfang**
Bäume gesamt (einzeln, in Reihen oder Gruppen) davon: in geschlossenen Beständen (Nadel- / Laubgehölze)	315 Stck. 174 Stck. / 4.692 m²
Fließgewässer begleitender Gehölzsaum	50 m²
Mesophiles Grünland	11.212 m
Magergrünland mit Magerrasenanteilen	950 m²
Magerrasen artenarm	86 m²

Biotoptyp	betroffener Umfang
halbruderale Gras- und Staudenfluren, verbuschend	2.881 m²
Rasen	6.556 m²
Ziergebüsch	610 m²
Hausgarten	78 m²

Da dauerhafte Grundwasserabsenkungen für die geplante Bebauung nicht erforderlich sind, sind Schädigungen des verbleibenden Gehölz- und Baumbestandes dadurch nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

- Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen

Abgesehen von kleinräumigen Eingriffen für die notwendigen Einleitstellen bleibt der naturnahe Uferstreifen an der Wakenitz erhalten. Wo es in den festgesetzten WA-Teilgebieten trotz Bebauung, Tiefgaragenanlage und Bodenaustausch möglich ist, werden Bäume und Gehölzbestände zur Erhaltung festgesetzt.

- Schutz verbleibender Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Gehölzbeständen sind die Gehölze während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche dürfen nicht befahren werden, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

Schädigungen von Baumbeständen im Einflussbereich temporärer Grundwasserabsenkungen werden durch Bewässerungsmaßnahmen während der gesamten Bauphase vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich

Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen aller Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetzes und die Bilanzierung mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist der gleichnamigen Anlage zu entnehmen.

Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Im Geltungsbereich:

- Anpflanzung von Bäumen im Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs werden in den einzelnen WA-Teilgebieten und in den öffentlichen Grünflächen an der Wakenitz insgesamt 126 Bäume als Teilausgleich für den Baumverlust angepflanzt. Verwendet werden einheimische standortgerechte Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume. Da für die Baumanpflanzungen größere Pflanzqualitäten verwendet werden als nach der Lübecker Baumschutzsatzung mindestens erforderlich, wird dadurch der Verlust von allein, in kleinen Gruppen oder Reihen stehenden Bäume vollständig ausgeglichen.

Außerhalb des Geltungsbereichs:

- Anpflanzung von Feldgehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland auf der Ökokontofläche „Groß Steinrade“ in Lübeck

Als Ausgleich für den Verlust von flächigen Gehölzbeständen mit geschützten Bäumen werden auf der Ökokontofläche „Groß Steinrade“ drei Feldgehölze aus standortheimischen Laubgehölzarten mit insgesamt 9.484 m² Fläche angepflanzt. Zur Kompensation der betroffenen gehölzfreien Biotopstrukturen werden insgesamt 28.665 m² Ackerfläche zu Extensivgrünland entwickelt.

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Als Grundlage für die Darstellung der Fauna im Geltungsbereich und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung wurden 2012 und 2014/2015 Bestandserhebungen im Geltungsbereich und dem Umfeld durchgeführt und die Ergebnisse mit Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen, insbesondere auf europarechtlich geschützte Tierarten, in dem Fachgutachten Fauna mit artenschutzrechtliche Prüfung (Abriss und Neuplanung) zusammengestellt (siehe 6.7.1 und 9.3).

Ausgangssituation

Die Brutvogelfauna auf dem Gelände ist insbesondere auf Grund der Strukturvielfalt und der ungestörten Lage der Gehölze ausgesprochen arten- und individuenreich vertreten. Wertgebende Arten sind u.a. Brutvorkommen von Kolkrabe und Sperber sowie der Grünspecht, der zwar nicht im Geltungsbereich brütet, hier aber in den offenen und halboffenen Bereichen des Plangebiet besonders gut geeignete und damit essentielle Bestandteile seines Nahrungsreviers findet. In der abzubrechenden Schnellfilterhalle wurden zudem ein bis zwei besetzte Brutplätze des Mauerseglers erfasst. Weitere Gebäudebrüterarten sind Kohl- und Blaumeise sowie Grauschnäpper. Im Bereich der Uferzone kommen die Arten Blässralle, Teichralle, Graugans, Stockente, Höckerschwan und Sumpfrohrsänger vor bzw. sind hier zu erwarten. Der Kuckuck wurde hier ebenfalls gehört, das Wakenitzufer im Geltungsbereich macht aber nur einen kleinen Teil seines Reviers aus. In den Gehölzen des Geltungsbereichs inklusiv der Uferzone brüten über die oben genannten Arten hinaus verbreitete Arten der Gehölzbrüter. Frühere Nachweise des Gänsesägers in vier Nisthilfen des NABU an Ufergehölzen konnten wegen fehlender Funktionsfähigkeit der Kästen nicht bestätigt werden.

Für Fledermäuse bietet der Biotopbestand im Geltungsbereich mit seinen Gehölzstrukturen und Gebäuden und den dadurch entstehenden klimatisch besonders geschützten Bereichen sowie mit den offenen, wiesenartigen Flächen und ausgeprägten Grenzlinien besonders günstige Quartierstrukturen und Nahrungshabitate. Insgesamt konnten acht verschiedene Arten im Geltungsbereich und seinem Umfeld nachgewiesen werden.

Dominante Art ist die Zwergfledermaus mit hoher Aktivität im Gebiet, für die 2014 insgesamt 15 Balzreviere verteilt im Geltungsbereich und dem direkten Umfeld erfasst wurden. Davon ging im März 2015 ein Revier durch die Fällung einer Blutbuche aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht verloren. Eine Wochenstubennutzung durch Zwergfledermäuse wurde nicht festgestellt, wird aber im direkten Umfeld vermutet. Für die Mückenfledermaus wurde ein Balzrevier außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Weiterhin treten Wasserfledermaus und Braunes Langohr regelmäßig im Gebiet auf, sodass größere Baumhöhlen im Gebiet potentiell als Wochenstubenquartiere von Arten genutzt werden können. Ansonsten wurden über dem Gelände die Arten Breitflügelfledermaus, Rauhhautfledermaus, Großer

Abendsegler und auch der als stark gefährdet eingestufte Kleine Abendsegler jagend oder im Durchflug erfasst, teils regelmäßig, teils nur in Einzelfällen.

Ein Vorkommen des stark gefährdeten Fischotters im Geltungsbereich wurde anhand von zwei Nachweisen im nördlichen Teil der Uferzone belegt. Aufgrund der gegebenen naturnahen Struktur und der Ungestörtheit der Uferzone im Geltungsbereich (im Vergleich zu den Habitatstrukturen und der Habitatsituation im weiteren Umfeld) muss daher davon ausgegangen werden, dass das Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die erbrachten Nachweise und die umgebende Habitatsituation im räumlichen Zusammenhang einen essentiellen Rückzugsraum für den Fischotter darstellt und somit als Lebens- und Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 (1) BNatSchG zu werten ist.

Weitere, europarechtlich geschützte Arten sind nicht im Gebiet anzunehmen.

Darüber hinaus sind Vorkommen der national geschützten Reptilienarten Ringelnatter (stark gefährdet), Waldeidechse und Blindschleiche punktuell im Geltungsbereich anzunehmen. Vorkommen von streng geschützten und gefährdeten Zauneidechsen sind dagegen nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume fehlen und keine Hinweise dafür vorliegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei den Gebäudeabbrüchen und den Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Bautätigkeiten können Fledermäuse sowie Brutvögel und ihre Brutgelege verletzt oder getötet werden.

Durch den Verlust der Abrissgebäude, des betroffenen Baum- und sonstigen Gehölzbestandes gehen Lebensstätten für Gebäude– und Gehölzbrüter verloren. Der Umfang der betroffenen Biotopstrukturen ist unter 6.3.3 aufgeführt.

Durch die Überbauung und Umstrukturierung von Teilen des Geltungsbereichs kommt es für Fledermäuse zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gebäuden und Bäumen sowie von Jagd- und Nahrungshabitaten. Es gehen insgesamt fünf Balzreviere der Zwergfledermäuse verloren, weiterhin sind durch den Verlust größerer Bäume potenzielle Wochenstubenquartiere von Wasserfledermaus und Braunem Langohr sowie bei drei größeren Bäumen mit geeigneten Höhlen auch potenzielle Winterquartiere des großen Abendseglers betroffen. Für den Grünspecht bedeutet die Überbauung des parkähnlichen Gebietes mit offenen wiesenartigen und baumüberstandenen Strukturen der Verlust eines essentiellen Teils seines Nahrungshabitates. Durch die Überbauungen und Umstrukturierungen sind weiterhin auch Ringelnatter (gefährdet gemäß Roter Liste SH), Erdkröte, Blindschleiche und Waldeidechse betroffen.

Störungen während der Bautätigkeiten und später durch die Freizeitnutzung in Wakenitznähe können die Lebensraumeignung der Uferzone für den Fischotter herabsetzen und zu Vergrämungen führen. Weiterhin können Beleuchtungen insbesondere im Umfeld des Wasserturmes und in der Nähe der Wakenitz zu Störungen der als lichtempfindlich geltenden Wasserfledermaus und Braunes Langohr führen. Für die anderen im Gebiet vorkommenden Tierarten haben Störungen aus den Bautätigkeiten und durch die folgenden Nutzungen (Lärm, Bewegung, ggf. Staubentwicklung) keine erheblichen Auswirkungen.

Mit diesen Auswirkungen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG sind für die geschützten Brutvögel und Fledermäuse sowie den Fischotter folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

Eingriffe in Gehölzbestände sind nur zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind möglich, sofern fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass in den Gehölzbeständen kein Fledermausbesatz oder Brutvogelbestand vorhanden ist und eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.

Der Abriss von Gebäuden ist zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen (Ausnahmemöglichkeit wie oben).

- Erhaltung und Aufwertung des nördlichen Uferstreifens als Fischotter-Lebensraum (CEF[7]-Maßnahme)

Zur Erhaltung des Ruheraums für den Fischotter und Vermeidung von Störungen für die Tiere wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ der natürlichen, standortbedingten Entwicklung überlassen. Zur Aufwertung werden in der Fläche zwei flache Senken vor dem Ufergehölz angelegt.

Zur Minimierung von Störwirkungen in den Fischotter-Ruheraum ist entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Villengrundstücke eine durchgängige, 1,4 m hohe Mauer zu errichten, die die privaten Hausgärten gegenüber dem angrenzenden Schutzraum blickdicht abschirmt. Ergänzend wird der Fischotter-Ruheraum überall dort, wo er an öffentliche Wegeflächen angrenzt, durch eine mindestens 1,2 m hohe, mit dornigen und immergrünen Gehölzen hinterpflanzte Einfriedung vor dem Betreten geschützt. Die Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des 25-m-Streifens sind in einer detaillierten Planung festgelegt, die zwischen dem beauftragten Biologenbüro und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Diese Planung wird Teil des städtebaulichen Vertrages über Ausgleichsmaßnahmen, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Die Bauausführung erfolgt unter Schonung des Baumbestandes mit baubiologischer Begleitung, die Maßnahmen werden vor Beginn der Baudurchführung im Geltungsbereich fertiggestellt. Pflegemaßnahmen erfolgen nur sporadisch bei Bedarf und ggf. angepasst auf die unterschiedlichen Strukturen in der Fläche. Da über die Zulässigkeit des Uferwanderwegs in diesem Bereich letztendlich im nachfolgenden naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren entschieden wird, werden ggf. bei Bedarf weitere Maßnahmen festgelegt, die für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich sind.

- Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für den Verlust von fünf Balzrevieren der Zwergfledermaus werden je drei artspezifische Spaltenquartiere an fünf Standorten mit geeignetem Baumbestand angebracht. Ein Standort liegt im oben genannten Otter-Ruheraum, die vier anderen Standorte befinden sich im Umfeld des Geltungsbereichs. Die Standorte sind im Fachgutachten Fauna wiedergegeben.

[7] CEF = **C**ontinuous **E**cological **F**unctionality: vorgezogen durchzuführende Maßnahmen zur durchgängigen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion

Als Ausgleich für den möglichen Verlust potenzieller Sommerquartiere (Wochenstuben) weiterer Fledermausarten werden fünf als Fortpflanzungsquartiere geeignete Kästen im Geltungsbereich oder seiner direkten Umgebung aufgehängt (nicht direkt an der Wakenitz). Der tatsächliche Umfang bemisst sich an dem konkreten Nachweis der Sommerquartiereignung in den betroffenen Bäumen.

Als Ausgleich für den Verlust von drei potenziellen Winterquartieren des Großen Abendseglers sind geeignete Winterquartierkästen im Verhältnis 1 : 5 im Baumbestand des Geltungsbereichs und seinem Umfeld vorzusehen. Der Umfang kann sich reduzieren, wenn vor den Fällarbeiten nachgewiesen wird, dass weniger Bäume mit tatsächlicher Winterquartiereignung betroffen sind

Als CEF-Maßnahmen, die der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion dienen, werden die Ersatzquartiere vor Beginn der Fällarbeiten bzw. spätestens bis zum darauffolgenden 1. April durchgeführt.

- Verwendung von Leuchtmitteln im Geltungsbereich mit geringst möglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse

Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse im Geltungsbereich und seinem Umfeld werden im gesamten Plangebiet Leuchtmittel eingesetzt, die eine minimale Lockwirkung auf Insekten und geringst mögliche Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse haben. Derzeit erfüllen diese Anforderungen z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

Maßnahmen zum Ausgleich

- Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel, Amphibien und Reptilien

Für die betroffenen Brutvögel der Siedlungen werden Nisthilfen für Mauersegler (5 Kästen), Höhlenbrüter (5 Kästen) und Nischenbrüter (5 Kästen) im Geltungsbereich aufgehängt. Die Umsetzung erfolgt im Zuge der Errichtung der Gebäude.

Der Ausgleich für den durch erheblichen Nahrungsraumverlust betroffenen Grünspecht und die o.g. Amphibien- und Reptilienarten erfolgt durch die Neuanlage von 27.565 m² Extensivgrünland einschließlich fünf Totholz- bzw. Lesesteinhaufen auf der o.g. Ökokontofläche „Groß Steinrade“ multifunktional mit dem Ausgleich für Biotopverlust.

Der Ausgleich für die durch Gehölzverlust betroffenen Gehölzbrüter erfolgt durch die Neuanlage von Feldgehölzen auf insgesamt 9.484 m² ebenfalls auf dem Ökokonto „Groß Steinrade“.

Für die artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse für die Brutvögel ist keine vorgezogene Maßnahmendurchführung erforderlich, da ein gewisser zeitlicher Verzug („time-lag“) hinnehmbar ist. Daher werden die Maßnahmen multifunktional mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aus der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung umgesetzt (siehe 6.3.3).

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch den Kontrast zwischen dem grün geprägten Gelände der Wasserkunst zu den nördlich, westlich und südlich gelegenen, teilweise dicht bebauten Wohngebieten und den östlich und westlich verlaufenden Hauptverkehrsstraßen

geprägt. Der Geltungsbereich mit seinem vor allem im östlichen Bereich hohen Anteil an Freiflächen, dem prägenden Baumbestand und mit dem weithin sichtbaren markanten Wasserturm liegt wie eine grüne Insel zwischen den umgebenden Siedlungsflächen und schließt im Osten direkt an den naturnah geprägten Wasserlauf der Wakenitz an. Dabei ist der westliche Teilbereich bereits mit großen Betriebsgebäuden bebaut, die zur Ratzeburger Allee durch den straßenbegleitenden Gehölzgürtel optisch abgeschirmt werden. Der östliche Teilbereich mit seinen naturnah geprägten Grünflächen ist aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit und der Lage unterhalb des umgebenden Straßenniveaus und der Topographie von außen nur an einzelnen Stellen und von der Wakenitzbrücke in größerem Umfang erfassbar. Die stark befahrene Wakenitzbrücke südlich des Geltungsbereichs wirkt wiederum negativ in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Wohnbebauung wird der landschaftlich und teilweise naturnah geprägte Charakter des Geltungsbereichs stark zurückgehen. Abgesehen von den Grünflächen und Baumbeständen um den Wasserturm und an der Straße Bei der Wasserkunst sowie im ufernahen Bereich an der Wakenitz gehen die Baum- und Gehölzbestände und Wiesenflächen im Geltungsbereich weitgehend verloren. An die Stelle tritt eine bis zu viergeschossige Bebauung unterschiedlicher Dichte und Durchgrünung, die sich in die städtische Lage des Geltungsbereichs einfügt.

In Wakenitznähe tritt die Bebauung bis auf 50 m an das Ufer heran, der naturnahe Uferstreifen bleibt auf mindestens 25 m Breite erhalten. Dennoch wird die zwei- bis viergeschossige Bebauung insbesondere in der laubfreien Winter- und Frühjahrszeit optisch in den angrenzenden, eher landschaftlich geprägten Raum der Wakenitz wirken.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Neubebauung mit ihren halböffentlichen und privaten Freiflächen wird durch die Gestaltung der Freiflächen und die Ersatzpflanzungen für den Baumverlust eingegrünt. Die Gehölzstrukturen um den Wasserturm bleiben als Bestandteil einer öffentlichen Parkanlage erhalten. Mögliche optisch negative Auswirkungen in den Wakenitzraum werden durch den Erhalt eines 50 m breiten unbebauten Grünstreifens an der Wakenitz mit Baumbestand und durchgängigem uferbegleitenden Gehölze vor allem in der belaubten Jahreszeit gemindert.

Maßnahmen zum Ausgleich

Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich für die Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen in Abwägung mit der Ausnutzung des innerstädtisch und attraktiv gelegenen Geländes für die Wohnbebauung nicht in Betracht. Die für Boden und Pflanzen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ökokontofläche in Groß Steinrade (siehe. 6.3.3 und 6.5) können jedoch multifunktional als Ersatz herangezogen werden, da diese Maßnahmen in dem betreffenden Raum zu einer landschaftlichen Aufwertung führen.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Aufgrund der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße/ St.-Jürgen-Ring weist das Plangebiet heute eine hohe Lärmbelastung auf.

Gemäß den bisher vorliegenden schalltechnischen Berechnungen werden dabei insbesondere an der Ratzeburger Allee mit Tagwerten von teilweise über 70 dB(A) und Nachtwerten von über 60 dB(A) die gemäß DIN 18.005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) deutlich überschritten. Im Plangebiet sind hiervon betroffen zum einen die bereits bebauten Grundstücke Ratzeburger Allee 11, 13, 13a und 13b wie auch die künftig straßenseitig vorgesehen Baufelder (WA1 und WA7) mit ihren straßenzugewandten Gebäudeseiten.

Darüber hinaus wirkt sich der südöstlich des Plangebietes in Hochlage geführte Straßenzug Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring wesentlich auf die Lärmbelastung im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes aus. Dabei werden an der südöstlichen Grenze des geplanten Wohngebietes mit Tagwerten über 60 dB(A) und mit Nachtwerten von über 50 dB(A) ebenfalls die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um mehr als 5 dB(A) und damit deutlich überschritten.

Das Zusammenwirken beider Lärmquellen führt dazu, dass bei freier Schallausbreitung lediglich am nordwestlichen Rand des künftigen Baugebietes auf dem nördlichsten der für eine Villenbebauung vorgesehenen Baufelder zumindest tags der WA-Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik für das geplante Wohngebiet sieht der Bebauungsplan daher eine Reihe von Festsetzungen und sonstige Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Zusätzliche Lärmbelastungen für vorhandene Wohnnutzungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich kommt es für die benachbarten Anwohner während der Bauzeit zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Die Bauzeit wird voraussichtlich einen Zeitraum von Frühjahr 2016 bis Ende 2017 (ggf. auch darüber hinaus) umfassen.

Im Hinblick auf die zusätzlichen Schallimmissionen durch den vom geplanten Wohngebiet erzeugten Zusatzverkehr wurde festgestellt, dass an fast allen untersuchten Immissionsorten im Umfeld des Geltungsbereichs (Ratzeburger Allee, Hohelandstraße, Straße Bei der Wasserkunst) die Zunahmen der Verkehrslärm-Immissionen unterhalb der allgemein angenommenen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) bleiben. Lediglich am Eckgebäude Ratzeburger Allee / Edvard-Munch-Straße wurde eine Zunahme um maximal 2,2 dB(A) tags und 2,1 dB(A) nachts ermittelt. Die Zunahme bleibt jedoch noch unter der Erheblichkeitsschwelle, sodass Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden. Dies hängt zum einen mit der bestehenden Belastung auf der Ratzeburger Allee zusammen, zum anderen werden durch das gewählte Erschließungskonzept für das geplante Wohngebiet (kurze Fahrstrecken von den Hauptanbindungspunkten zu den Tiefgaragenzufahrten, Unterbindung einer Durchfahrtsmöglichkeit zwischen Ratzeburger Allee und Straße Bei der Wasserkunst) Zusatzverkehre auf den Erschließungsstraßen der nördlich gelegenen Wohnquartiere von vornherein so gering wie möglich gehalten.

Auch wenn das Lärmgutachten für die umliegenden Straßen ausschließlich Lärmpegelerhöhungen unterhalb der sogenannten Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und in großen Teilen sogar unterhalb der allgemein angenommenen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) ermittelt, werden auch diese Lärmpegelerhöhungen in die Abwägung eingestellt, da unabhängig vom durchschnittlichen Hörempfinden die den Lärmpegelzunahmen zugrunde

liegenden Verkehrszunahmen im Bereich von bis zu 11 % (z.B. in Teilabschnitten der Hohelandstraße sowie im östlichen Abschnitt der Straße Bei der Wasserkunst) subjektiv ggf. wahrgenommen werden. Dabei sind die Auswirkungen auf die betroffenen Grundstücke aufgrund der Geringfühigkeit der Veränderungen jedoch nicht so hoch zu gewichten, dass sie eine deutliche Reduzierung des Bebauungsumfangs und damit eine Reduzierung des vorhabeninduzierten Verkehrs rechtfertigen würden. Hier ist das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum (siehe 3.3) in der Abwägung deutlich höher zu gewichten als die nur geringfügig berührten privaten Belange der Anwohner des angrenzenden Wohngebietes. Darüber hinaus sind im Rahmen der Abwägung auch die Schutzinteressen für die künftigen Bewohner des neuen Wohngebietes zu berücksichtigen, weshalb z.B. eine zusätzliche Erschließungsstraße zwischen den Planstraßen A und C anstelle der Anbindung der Planstraße C an die vorhandene Wasserwerkserschließung und damit an die Straße Bei der Wasserkunst verworfen wurde (siehe oben unter 5.3.1).

Auf der anderen Seite wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes in Teilbereichen auch positiv auf die Lärmbelastung der Bestandsgrundstücke auswirken. So wird vor allem die geplante Errichtung der neuen viergeschossigen Gebäuderiegel an der Ratzeburger Allee (Teilgebiete WA1 und WA7) zu einer Lärmminderung für die vorhandenen Wohngrundstücke an der Hohelandstraße und der Straße Bei der Wasserkunst führen, sodass hier auf den rückwärtigen Gartenflächen (anders als im Bestand und trotz neuer Tiefgaragenzufahrt) in Zukunft die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete teilweise unterschritten werden können. Da diese Verbesserungen vor allem die die Wohnqualität maßgeblich bestimmenden Außenwohnbereiche (Terrassen) betreffen, erscheinen die geringfügigen Verschlechterungen auf den straßenzugewandten Vorgartenseiten umso eher zumutbar.

Mögliche Schallreflexionen vom geplanten Gebäuderiegel im Teilgebiet WA1 sind im Verhältnis zur bestehenden Lärmbelastung so gering, dass sie für die gegenüberliegende Nutzung an der Ratzeburger Allee im nicht wahrnehmbaren Bereich liegen. Auch die Verkehrsbewegungen innerhalb des Neubaugebietes, z.B. bei den Tiefgaragenzufahrten an der Planstraße B und der Ratzeburger Allee führen nicht zu relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen für benachbarte Bestandsgebäude.

Durch die (in Richtung Südenosten) lärmabsorbierende Ausgestaltung der Lärmschutzwand, die auf der Nordwestseite der Wakenitzbrücke / Wallbrechstraße errichtet werden wird, werden Schallreflexionen minimiert, sodass die für die Anwohner des südlich angrenzenden Wohngebietes (südl. Ratzeburger Allee, nördl. Gärtnergasse und Gartengang) ermittelten Lärmpegelerhöhungen im nichtwahrnehmbaren Bereich liegen (max. 0,7 dB(A)).

Lärmbelastungen für die künftigen Bewohner

Wie die bisher vorliegenden Lärmberechnungen zeigen, können die gemäß DIN 18.005 für allgemeine Wohngebiete anzustrebenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) aufgrund der Lärmbelastungen, die durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen in das Plangebiet eingetragenen werden, auch bei Durchführung von Maßnahmen zur Lärmabschirmung (siehe unten) nicht in allen Teilgebieten eingehalten werden.

Am stärksten von Verkehrslärm betroffen sein werden dabei die Bewohner der unmittelbar an der Ratzeburger Allee vorgesehenen Gebäude. Auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten wird dabei der für die Gesundheit kritische Schwellenwert von 70 dB(A) bei den Neubauten (WA1 und WA7) wie bei den Bestandsgebäuden (WA4 und WA6) überschritten. Die hohen Lärmbelastungen müssen und können hier insbesondere auch deshalb in Kauf genommen werden, weil auf den Gebäuderückseiten regelmäßig um mehr als 15 dB(A)

niedrigere Lärmpegel erreicht werden, sodass hier in großen Teilen die WA-Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden können.

Durch die (als Voraussetzung für Wohnnutzungen auf den angrenzenden Baufelder) verbindlich mindestens dreigeschossig festgesetzte Straßenrandbebauung entlang der Ratzeburger Allee werden auch die Lärmbelastungen für die in zweiter und dritter Reihe zur Ratzeburger Allee vorgesehene Wohnbebauung auf verträgliche Werte reduziert. So belaufen sich die Überschreitungen des WA-Orientierungswertes bei den Gebäuden in den Teilgebieten WA2, WA5 und WA8, die nicht vollständig durch die Randbebauung abgeschirmt werden, in den maßgeblichen Geschossen auf maximal 3 dB(A). Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten der betreffenden Gebäude im WA5 und WA8 können aber auch hier die WA-Orientierungswerte von tags 55 dB(A) eingehalten werden. Einzige Ausnahme bildet hier das südlichste Gebäude der an der Planstraße B vorgesehenen Reihenhausbebauung (im WA2). Hier können die Überschreitungen der MI-Orientierungswerte von tags 60 dB(A) im zweiten Obergeschoss aber deshalb in Kauf genommen werden, da es sich hier um eine Einfamilienhausbebauung handelt (bei denen die Bewohner als im Geschosswohnungsbau nicht allein auf die Benutzung der Räume des jeweiligen Geschosses angewiesen sind) und der Lärmpegel für die dem Erdgeschoss gartenseitig vorgelagerten Außenwohnbereiche ebenfalls um maximal 3 dB(A) über dem WA-Orientierungswert liegt.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen nahezu ausschließlich durch die Verkehre auf der Ratzeburger Allee und auf dem Straßenzug Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring (Wakenitzbrücke) und damit durch Durchgangsverkehre verursacht werden, bestehen aus der Bebauungsplanung für das Plangebiet Wasserkunst heraus keine Möglichkeiten zur Verkehrsreduzierung auf diesen Straßen. Da zudem innerhalb des Hauptverkehrsstraßennetzes weder geeignete Alternativtrassen zur Abwicklung der Durchgangsverkehre zur Verfügung stehen, noch eine Verkehrsverlagerung und damit eine Verschiebung der Lärmproblematik in andere Stadtgebiete zwecks Minderung der Belastung für das Wohngebiet an der Wasserkunst vertretbar ist, muss im Rahmen der Bebauungsplanung für das neue Wohngebiet mit den vorhandenen Verkehrsmengen auf den umliegenden Hauptverkehrsstraße umgegangen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Ratzeburger Allee kommen insbesondere aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit, insbesondere aber aufgrund der damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes nicht in Betracht. Wie oben dargelegt kann zudem durch eine weitestgehend geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Ratzeburger Allee eine vergleichbare bzw. größere Lärmschutzwirkung für die dahinterliegenden Wohngebäude erreicht werden, für die der Bebauungsplan erstmalig Planungsrecht schafft.

Anders stellt sich die Situation an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke dar. Aufgrund der Hochlage der Straße lässt sich hier kein hinreichender Schallschutz durch eine gegenüber der Lärmquelle geschlossene Bebauung erreichen, da die Schallwellen über die tiefer liegende Bebauung hinweg ungemindert die dahinterliegenden Baukörper erreichen können. Möglichkeiten zur Minderung der Lärmbelastung für das neue Wohngebiet bestehen hier jedoch durch die Errichtung von Lärmschutzwänden auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke, also durch aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Lärmquelle. Da das Brückenbauwerk ohnehin in 2016/17 saniert wird, bietet sich hier zudem die Möglichkeit, die Errichtung von Lärmschutzwänden vergleichsweise kostengünstig in die Baumaßnahmen zu integrieren. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung hat daher die mögliche Errichtung

von Lärmschutzmaßnahmen zur Lärmminderung für das geplante Wohngebiet an der Wasserkunst in Varianten untersuchen lassen, die nachfolgend kurz hinsichtlich ihrer Lärmschutzwirkung und ihrer sonstigen Vor- und Nachteile bewertet werden. Für eine genaue Betrachtung der Lärmschutzwirkung der untersuchten Varianten bzw. der jeweils an den geplanten Wohngebäuden auftretenden Lärmbelastungen wird auf die zeichnerischen Darstellungen im Lärmgutachten (Raster- und Gebäudelärmkarten) und die zugehörigen textlichen Auswertungen verwiesen.

Allen untersuchten Varianten gemeinsam ist, dass die Lärmschutzwände aus statischen und aus stadtgestalterischen Gründen nicht an den Außenkanten der Wakenitzbrücke, sondern zwischen der nördlichen Fahrbahn und dem angrenzenden gemeinsamen Geh- und Radweg errichtet werden sollen.

Zunächst wurde von Gutachterseite ermittelt, wie eine Lärmschutzwand bemessen sein müsste, damit die WA-Orientierungswerte der DIN 18.005 von tags 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten werden können. Im Ergebnis der Berechnungen wäre hierfür eine mindestens 3,0 m hohe und 660 m lange Lärmschutzwand erforderlich. Da diese Lärmschutzvariante (Variante 1) aufgrund der Barrierewirkung städtebaulich-stadtgestalterisch unverträglich erscheint und zudem statisch auf der Brücke kaum bzw. nur mit unverhältnismäßigen Kosten umsetzbar ist, kommt sie nicht in Betracht.

Nachfolgend wurden zwei Varianten mit jeweils 2,0 m hohen Lärmschutzwänden untersucht, wobei in der Variante 2 eine Lärmschutzwand auch entlang der nordöstlichen Rampe bis zur Ausfahrt zur Ratzeburger Allee vorgesehen ist. Beim Vergleich mit der kürzeren Variante 3, bei der sich die Lärmschutzwände auf der Wakenitzbrücke und auf der Überbrückung der Ratzeburger Allee nur im Bereich Ausfädelungsspur in einem kurzen Abschnitt überschneiden, zeigte sich, dass die Lärmminderungswirkung der längeren Lärmschutzwand (Variante 2) für die nächstgelegene Wohnbebauung im Plangebiet nur geringfügig (< 0,5 dB(A)) größer ist als bei der kürzeren Lärmschutzwand ohne Lärmschutzwand auf der Rampe (Variante 3). Die Lärmminderung lag in beiden Varianten bei bis zu 3 dB(A) für die nächstgelegenen Gebäude im Plangebiet. In den unteren Geschossen der Gebäude im WA8 können die WA-Orientierungswerte in großen Teilen eingehalten werden. Geringfügige Überschreitungen ergeben sich lediglich in den südlichen Gebäuden und hier insbesondere in den oberen Geschossen.

Aufgrund der stadtgestalterischen Problematik einer als räumliche Barriere wirkenden 2,0 m hohen Lärmschutzwand wurde aufbauend auf der Variante 3 (ohne LSW auf der Rampe) eine Variante 4 mit einer niedrigeren Lärmschutzwand von 1,4 m untersucht, die für Fußgänger und Radfahrer auf der nördlichen Brückenseite weiterhin Blickbeziehungen zur Südseite ermöglicht und den Autoverkehr räumlich nicht vollständig ausgrenzt. Bei dieser Lösung werden an den nächstgelegenen Wohngebäuden im WA 8 und WA10 nur geringfügig höhere Lärmpegel erreicht als in Variante 3. Da die WA-Orientierungswerte in dieser Variante ebenfalls in großen Teilen des Plangebietes eingehalten bzw. die Überschreitungen in den südlichen Gebäuden auf maximal 3 dB(A) beschränkt werden können, wurde dieser Variante letztendlich in der Abwägungsentscheidung zwischen den Varianten Vorrang eingeräumt.

In einer weiterhin untersuchten Mischvariante 5 mit einer 1,4 m hohen Lärmschutzwand auf der Wakenitzbrücke (wie Var. 4) und einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand auf der Überbrückung der Ratzeburger Allee (wie Var. 3) haben sich keine signifikanten Verbesserungen gegenüber der Variante 4 ergeben, sodass diese Variante 5 gegenüber Variante 4 zurückgestellt wurde.

Abschließend wurde noch auf Anregung der Abt. Brückenbau des Bereichs Stadtgrün und Verkehr eine Lärmschutzvariante (Variante 6) untersucht, die ergänzend zur 1,4 m hohen Lärmschutzwand am nördlichen Fahrbahnrand (wie Var. 4) eine zweite ebenfalls 1,4 m hohe Lärmschutzwand als Fahrbahnteiler zwischen den beiden Richtungsfahrbahnen vorsieht. Zwar könnte hierdurch eine um 1-2 dB(A) höhere Lärmschutzwirkung als in Variante 4 erreicht werden, in Abwägung mit den zusätzlichen Kosten dieser Variante 6 (zusätzlich bis zu 250.000 Euro und damit in etwa doppelt so teuer wie Variante 4) wurde diese Variante jedoch auch unter Berücksichtigung der Belange des Vorhabenträgers, für den diese zusätzlichen Kosten nicht mehr tragfähig wären, zurückgestellt.

Im Ergebnis der Variantenprüfung und der Abwägungsentscheidung für eine der untersuchten Lärmschutzvarianten soll Variante 4 aus den vorangehend dargelegten Gründen umgesetzt werden. Die Errichtung einer 1,4 m hohen Lärmschutzwand auf der Wakenitzbrücke zwischen Fahrbahn und Fuß-/Radweg und am nördlichen Fahrbahnrand der Überbrückung der Ratzeburger Allee (zwischen Abfahrtsrampe und Ratzeburger Allee) stellt dabei eine Lösung dar, die

- die Überschreitungen der WA-Orientierungswerte unter Lärmschutzaspekten auf wenige Gebäude (und hier überwiegend auf die obersten Geschosse) und dabei auf maximal 3 dB(A) beschränkt,
- stadträumlich-stadtgestalterisch mit den geringsten Beeinträchtigungen verbunden ist und
- auch unter Kostengesichtspunkten für den Vorhabenträger, der die Kosten für die Errichtung der Lärmschutzwand tragen muss, noch zumutbar ist.

Alternativ zur Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke hätte die Bebauung des Plangebietes ggf. weiter von der Lärmquelle zurückgesetzt bzw. auf einzelne Baufelder (hier insbesondere WA10) verzichtet werden müssen, um die angestrebten maximalen Lärmpegel von 58 dB(A) nicht zu überschreiten, die hier in Abwägung mit dem Ziel der Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes für noch vertretbar erachtet werden. Ein solcher Verzicht auf eine Bebauung kommt jedoch auch in Abwägung mit den Belangen des Vorhabenträgers an der Umsetzung des Bebauungskonzeptes und den Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes nicht in Betracht.

Neben den vorgenannten Maßnahmen zum aktiven Schallschutz beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen zum passiven Schallschutz (Einhaltung von Schalldämmmaßen für Außenbauteile gemäß DIN 4109, schallgedämmte Lüfter für Kinder- und Schlafzimmer in höheren Schallpegelbereichen sowie durchgesteckte Grundrisse für die Gebäude an der Ratzeburger Allee) die innerhalb der Gebäude eine ausreichende Wohn- und Schlafruhe gewährleisten.

b) Belastung mit Luftschadstoffen

- siehe Ausführungen unter 6.3.2 (Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft) -

c) Erholung

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt in direkter Nähe zur Wakenitz, die auch innerstädtisch besondere Bedeutung für die Naherholung hat. Der Uferbereich der Wakenitz ist hier allerdings ebenso wie das restliche Gelände nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Südlich der Wallbrechtstraße beginnt der von Spaziergängern, Joggern und Radfahrern stark frequentierte uferbegleitende Wanderweg entlang der Wakenitz, der Richtung Süden ohne Unterbrechung dem Verlauf der Wakenitz folgt bis zum Ratzeburger See.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Ausweisung des Uferstreifens als öffentliche Grünfläche wird das Wakenitzufer im Plangebiet für die Naherholung zugänglich gemacht. Im Rahmen der geplanten Bebauung ist im Geltungsbereich eine Weiterführung des südlichen Uferwegs am Wakenitzufer geplant, der vom Wakenitzufer durch den geplanten Park am Wasserturm weiter zur Ratzeburger Allee führen soll (siehe Plananhang 1).

Negative Auswirkungen für die Erholung sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Kulturgüter

Das Grundstück des Wakenitz-Wasserwerkes mit seinen Gebäuden und Anlagen ist in das Denkmalbuch der Hansestadt Lübeck seit 1988 eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckte sich dabei ursprünglich auf die gesamte Anlage des Oberflächenwasserwerkes (Gebäude, Gebäudeeinrichtungen, sonstige Anlagen). Innerhalb des Plangebietes liegt nur ein Teil der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen, darunter der Wasserturm, der auch als Einzeldenkmal in das Denkmalbuch eingetragen ist, und die zu erhaltende Aktivkohlefilterhalle südlich des Wasserturms. Die übrigen im Plangebiet zu Beginn des Planungsverfahrens noch vorhandenen, unter Denkmalschutzaspekten aber nicht zwingend erhaltenswerten Gebäude des Wasserwerks sind inzwischen in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde beseitigt worden.

Mit der Lage an der Ratzeburger Allee ist eine Sichtachse auf die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ berührt. In den Sichtachsen darf der Blick auf die Lübecker Altstadtsilhouette nicht durch die Höhenentwicklung baulicher Anlagen beeinträchtigt werden.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In direkter Nähe zum Neubaugebiet befinden sich bewohnte oder gewerblich genutzte Gebäude, die ggf. im Wirkbereich der Bautätigkeiten liegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Kulturgüter:

Der Wasserturm und die Aktivkohlehalle bleiben als Baudenkmale erhalten. Die anderen, zu Beginn des Planungsverfahrens noch als Teile der Gesamtanlage des Wasserwerks unter Denkmalschutz stehenden Anlagen (Schnellfilterhalle, Accelatorenhalle, Langsamfilter V und VI und Filter-Restanlage) sind inzwischen mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde beseitigt worden. Insofern wird davon ausgegangen, dass der Verlust dieser Bestandteile des Denkmalensembles und die Überbauung von Flächen des ehemaligen Wasserwerks keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das zu schützende Kulturdenkmal haben.

Negative Auswirkungen für die Blickmöglichkeiten auf die Lübecker Altstadt im Bereich der Sichtachse werden nicht erwartet.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes:

Mögliche Wirkungen durch die geplanten Abbruch- und Bautätigkeiten, wie z.B. Erschütterungen oder Grundwasserabsenkungen, die sich direkt oder indirekt auf umliegende Bestandsgebäude auswirken können, sind derzeit nicht abschätzbar.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung optischer Auswirkungen durch die geplante Sicherheitsabzäunung um den denkmalgeschützten Wasserturm werden im B-Plan gestalterische Vorgaben und eine Höhenbeschränkung festgesetzt.

Im Hinblick auf von Anwohnern befürchtete Schäden an benachbarten Bestandsgebäuden durch die Bautätigkeiten wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagen, ein Beweissicherungsverfahren an den Gebäuden durchzuführen. Diese Regelung liegt jedoch außerhalb von B-Plan-Festsetzungen.

6.3.8 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und –wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Geltungsbereich wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

So spiegelt das gesamte Wasserwerksgelände und seine Entwicklung während der langjährigen zu- und abnehmenden betrieblichen Tätigkeiten und der damit verbundenen Überprägung durch intensive Nutzung und spätere Nutzungsaufgabe die Wechselwirkungen zwischen menschlicher Nutzung und den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere anschaulich wieder.

Die wesentlichen Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch den weitgehenden Verlust der naturnahen Vegetationsstrukturen mit Lebensräume für Fledermäuse und Brutvögel, die sich nach der Aufgabe der Trinkwassergewinnung auf dem Gelände entwickeln konnten, zugunsten der Schaffung eines Wohngebietes mit Anlagen für die Naherholung des Menschen.

Da der gewählte Standort mit seinen Gebäuden und Filterbecken teilweise noch deutlich durch die vor 40 Jahren aufgegebene Vornutzung als Wasserwerk geprägt ist und innerhalb eines bereits dicht bebauten Gebietes liegt, wird davon ausgegangen, dass sich durch die geplante Neubebauung keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst wie auch in dessen Umfeld sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das ehemalige Wasserwerksgelände zunächst in seinem derzeitigen Zustand mit den noch in Nutzung befindlichen Gebäuden (Schaltanlage

St. Jürgen und Wasserturm als Trinkwasserspeicher) sowie den brachliegenden Hallen und Flächen bestehen.

Auf den unmittelbar an die Ratzeburger Allee und die Hohelandstraße angrenzenden Flächen (Teilgebiet WA 1) wäre nach bisherigem Planungsrecht auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans eine straßenbegleitende Randbebauung in Ergänzung zu den bereits bebauten Grundstücken (Teilgebiete WA4 und WA6) im Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB möglich.

Für den übrigen westlichen Teilbereich mit den zu Beginn des Planungsverfahrens noch vorhandenen Hallen und Gebäuden müsste u.U. von einer gewerblichen Zwischennutzung ausgegangen werden, der jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes enge Grenzen gesetzt wären. Eine vollständige Umnutzung für gewerbliche Zwecke wie auch eine Neubebauung würde jedoch stets die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraussetzen.

Auch im östlichen Teilbereich wären Umnutzungen und bauliche Maßnahmen aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht möglich, sodass der Bereich weiterhin brach liegen würde. Von einer Öffnung der betreffenden Fläche für eine Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit kann jedoch auch bei einer Nichtentwicklung von Bauflächen nicht ausgegangen werden, da sich die Flächen nicht im öffentlichen Eigentum befinden.

6.5 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

- Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Ausbau und Entsorgung der mäßig belasteten Böden in den Filterbecken und der Abbruchmaterialien erfolgen fachgerecht unter Beachtung der einzuhaltenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung.

Abgeschobener Oberboden während der Bauphase wird fachgerecht gesichert und möglichst einer sinnvollen Verwendung zugeführt.

Die baubedingte Inanspruchnahme von nicht für Überbauung vorgesehenen Flächen wird so gering wie möglich gehalten, in Anspruch genommene Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme wieder gelockert und rekultiviert.

- Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauphase

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen, ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe zu vermeiden.

- Rückhaltung, Verdunstung und Teilversickerung von unbelastetem oder gering verschmutztem Niederschlagswasser im Geltungsbereich

Anfallendes Niederschlagswasser auf befestigten Flächen wird soweit wie möglich vor Ort zurückgehalten, verdunstet (begrünte Dächer und Tiefgaragenflächen) und tlw. versickert (Entwässerungsmulden im östlichen Teilbereich). Gering verschmutztes Niederschlagswasser von den östlichen Teilgebieten WA5 und WA7 bis WA10 und der Planstraße C wird in die Wakenitz abgeleitet und bleibt dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten.

➢ Teilversiegelung auf Wegen

Neu anzulegende Wege im Gebiet werden mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen gebaut.

➢ Minderung von lokalklimatischen Auswirkungen

Durch Dachbegrünungen und die parkartige Gestaltung der Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden lokalklimatische Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

➢ Begrenzung der Auswirkungen auf den globalen Klimawandel

Durch die geplante energieeffiziente Bauweise nach dem Standard der EnEV 2016 und eine Optimierung des Endenergiebedarfs wird eine um mindestens 25% bessere Effizienz gegenüber der aktuellen EnEV 2014 erreicht.

➢ Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen

Wo es in den festgesetzten WA-Teilgebieten trotz geplanter Gebäude, Tiefgaragenanlage und Bodenaustausch möglich ist, bleiben Bäume und Gehölzbestände erhalten.

➢ Schutz verbleibender Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Verbleibende Gehölzstrukturen werden vor Baumaßnahmen in ihrer Nähe durch die erforderlichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 geschützt. Kronentraufbereiche werden nicht befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial wird dort nicht gelagert. Baumschäden durch temporäre Grundwasserabsenkungen werden durch Bewässerungsmaßnahmen an gefährdeten Bäumen während der gesamten Bauphase vermieden. Evtl. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

➢ Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

Eingriffe in Gehölzbestände und Gebäudeabbrüche erfolgen nur zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar.

➢ Erhaltung und Aufwertung des nördlichen Uferstreifens als Fischotter-Lebensraum (CEF[8]-Maßnahme)

Der Ruheraum für den Fischotter in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ wird durch eine Einfriedung mit Sichtschutzpflanzungen vor dem Betreten durch die Allgemeinheit gesichert. Potenzielle Störungen durch die unmittelbar angrenzenden Villengärten werden durch eine durchgängige, 1,4 m hohe Mauer erheblich gemindert. Weiterhin erfolgt eine Sicherung und Aufwertung des Lebensraums durch natürliche, standortbedingte Entwicklung und Erhöhung des Strukturreichtums (Anlage von flachen Senken).

➢ Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Für verlorengehende Balzreviere der Zwergfledermaus sowie potentielle Sommer- und Winterquartiere anderer Fledermausarten werden vor dem Eingriff geeignete artspezifische Ersatzquartiere in ausreichender Anzahl im Geltungsbereich und seinem Umfeld angebracht.

[8] CEF = **C**ontinuous **E**cological **F**unctionality: vorgezogen durchzuführende Maßnahmen zur durchgängigen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion

- Verwendung von Leuchtmitteln im Geltungsbereich mit geringst möglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse

Störungen lichtempfindlicher Fledermäuse durch die Wohngebietsentwicklung im Geltungsbereich und seinem Umfeld werden durch den Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringst möglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse vermieden.

- Minimierung von optischen Auswirkungen der Neubebauung in den Bereich der Wakenitz

Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Bereich der Wakenitz werden durch die Erhaltung eines 50 m breiten unbebauten Grünstreifens an der Wakenitz mit Baumbestand und durchgängigem uferbegleitenden Gehölze verringert.

- Minderung von Auswirkungen durch Schallimmissionen im neuen Wohngebiet

Schallimmissionen von den benachbarten Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen (Ratzeburger Allee, Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke) werden durch eine straßenorientierte geschlossene Riegelbebauung und die Errichtung von Lärmschutzwänden an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke verringert. Grenzwertüberschreitungen durch Gewerbelärm vom Wasserwerk an schutzbedürftigen Räumen werden durch Einbau festverglaster Fenster an den betroffenen Gebäudefassaden oder ggf. auch durch Einhausung oder Verlagerung der Ringkolbenschieber als Lärmquelle vermieden.

- Minderung von optischen Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Wasserturms

Für die geplante Sicherheitsabzäunung um den denkmalgeschützten Wasserturm werden gestalterische Vorgaben und eine Höhenbeschränkung festgesetzt.

6.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die detaillierte Darstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist in der Anlage „Bebauungsplan 02.13.00 –St. Jürgen / Wasserkunst-, Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ nachzuvollziehen.

- Ausgleichsmaßnahmen für Baum- und flächige Gehölzbestände und geschützte Brutvögel der Gehölze

Insgesamt sind 315 Bäume im Geltungsbereich betroffen, darunter auch 174 Bäume in flächigen Gehölzbeständen.

Der Ausgleichsbedarf für betroffene 141 Einzelbäume, Bäume in Reihen oder in kleinen Gruppen wird durch die Anpflanzung von 126 Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert. Da fast ausschließlich Bäume mit Stammumfängen (STU) von mindestens 18-20 cm gepflanzt werden sowie sechs große Solitärbäume (3x STU 25-30 cm und 3x STU 40-45 cm) wird der nach Lübecker Baumschutzsatzung ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 257 Ersatzbäumen mit STU 12-14 cm in ausreichendem Maß erfüllt.

Der Ausgleichsbedarf für die betroffenen 174 Bäume in flächigen Gehölzbeständen und den kleinflächigen Verlust von Ufergehölz (insgesamt ca. 4.742 m²) wird auf der externen Ökokontofläche „Groß Steinrade“ außerhalb des Plangeltungsbereichs durch die Anpflanzung von drei Feldgehölzen auf insgesamt 9.484 m² Fläche kompensiert. Dies führt multifunktional auch zum Ausgleich für die verlorengehenden Lebensräume geschützter Gehölzbrüter.

Die Fläche liegt in ca. 7 km Entfernung zum Geltungsbereich am westlichen Stadtrand von Lübeck. Das Ökokonto besteht aus mehreren relativ schmalen Flurstücken, die bis zur Aner-

kennung als Acker bewirtschaftet wurden. Die Flächen sind in Privateigentum, die Vermittlung erfolgt über die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein. Auf den zur Kompensation herangezogenen Flurstücken 1 und 32 aus Flur 0 der Gemarkung Groß Steinrade wird Extensivgrünland durch Selbstbegrünung entwickelt, weiterhin sind Feldgehölze, Kleingewässer und Lesesteinhaufen sowie Knicks geplant. Die Entwicklung zu Extensivgrünland wurde bereits begonnen, die Gehölzanpflanzungen sind im Herbst/Winter 2015/2016 vorgesehen.

- Ausgleichsmaßnahmen für Boden, Wasser, Lokalklima, sonstige flächige Biotopstrukturen, Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Landschaftsbild

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt ein Teilausgleich für die Neuversiegelung durch 575 m² Flächenentsiegelung und Gebäudeabbruch sowie durch 2.687 m² Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.688 m² für Neuversiegelung, 567 m² für Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser und 28.665 m² für den Verlust flächiger Biotopstrukturen (mesophiles Grünland, Magergrünland, verbuschende Ruderalfluren sowie artenarme Trockenrasen) wird durch die Entwicklung von Extensivgrünland mit fünf Totholz- bzw. Lesesteinhaufen auf der oben genannten externen Ökokontofläche „Groß Steinrade“ im Umfang von 31.920 m² erbracht. Durch diese Maßnahme können multifunktional auch die Lebensraumverluste für Grünspecht, Erdkröte, Blindschleiche und Waldeidechse sowie die Beeinträchtigungen des Lokalklimas und des Landschaftsbilds kompensiert werden.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des vorgeschalteten konkurrierenden städtebaulichen Gutachterverfahrens für die Entwicklung des neuen Wohngebietes Anfang 2012 wurden Entwürfe von insgesamt acht eingeladenen Architekten geprüft. Zwei Arbeiten wurden mit einem ersten Preis prämiert und bilden die Grundlage für das städtebauliche Konzept, das mit dem Bebauungsplan umgesetzt wird, die von den anderen Teilnehmern vorgelegten Entwürfe mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurden verworfen und kommen somit nicht mehr in Betracht.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 9.2 -

6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Vermeidung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Jahre 2013 verwendet.

Die ansonsten in den herangezogenen Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt.

6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die sachgerechte Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist vom Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. unter Zuhilfenahme eines Fachgutachter nachzuweisen. Gleiches gilt für die außerhalb des Plangebietes auf Flächen eines externen Ökokontos durchzuführenden Maßnahmen, die den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Ausgleich zugeordnet sind.

Für den Fischotter-Ruheraum in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ sollte die Wirksamkeit der dort vorgesehenen Schutzabgrenzung wegen des hier besonders zu erwartenden „Erholungsdrucks“ regelmäßig (1 mal pro Jahr) überprüft werden. Darüber hinaus sollte in regelmäßigen Abständen (z.B. alle 3 Jahre) geprüft werden, ob die eingezäunte Fläche unverändert ihre Funktion als Fischotter-Ruheraum erfüllt.

Darüber hinaus sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Monitoringmaßnahmen vorgesehen. Die Modalitäten der vorgenannten Monitoringmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geregelt werden.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst - werden aufgestellt, um auf den aufgegebenen Flächen des Wasserwerkes an der Ratzeburger Allee (Wasserkunst) ein Wohngebiet mit zugehörigen öffentlichen Grünflächen zu entwickeln. Die brachgefallenen Betriebsflächen sind zwar teilweise Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“, das Areal liegt aber innenstadtnah und gut erschlossen in direkter Nähe zu Wohnquartieren nordöstlich und südwestlich der Ratzeburger Allee und in bevorzugter Lage zur Wakenitz. Vor diesem Hintergrund hat die Hansestadt Lübeck in Abwägung zwischen dem Entwicklungspotenzial als innenstadtnahes Wohngebiet und den Belangen des Naturschutzes die Entscheidung getroffen, auf dem Gelände eine Wohnbebauung unterschiedlicher Dichte zu entwickeln und die dafür überplanten Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet auszugliedern. Die Wohnbebauung ist auf ca. 3,6 ha Fläche vorgesehen mit ca. 0,6 ha Neuanlage von Straßen oder Ertüchtigung vorhandener Fahrwege für die innere Erschließung. Auf ca. 1,3 ha werden öffentliche Grünflächen um den denkmalgeschützten Wasserturm und entlang des Wakenitzufers angelegt. Das Wohngebiet ist weitgehend verkehrsberuhigt geplant, sodass fast alle benötigten Stellplätze in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Am Wakenitzufer bleibt ein 50 m breiter Streifen unbebaut, auf dem mindestens 25 m breiten Uferstreifen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der Boden auf dem ehemaligen Betriebsgelände ist bereits auf insgesamt ca. 1,35 ha durch Betriebsanlagen oberirdisch versiegelt, auf weiteren ca. 1,0 ha Fläche befinden sich ehemalige Filterbecken, die durch eine unterirdische Betonsohle im Boden abgedichtet sind. Die Filterbecken sind mit mäßig belasteten Füllsanden und anderem Material aufgefüllt, die im Zuge der geplanten Bebauung vollständig ausgebaut und abfallrechtlich entsorgt werden. Unter dem Gelände befindet sich ein geringmächtiger Stauwasserleiter, dessen Grundwasserspiegel im Westen ca. 8,3 m unter dem Gelände liegt und nach Osten zur Wakenitz hin auf ca. 2,0 m unter Gelände abfällt. Das Grundwasser fließt zur Wakenitz.

Auswirkungen auf Boden und Grundwasser entstehen durch die Festsetzungen für die geplante Neubebauung mit Tiefgaragen, sonstigen Nebenanlagen und Erschließungsstraßen sowie für geplante Wege in den Grünflächen. Unter Berücksichtigung der bereits bestehen-

den Versiegelung im Gebiet ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung im Umfang von insgesamt ca. 1,9 ha. Grundwasserabsenkungen erfolgen nur temporär während der Bauphase. Das anfallende Niederschlagswasser im westlichen Teilbereich wird gedrosselt in den Regenwasserkanal der Ratzeburger Allee abgeleitet, während das Regenwasser im nordwestlichen Teilbereich versickert und im östlichen Teilbereich gedrosselt und teilweise vorgereinigt in die Wakenitz abgeleitet wird.

Durch die Nutzung von ehemaligen Gewerbeflächen für die Wohnbebauung, die fachgerechte Entsorgung der anfallenden Abbruchmaterialien und Füllböden in den Filterbecken werden Auswirkungen auf Boden und Grundwasser vermieden. Durch die Versickerung und gedrosselte Ableitung von Regenwasser in die Wakenitz sowie Rückhaltung und Verdunstung auf begrünten Gebäudedächern und Tiefgaragen werden Auswirkungen durch die Neuversiegelung auf Boden und Wasser gemindert.

Der erforderliche Ausgleich für die Neuversiegelung in Höhe von insgesamt ca. 0,65 ha wird zu ca. 50% innerhalb des Geltungsbereichs durch kleinteilige Flächenentsiegelungen und Dach- und Tiefgaragenbegrünungen erbracht. Die anderen 50% erfolgen durch 0,32 ha Entwicklung von Extensivgrünland auf der von der unteren Naturschutzbehörde Lübeck anerkannten Ökokontofläche „Groß Steinrade“, ca. 7 km westlich des Geltungsbereichs am Stadtrand von Lübeck.

Für das Lokalklima hat der östliche Teil des Geltungsbereichs mit seinen Gehölzbeständen und Wiesen eine örtliche klimatische Ausgleichsfunktion, jedoch nur mäßige Bedeutung als Luftleitbahn. Im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Wakenitz mit großer klimatischer Ausgleichsfunktion ist die bioklimatische Bedeutung des Geltungsbereichs für das angrenzende Stadtgebiet hoch. Die Luftgüte in diesem Gebiet des Stadtteils St. Jürgen wird mit mittlerer Qualität eingestuft, wobei die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenzüge Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring als lufthygienisch belastete Areale eingestuft worden sind. Die baumbestandenen Grünflächen im Geltungsbereich haben für diese Areale daher eine lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Durch den Teilverlust der vorhandenen Gehölzbestände und Wiesen im Geltungsbereich und die die geplante Bebauung geht die kleinräumige bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs für die angrenzenden teilweise belasteten Siedlungsflächen zum Teil verloren. Negative Auswirkungen auf die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz für die umgebenden Siedlungsflächen sind durch die geplante Bebauung allerdings kaum zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Luftgüte im Geltungsbereich sind ebenfalls kaum zu erwarten, da der zusätzlich zu erwartende Verkehr durch das neue Wohngebiet und die damit verbundenen Abgasemissionen im Verhältnis zur bestehenden Belastung gering ausfallen.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere hat der Geltungsbereich trotz der innenstadtnahen Lage und der noch vorhandenen Betriebsanlagen einen relativ hohen Wert. So ist das Gelände vor allem durch strukturreiche und vielfältige Gehölzbestände und Einzelbäume sowie durch Wiesen und Brachen geprägt. Diese Vegetationsausstattung bietet aufgrund der Ungestörtheit des Geländes Lebensraum für eine ausgesprochen arten- und individuenreiche Tierwelt. So wurden acht Fledermausarten nachgewiesen, von denen vor allem Zwergfledermäuse diverse Quartiere im Gelände haben. Bei den Brutvögeln sind die wertgebenden Arten u.a. Brutvorkommen von Kolkrabe und Sperber sowie der Grünspecht. Weiterhin wurde der Fischotter in Ufernähe der Wakenitz nachgewiesen, der dort einen weitgehend ungestörten Ruheraum findet. Alle genannten Arten und Artengruppen sind europäisch geschützt.

Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt entstehen vor allem durch den Verlust eines Großteils des Gehölzbestandes, der aufgrund von Grundsatzentscheidungen bei der Planung und Sachzwänge für die Bauausführung (Riegelbebauung an der Ratzeburger Allee mit lärmabschirmender Wirkung, Tiefgaragenbau für ein fast verkehrsfreies Gebiet, erforderlicher Bodenaustausch und Geländeanpassung im Bereich der Filterbecken) nicht vermeidbar ist. Weiterhin ist die relativ strukturreiche Wiese südlich des Wasserturms vollständig betroffen. Insgesamt gehen ca. 2,0 ha höherwertige Biotopflächen verloren, darunter 315 Bäume. Die Biotopverluste und Gebäudeabbrüche bedeuten auch Lebensraumverluste für Fledermäuse (fünf Balzreviere der Zwergfledermäuse sowie Einzelquartiere anderer Arten) und Brutvögel (Nahrungsraum des Grünspechtes, Brutlebensraum von Gebäude- und Gehölzbrütern). Weiterhin können durch die Nutzung des geplanten Uferweges im nördlichen Teil des Ufergrünzugs erhebliche Störungen des Fischotters im Uferbereich auftreten.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Biotopstrukturen und Tierlebensräume werden Baum- und Gehölzbestände im Randbereich der geplanten Bebauung und innerhalb der vorgesehen Grünflächen zur Erhaltung festgesetzt. Der Zeitraum für die Fäll- und Abbrucharbeiten wird auf den Winter beschränkt, um Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen oder brütenden Vögeln zu vermeiden. Der Ruheraum des Fischotters an der Wakenitz wird aufgrund seiner besonderen Bedeutung durch eine Einfriedung vor Störungen durch Naherholungssuchende und insbesondere Hunde geschützt und mit Anlage von zwei Bodensenken aufgewertet. Die Zulässigkeit des geplanten Uferwanderwegs an diesem Bereich wird abschließend im Rahmen des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geklärt werden, das aufgrund der Lage des Weges im Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist. Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Quartiersverluste von geschützten Fledermäusen werden zeitlich vor den Fäll- und Abbruchmaßnahmen geeignete Ersatzquartiere im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld aufgehängt (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Als Ausgleich für die Baumverluste werden innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 126 Bäume angepflanzt, weiterhin werden hier oder im direkten Umfeld Nistkästen für Gebäude-, Nischen- oder Höhlenbrüter aufgehängt. Der restliche Ausgleichsbedarf wird auf der o.g. Ökokontofläche „Groß Steinrade“ erbracht durch die Anpflanzung von Feldgehölzen auf ca. 0,9 ha Fläche und die Entwicklung von Extensivgrünland auf ca. 2,9 ha Fläche. Diese Maßnahmen dienen multifunktional auch dem Ausgleich für den Nahrungsraumverlust des Grünspechtes.

Das Landschafts- und Ortsbild ist gekennzeichnet durch das grün geprägte ehemalige Betriebsgelände mit seinem Baumbestand und dem weithin sichtbaren Wasserturm, das zwischen den nördlich, westlich und südlich gelegenen Siedlungsflächen und Hauptverkehrsstraßen liegt und dem naturnah geprägten Landschaftsraum der Wakenitz im Osten. Dort wirkt die stark befahrene Wakenitzbrücke wiederum negativ in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Mit der geplanten Wohnbebauung und dem Verlust von landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen wird dieser Charakter im Geltungsbereich stark zurückgehen. An die Stelle tritt eine bis zu viergeschossige Bebauung unterschiedlicher Dichte und Durchgrünung, die sich in die städtische Lage des Geltungsbereichs einfügt, aber in Wakenitznähe bis auf 50 m an das Ufer herantritt. Dort wird sie trotz Erhaltung des uferbegleitenden Gehölzstreifens insbesondere in der laubfreien Winter- und Frühjahrszeit optisch in den eher landschaftlich geprägten Raum der Wakenitz wirken.

Die Gehölzstrukturen um den Wasserturm bleiben als Bestandteil einer öffentlichen Parkanlage erhalten. Mögliche optisch negative Auswirkungen in den Wakenitzraum werden

durch die Erhaltung des 50 m breiten unbebauten Grünstreifens an der Wakenitz mit Baumbestand und durchgängigem uferbegleitenden Gehölze vor allem in der belaubten Jahreszeit gemindert. Die Neubebauung mit ihren halböffentlichen und privaten Freiflächen wird durch die Gestaltung der Freiflächen und die Ersatzpflanzungen für den Baumverlust eingegrünt.

Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich für die Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen in Abwägung mit der Ausnutzung des innerstädtisch und attraktiv gelegenen Geländes für die Wohnbebauung nicht in Betracht. Die für Boden und Pflanzen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ökokontofläche „Groß Steinrade“ können jedoch multifunktional als Ersatz herangezogen werden, da diese Maßnahmen in dem betreffenden Raum zu einer landschaftlichen Aufwertung führen.

Für das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit besteht im Geltungsbereich und seinem Umfeld bereits heute eine hohe Lärmbelastung aufgrund der im Südwesten und im Südosten angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring, die an der Ratzeburger Allee sowie im südöstlichen Plangebiet tags und nachts zu deutlichen Überschreitungen der gemäß der DIN 18.005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) führt. Darüber hinaus bestehen am Nordostrand des geplanten Wohngebiets nächtliche Schallimmissionen vom Betrieb des benachbarten Wasserwerkes mit Überschreitungen des gemäß TA Lärm anzusetzenden Immissionsrichtwertes für Gewerbelärm von 40 dB(A).

Durch das Vorhaben kommt es für die benachbarten Anwohner während der Bauphase im Geltungsbereich zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Der durch die neuen Bewohner erzeugte Zusatzverkehr auf den umliegenden Straßen führt zu keinen erheblichen Erhöhungen der bestehenden Lärmbelastung an vorhandenen Wohngebäuden im und um den Geltungsbereich. Insgesamt werden durch das geplante Bauvorhaben selbst keine Schallimmissionen ausgelöst, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Im Hinblick auf die bestehenden Belastungen sieht der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen und sonstige Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz vor. Zur Minderung der Immissionen durch Verkehrslärm sind eine mindestens dreigeschossige geschlossene Riegelbebauung an der Ratzeburger Allee und eine mindestens 1,40 m hohe Lärmschutzwand am östlich gelegenen Abschnitt des St.-Jürgen-Rings/Wallbrechtstraße vorgesehen. Dadurch können in großen Teilen des Plangebietes die WA-Orientierungswerte von tags 55 dB(A) eingehalten bzw. die Überschreitungen auf max. 3 dB(A) beschränkt werden. Bevor die Riegelbebauung und die Lärmschutzwand nicht errichtet worden sind, dürfen in einem definierten Bereich dahinter keine Wohnungen errichtet werden. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen zum passiven Schallschutz (Einhaltung von Schalldämmmaßen für Außenbauteile gemäß DIN 4109, schallgedämmte Lüfter für Kinder- und Schlafzimmer in höheren Schallpegelbereichen sowie durchgesteckte Grundrisse für die Gebäude an der Ratzeburger Allee) die innerhalb der Gebäude eine ausreichende Wohn- und Schlafruhe gewährleisten.

Negative Auswirkungen auf die Erholung, Kulturgüter, sonstige Sachgüter und Natura 2000 Gebiete sowie durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

7. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Verträge

Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Maßnahmen sollen unmittelbar durch den Vorhabenträger selbst oder auf dessen Kosten durchgeführt werden. Zur Regelung der bei der Durchführung der Maßnahmen bzw. bezüglich der Kostenübernahme zu vereinbarenden Modalitäten wird die Stadt vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan folgende städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger abschließen:

- Erschließungsvertrag

Die Herstellung sämtlicher Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes einschließlich der Anbindung dieser Straßen an das umliegende Straßennetz ist Inhalt eines mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. Gegenstand des Erschließungsvertrages ist darüber hinaus auch die Herstellung sämtlicher im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünflächen.

Grundlage der Herstellungsverpflichtungen sind dabei jeweils mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abgestimmte bzw. noch abzustimmende Vorplanungen mit konkreten Angaben zu den Ausbaustandards. Die Herstellungsverpflichtung für die öffentlichen Straßen- und Grünflächen umfasst auch die Übernahme der zugehörigen Planungsleistungen. Im Rahmen des Erschließungsvertrages soll auch die Kostenübernahme für die auf der Wakenitzbrücke / Wallbrechtstraße zu errichtenden Lärmschutzwand geregelt werden. Die Errichtung der Lärmschutzwand soll im Zuge der in 2016/2017 ohnehin durchzuführenden Instandsetzung des Brückenbauwerkes durch die Stadt erfolgen. Die durch die Lärmschutzwand entstehenden Mehrkosten einschließlich Planungskosten sollen durch den Vorhabenträger vollständig erstattet bzw. im Vorwege auf der Grundlage einer belastbaren Kostenberechnung abgelöst werden; im Gegenzug wird die Stadt die Errichtung der Lärmschutzwand zusichern. Eine Übertragung von Unterhaltungs- und Erneuerungskosten an den Vorhabenträger, z.B. durch die Zahlung von Ablösebeträgen, ist rechtlich leider nicht möglich.

- Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan auf Flächen innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Darüber hinaus sind gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Durchführung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie die Kostenübernahme für außerhalb des Plangebietes durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand eines mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. In diesem Vertrag wird auch die Durchführung von Monitoringmaßnahmen geregelt werden (siehe 6.7.3).

7.2 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Die Flächen, die der Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen und als öffentliche Grünflächen festsetzt und die sich bisher nicht im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden, werden vom Vorhabenträger nach Durchführung der vertraglich festgelegten Um- und Ausbau- bzw. Gestaltungsmaßnahmen ins Eigentum der Hansestadt Lübeck überführt. Die Übertragung der Flächen an die Hansestadt Lübeck wird im Erschließungsvertrag geregelt.

8. Finanzielle Auswirkungen

Wie oben ausgeführt, sollen die durch das Vorhaben entstehenden Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vom Vorhabenträger übernommen werden. Gleiches gilt für die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Wakenitzbrücke / Wallbrechtstraße. Entsprechende Regelungen zur Kostenübernahme sind Gegenstand städtebaulicher Verträge, die zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Lübeck vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließen sind (siehe 7.1).

Für die Hansestadt Lübeck entstehen somit durch die Umsetzung der Planung keine unmittelbaren Kosten.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschlüsse

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.12.2008 die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst - und zur zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen / Wasserkunst beschlossen.

Vor dem Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan und die FNP-Änderung wurde für beide Bauleitpläne eine Reduzierung der Geltungsbereiche gegenüber der Abgrenzung zu den Aufstellungsbeschlüssen aus 2008 beschlossen, sodass sich das Plangebiet nunmehr auf das eigentliche Vorhabengebiet mit den zugehörigen öffentlichen Grünflächen und auf die bereits bebauten Grundstücke an der Ratzeburger Allee beschränkt (siehe 1.1).

Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 30.06.2014 gemäß § 16 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 09.07.2014 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 02.13.00 und gegen die zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet Wasserkunst verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in den Räumen der städtischen Bauverwaltung vom 07.07.2014 bis einschließlich 18.07.2014. Weiterhin wurde die Planung in einer öffentlichen Veranstaltung am 09.07.2014 vorgestellt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden schwerpunktmäßig Anregungen und Bedenken bezüglich der verkehrlichen Erschließung des geplanten Wohngebietes vorgebracht. Darüber hinaus wurden auch allgemein Bedenken bezüglich der beabsichtigten Entlassung von Teilflächen aus dem LSG Wakenitz und Falkenhusen vorgebracht. Von den Anliegern der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke wurde u.a. auch die Dichte und insbesondere die Höhe der geplanten Bebauung problematisiert.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die potenziell von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.07.2014 aufgefordert worden. Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und in die weitere Planung eingestellt.

Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Das der Bauleitplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept für das Plangebiet Wasserkunst ist nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren in Teilen überarbeitet und konkretisiert worden.

Wesentlich verändert wurde dabei die Bebauungskonzeption für den östlichen Teilbereich, da sich die hier zuvor vorgesehenen würfelartigen Baukörper hinsichtlich der Grundrissorganisation als für den Vorhabenträger nicht umsetzbar erwiesen haben. Bei der Überarbeitung der Bebauungskonzeption wurde dabei die auf Einzelbaukörpern beruhende Grundidee des Wettbewerbsentwurfes beibehalten. Zudem wurde der zuvor an der südöstlichen Ecke des Baugebietes und damit unmittelbar am Uferpark vorgesehene dreigeschossige “Doppelwürfel” durch eine gegliederte zweigeschossige Bebauung ersetzt, die sich am Villentypus der nördlich angrenzenden Ufergrundstücke orientiert.

Unter Berücksichtigung der Anregung zahlreicher Anwohner wurde dabei das Erschließungskonzept dahingehend konkretisiert, dass die Durchfahrtssperre im Zuge der Diagonalstraße auf Höhe des Quartiersparks angeordnet wurde, sodass eine Durchfahrt zwischen Ratzeburger Alle / Planstraße A und Bei der Wasserkunst / Planstraße C ausgeschlossen wird. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch die Festsetzung der betreffenden Fläche als Fuß- und Radweg.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 17.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.08.2015 aufgefordert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgebracht:

Zur Sicherung der geplanten Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung im Geltungsbereich wurden von Seiten der Entsorgungsbetriebe und des Bereichs Stadtgrün und Verkehr Hinweise gegeben zur Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, sowie sonstige Anforderungen an die Behandlung des Regenwassers vor der Ableitung vorgetragen.

Die Stadtwerke Lübeck haben darauf hingewiesen, dass die geplanten öffentlichen Parkplätze vor der Schaltanlage St. Jürgen nicht vereinbar sei mit ihren Nutzungsanforderungen zum Betrieb der Schaltanlage und den davon ausgehenden unterirdischen Leitungen. Für den Standort der geplanten Ausstellungshalle wurde eine Festsetzung als Mischgebiet angeregt.

Von Seiten des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, des Verkehrsministeriums und des Bereichs Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz wurde auf den erforderlichen ausreichenden Schutz des geplanten Wohngebietes vor Schallimmissionen durch Verkehr und Gewerbelärm hingewiesen, für den im Rahmen der Bebauungsplanung die entsprechenden Maßnahmen festzusetzen seien. Dabei wurde insbesondere angeregt, dass trotz hoher vorhandener Verkehrslärmbelastung die Einhaltung der Orientierungswerte

der DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) angestrebt werden solle und über passive Schallschutzmaßnahmen und die geplante lärmabschirmende Bebauung an der Ratzeburger Allee hinaus auch die Errichtung von Lärmschutzwänden an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke zu prüfen sei, damit auch im Außenwohnbereich der geplanten Wohnbebauung im südöstlichen Bereich ein für ein allgemeines Wohngebiet vertretbarer Lärmpegel erreicht werden kann. Vom Bereich Stadtgrün und Verkehr wurden zwar Bedenken gegenüber einer Lärmschutzwand auf der Wakenitzbrücke geäußert ohne jedoch die grundsätzliche Machbarkeit in Frage zu stellen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck wurden insbesondere Anregungen zur Betroffenheit von Pflanzen und Tieren durch die Planung und die Gestaltung und Pflege der geplanten öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich vorgetragen. Insbesondere wurden die hohen Verluste an wertvollen Baumbeständen durch die geplanten Baumaßnahmen in Frage gestellt und Bedenken gegenüber der zweigeschossigen Villenbebauung in Wakenitznähe geäußert. Weiterhin wurde eine erneute Prüfung darüber angeregt, wie eine durchgängige Wegeführung im Wakenitzgrünzug verträglich mit den Lebensraumansprüchen des hier nachgewiesenen Fischotters gestaltet werden kann. Die Anregungen zur Gestaltung und Pflege der geplanten öffentlichen Grünflächen bezogen sich zum Einen auf Spielmöglichkeiten für Kinder in den vorgesehenen Parkanlagen, zum anderen auf die Pflege und Entwicklung des naturbelassenen Teils des Wakenitzgrünzugs als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) äußert aufgrund des bestehenden ökologischen Wertes der brachgefallenen Flächen im Geltungsbereich eine generelle Ablehnung der geplanten Wohnbebauung und der Herausnahme der dafür erforderlichen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet. Es wird eine Reduzierung und Anpassung der geplanten Bebauung zugunsten der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und eine Verlagerung der geplanten Wohngrundstücke aus dem 50 m breiten Uferstreifen an der Wakenitz angeregt.

Hinsichtlich formaler Anforderungen an die Unterlagen der FNP-Änderung und des B-Plans wurde vom Innenministerium angeregt, dass aus materiell-rechtlichen Gründen bereits zur öffentlichen Auslegung eigenständige Begründungen für die FNP-Änderung bzw. den B-Plan erstellt werden sollten.

Änderung der Planung nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung wurden die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen konkret festgelegt und die daraus resultierenden festzusetzenden Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung aufgenommen.

Da am Standort der denkmalgeschützten ehemaligen Aktivkohlefilterhalle nördlich der geplanten Wohnbebauung neben der geplanten Nutzung als Ausstellungshalle und Dokumentationszentrum nun auch das Blockheizkraftwerk zur Versorgung des neuen Wohngebiets vorgesehen ist, wird die Fläche in das festgesetzte allgemeine Wohngebiet einbezogen und überlagernd als Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Ausstellungshalle, Blockheizkraftwerk“ festgesetzt. Eine Festsetzung als Mischgebiet kam nicht in Betracht. Weiterhin wurde die geplante Entwässerung der Baugebiete und Verkehrsflächen konkretisiert mit Festsetzung der erforderlichen Leitungsrechte in der Planzeichnung. Darüber hinaus ergaben sich nur geringfügige Anpassungen für die geplante Bebauung im westlichen Teilbereich und die Abgrenzung der Verkehrsfläche der Planstraße C östlich des Wasserturms.

Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 07.12.2015 wurde ferner die Abgrenzung zwischen „öffentlicher Parkanlage“ und „naturbelassener Grünfläche“ innerhalb der am Wakenitzufer festgesetzten öffentlichen Grünfläche geändert. Die Neuabgrenzung sieht nun

auch im nördlichen Teil des Ufergrünzuges einen 5 m breiten Flächenstreifen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ vor, sodass hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Fortsetzung des Uferweges geschaffen werden. Die Breite der „naturbelassenen Grünfläche“ wurde dementsprechend von bisher 25 m auf 20 m reduziert (siehe ausführliche Darlegung unter 5.3.1, 5.6.1 und 6.3.4).

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt, im Bebauungsplan festgesetzt und den Eingriffsflächen zugeordnet. Letzteres gilt auch für Ausgleichsmaßnahmen, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes duchzuführen sind.

Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der zugehörigen FNP-Änderung haben zusammen mit den Begründungen sowie vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen vom 28.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung und die Änderungen gegenüber dem Planentwurf zur Behördenbeteiligung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, gingen insgesamt 4 Stellungnahmen (davon 2 Sammelstellungnahmen) von insgesamt 89 Bürgerinnen und Bürgern bei der Bauverwaltung ein. Die Stellungnahmen stammen dabei ausnahmslos von Anwohnern der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete, die sich vorrangig mit den verkehrlichen Auswirkungen bzw. den daraus resultierenden zusätzlichen Lärmbelästigungen auseinandersetzen. Im Ergebnis der Prüfung bleibt festzuhalten, dass die Anwohner der Straße bei der Wasserkunst keinen erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen ausgesetzt sein werden. Für die Anwohner südlich der Straße Bei der Wasserkunst werden zudem die geringen straßenseitigen Lärmpegelerhöhungen durch spürbare Lärmpegelreduzierungen auf den südorientierten Terrassen und in den Gärten kompensiert. Zur Vermeidung möglicher zusätzlicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner des südlich der Wallbrechtstraße / Wallbrechtbrücke gelegenen Wohnquartiers wurden unter Berücksichtigung der eingegangenen Schreiben festgelegt, dass die auf der Nordseite der Brücke geplante Lärmschutzwand nicht reflektierend, sondern mindestens absorbierend auszuführen ist. Dies wird durch entsprechende Regelungen im Erschließungsvertrag abgesichert.

Die von Anwohnern der Grundstücke am Karl-Roß-Weg vorgebrachten Anregungen bezüglich einer Reduzierung der Bebauung im südöstlichen Bereich in Umfang, Lage und Höhe sowie zum Erhalt weiterer Bäume haben in Abwägung mit der angestrebten Schaffung von Wohnraum und den überwiegend nur geringfügigen, vertretbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarn keine Berücksichtigung gefunden.

Im Rahmen der erneuten Einholung der Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange gingen vergleichsweise wenige Stellungnahmen mit konkreten Bedenken und Anregungen bezüglich der Bebauungsplanung und diese fast ausnahmslos zu umweltrelevanten Themen ein. In den meisten Stellungnahmen stellten die beteiligten Träger öffentlicher Belange fest, dass die in vorangehenden Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken in der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt worden sind und/oder die zuvor geäußerten Bedenken nicht mehr aufrechterhalten werden.

Die Inhalte der Stellungnahmen der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde waren bereits weitestgehend berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der von der unteren Naturschutzbehörde wie auch von den beteiligten Naturschutzverbänden vorge-

brachten Bedenken hinsichtlich eines hinreichenden Schutzes des Fischotter-Schutzraumes am nördlichen Wakenitzufer wurde die Festsetzung zur Abgrenzung des angrenzenden Wohngebietes ergänzt (siehe unten) und ein konkretes Pflegekonzept für die betreffende Grünfläche erarbeitet, das zurzeit noch mit der UNB endabgestimmt wird. Die von der UNB und den beteiligten Naturschutzverbänden vorgebrachte Kritik an der Führung eines öffentlichen Wanderweges unmittelbar neben dem Fischotter-Schutzraum findet im Bebauungsplan insoweit Beachtung, als der Plan selbst keine verpflichtende Festsetzung für die Anlage eines Weges trifft, sodass über die Genehmigung eines Weges in nachgeordneten naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren entschieden werden kann.

Die Naturschutzverbände BUND, NABU und AG 29 kritisieren insbesondere die Entlassung der östlichen Wohngebietsteile aus dem Landschaftsschutz und die Inanspruchnahme der betreffenden Flächen als Wohnbauflächen. Auch wenn auf die diesbezüglich vorgebrachten Argumente im Prüf- und Abwägungsbericht im Einzelnen eingegangen wird, so ist für den Bebauungsplan 02.13.00 klarstellend festzuhalten, dass die Abwägungsentscheidung für eine Ausgliederung der betreffenden Flächen aus dem LSG im Rahmen der Entscheidung über die LSG-Änderungsverordnung sowie ergänzend auf der Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen wurde. Dabei wurden die Belange des Naturschutzes bezüglich der Erhaltung des LSG vor allem in Abwägung mit der Bedeutung des Plangebietes Wasserkunst für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck und der Möglichkeit, in innenstadtnaher Lage insgesamt bis zu 240 Wohneinheiten durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu errichten, geringer gewichtet bzw. zurückgestellt. Die mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft wurden fachgutachterlich ermittelt und Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Unter Berücksichtigung der Anregungen, die von der UNB und den Naturschutzverbänden bezüglich eines verbesserten Schutzes des Fischotter-Lebensraumes vorgebracht wurden, wurde die textliche Festsetzung 6.7 in der Form modifiziert, dass die angrenzenden Baugrundstücke künftig durch eine mind. 1,4 m hohe Mauer und nicht nur (wie zuvor vorgesehen) durch einen Zaun abgegrenzt werden. Ergänzend wird klargestellt, dass der nördliche Uferbereich nur am südlichen und nördlichen Ende durch eine hinterpflanzten Zaun abzugrenzen ist, da auf den angrenzenden Flächen öffentliche Wege verlaufen. Solange kein Weg entlang der rückwärtigen Grenzen der Villengrundstücken geführt werden kann, muss der 5-m-Pufferstreifen auch nicht durch einen Zaun gegenüber dem übrigen Schutzraum abgegrenzt werden. Da die Ergänzung die von der UNB und den Verbänden vorgebrachte Anregung umsetzt und auch mit dem betroffenen Grundstückseigentümer abgestimmt wurde, wurde ein förmliches Beteiligungsverfahren zu dieser Ergänzung nicht erforderlich. Gleiches gilt für die auf Anregung der Entsorgungsbetriebe vorgenommene Erweiterung des Begünstigtenkreises für ein bereits festgesetztes Leitungsrecht.

Satzungsbeschluss

Aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel hierzu durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, sodass der Bebauungsplan in der ausgelegten Fassung vom 08.12.2015 mit der oben dargelegten Ergänzung als Satzung beschlossen werden kann.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 8 der Landesverordnung vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225)

9.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Baugrunduntersuchung für eine Bebauung im Bereich des Wasserwerkes (Wasserkunst), Baukontor Dümcke, 24.03.2003
- Baukontor Dümcke GmbH, Aktenvermerk Nr. 1 im Rahmen der Tätigkeiten für ein Baugrundgutachten zur geplanten Bebauung, Lübeck, 21.09.2015
- Bericht / Dokumentation zur orientierenden Untersuchung eines Teilgrundstücks des Wasserwerks Wakenitz, Wakenitzstr. 85, 23564 Lübeck. Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, 19.03.2007
- Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Ergebnisse der orientierenden Untersuchung eines Teilgrundstücks des Wasserwerks Wakenitz, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, 27.04.2007
- Baumkataster 2007 für das ehemalige Wasserwerk Bei der Wasserkunst, Diplom-Biologe Thomas Hograefe, Januar 2007.
- Baumkataster 2014 / 2015 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst -, . Brien Wessels Werning, Lübeck, 23.07.2014 / 24.03.2015
- Fachbeitrag Biotoptypen - Bestand und Bewertung – zum Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst -,. Brien Wessels Werning, Lübeck, 23.07.2014 / 24.03.2015
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst - PROKOM, Lübeck, 04.11.2015 mit Ergänzungen vom 08.12.2015
- Fachgutachten Fauna mit Artenschutzrechtlicher Prüfung (Abriss und Neuplanung) zum Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst - , Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 02.11.2015
- Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“, Ausgliederung von Flächen aus dem LSG im Zuge der 119. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -, PROKOM, Lübeck, 15.12.2015
- Verkehrstechnische Stellungnahme, Wohnen an der Wasserkunst Lübeck, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, Hamburg, 26.05.2015

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wasserkunst“ der Hansestadt Lübeck, LAIRM Consult, Bargteheide, 28.10.2015 mit Ergänzungen vom 18.02.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wasserkunst“ der Hansestadt Lübeck, Beurteilungspegel aus Verkehrslärm an der Bebauung südlich der B75, LAIRM Consult, Bargteheide, 26.01.2016
- Entwässerungstechnischer Funktionsplan für das Wohngebiet Wasserkunst, BWS GmbH, Hamburg, 16.07.2015

Anhang 1

zur Begründung des Bebauungsplans 02.13.00

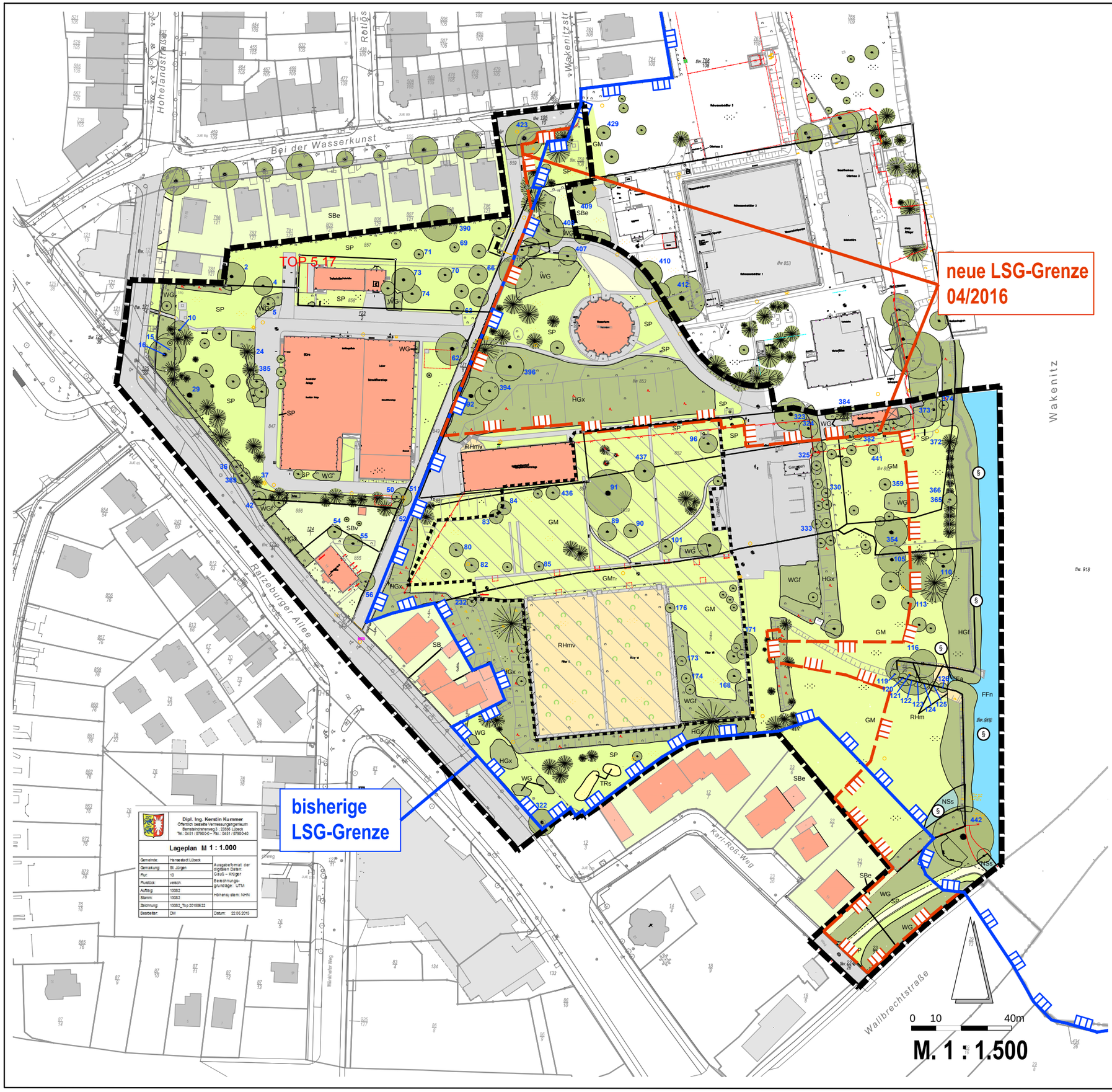
St. Jürgen / Wasserkunst

Städtebauliches Konzept, Stand 04.11.2015

N

0 20 100 m

Anhang 2



Lageplan M 1 : 1.000

Gemeinde:	Hansestadt Lübeck	
Gemarkung:	St. Jürgen	Ausgabeformat der digitalen Daten: Gauß – Krüger
Flur:	13	Berechnungsgrundlage: UTM
Flurstück:	vielfach	
Auftrag:	13082	
Stamm:	13082	Höhensystem: NHN
Zeichnung:	13082_Top 20150622	
Bearbeiter:	DW	Datum: 22.06.2015

Dipl. Ing. Kerstin Kummer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Bernstorffstraße 3 · 23568 Lübeck
Tel.: 0451 / 879500 – Fax: 0451 / 8796040

ZEICHENERKLÄRUNG:

Bestand

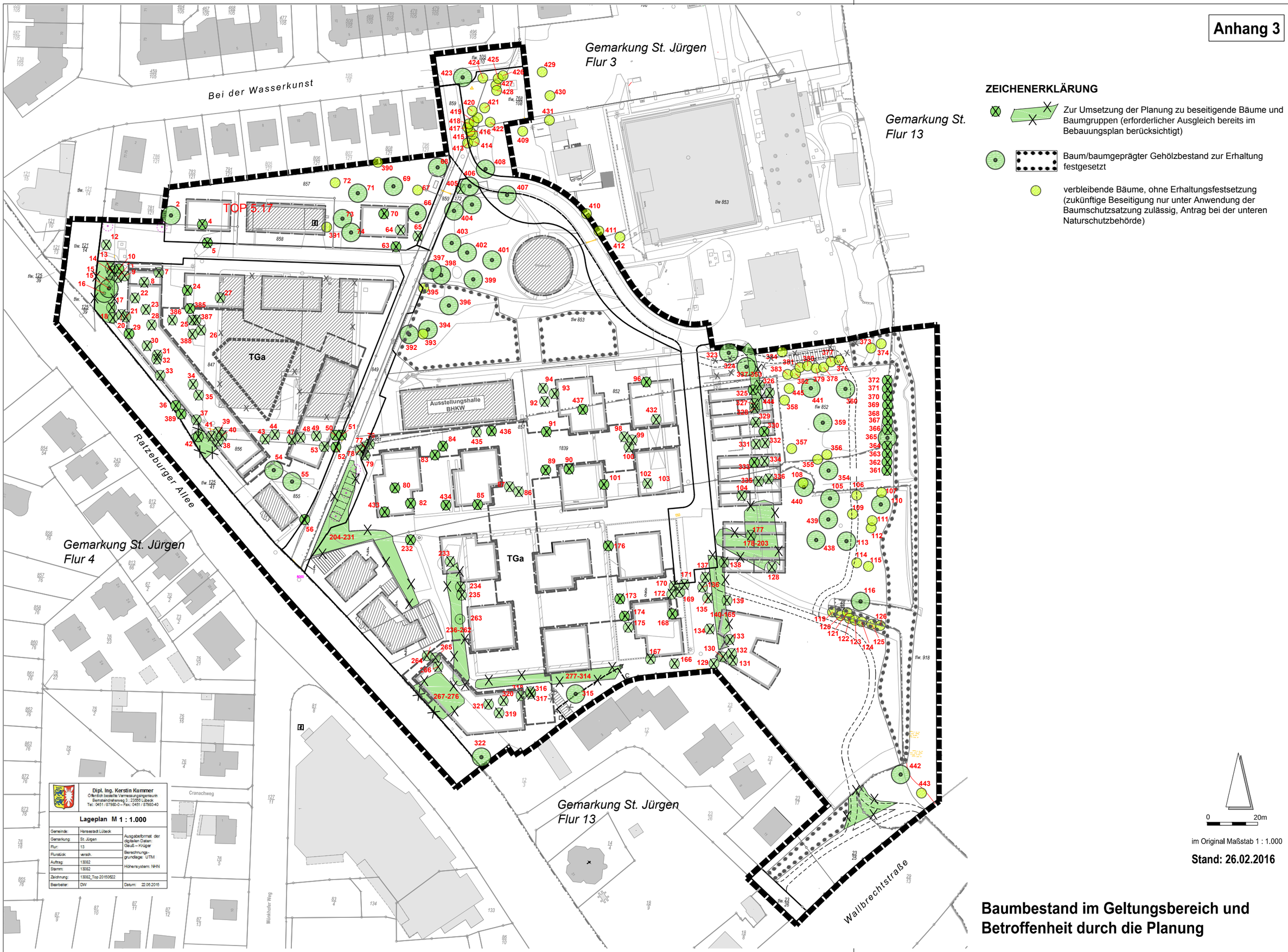
- HGf — Fließgewässer begleitender Gehölzsaum (§)
- HGx — Flächenhafte Gehölzbestände mit hohem Nadelbaumanteil (überwiegend Fichte, Douglasie)
- WGf — Gebüsch/Gehölzbestand frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten
- WG — Gebüsch/Gehölzbestand aus Ziergehölzen z.T. auch mit heimischen Arten
- Einzelbaum
- Baumgruppe
- 384 — Baum mit mittlerem oder hohem Erhaltungswert gemäß Baumkataster
- FFn — naturnaher Fluss (Flachwasserbereich mit Schwimmblattvegetation) (§)
- FFa — Gewässerseitenarm mit temporärer Wasserführung
- NSs — Großseggenried (§ - ab 100 m²))
- GM — Mesophiles Grünland (mit Schafen beweidet)
- GMTR — Magergrünland mit Magerrasenfragmenten auf Kopfsteinpflaster
- TRs — Magerrasen, artenarmes Sukzessionsstadium
- RHm — halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- RHmv — halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (stark verbuschend, in Entwicklung zu Gehölzbeständen)
- SP — Grünflächen (überwiegend extensiv gepflegt/wiesenartig)
- teilversiegelte Flächen (Grand)
- SB — Biotope der gemischten Bauflächen/Stadtgebiete
- SBe — Einzel- und Reihenhausbebauung
- SBv — Einzelhausbebauung villenartig, mit großem Garten
- Gebäude
- vollversiegelte Flächen
- Mauern, Treppen, kleinere Bauwerke

Sonstiges

- § — gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG
- Bereich mit Befestigungen/Versiegelungen unter dem Bewuchs (ehemalige Filterbecken)
- Geltungsbereich der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Plans 02.13.00
- LSG-Grenze Bestand
- LSG-Grenze Planung

Grenzverlauf des LSG "Wakenitz und Falkenhusen" (Bestand und Planung) sowie Vegetationsausstattung im Geltungsbereich

Anhang 3



ZEICHENERKLÄRUNG

- Zur Umsetzung der Planung zu beseitigende Bäume und Baumgruppen (erforderlicher Ausgleich bereits im Bebauungsplan berücksichtigt)
- Baum/baumgeprägter Gehölzbestand zur Erhaltung festgesetzt
- verbleibende Bäume, ohne Erhaltungsfestsetzung (zukünftige Beseitigung nur unter Anwendung der Baumschutzsatzung zulässig, Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde)

Lageplan M 1 : 1.000

Gemeinde:	Hansestadt Lübeck	Ausgabeformat der digitalen Daten: Gauß – Krüger
Gemarkung:	St. Jürgen	
Flur:	13	Berechnungsgrundlage: UTM
Flurstück:	versch.	
Auftrag:	13082	Höhensystem: NHN
Stamm:	13082	
Zeichnung:	13082_Top 20150622	
Bearbeiter:	DW	Datum: 22.06.2015

Dipl. Ing. Kerstin Kummer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Bernsteindreieweg 3 ; 23566 Lübeck
Tel.: 0451 / 87980-0 – Fax: 0451 / 87980-40

0 20m

im Original Maßstab 1 : 1.000

Stand: 26.02.2016

Baumbestand im Geltungsbereich und Betroffenheit durch die Planung

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03554
öffentlich

Lübeck, 05.04.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Rainer Schellenberger (E-Mail: rainer.schellenberger@luebeck.de Telefon: 122 - 6510)

Aufhebung des Sperrvermerks über die Mittel für die Sanierung der MuK nach vorgelegter EW-Bau

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:
Der im Haushaltsjahr 2016 gem. § 12 Abs. 2 Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik bei dem Produktsachkonto 111029.310.7851000 GMHL / MuK / Sanierungsmaßnahme / Hochbaumaßnahme bestehende Sperrvermerk wird aufgehoben. Die Mittel in Höhe von 3 Mio. EUR werden gleichzeitig freigegeben.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	X	1.201 Haushalt und Steuerung
Ergebnis:		zustimmend
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[X]	Nein
Begründung:		Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht berührt sind.
Die Maßnahme ist:	[X]	neu
	[ ]	freiwillig
	[ ]	vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ]	Nein
	[X]	Ja (siehe Begründung)

Begründung:
Der Konzertsaal der MuK musste Ende Sept. 2015 aufgrund gravierender statischer Mängel an der Akustikdecke geschlossen werden, da Gefahr für Leib und Leben durch herabstürzende Teile der Decke zu befürchten war und ist. Umfangreiche Untersuchungen an der Decke sowie im gesamten Gebäude folgten. Es wurde deutlich, dass auch der

Brandschutz sowie die Sicherheitstechnik im gesamten Gebäude zu überarbeiten sind. Zusätzlich werden in den nächsten Jahren Arbeiten seitens der Bauunterhaltung notwendig.
Aufgrund der Forderung der Bürgerschaft, Gelder für eine Saalsanierung erst zu bewilligen, sobald ein Konzept mit Kostenprognose für das Gesamtgebäude vorliegt, wurde dieses erstellt und lag zur Bürgerschaftssitzung am 28.01.2016 vor.

Die Gelder, die nun für den erforderlichen ersten Bauabschnitt nach aktueller Kostenberechnung (Stand 31.03.2016) nötig werden, belaufen sich auf 8,23 Mio. € brutto. Dieser Bauabschnitt beinhaltet in einer 1. Phase die Ertüchtigung der Saaldecke inkl. Brandschutz- und in einer 2. Phase sicherheitstechnische Maßnahmen im Konzertsaal, sowie die brandschutz- und sicherheitstechnischen Maßnahmen in den angrenzenden Fluren und im Foyer.

Diese Maßnahmen müssen in den nächsten Jahren aufgrund bauordnungsrechtlicher Forderungen seitens der Feuerwehr umgesetzt werden. Alle weiteren Maßnahmen, die zu einer Kostenprognose von weiteren ca. 14 Mio. € (brutto) führten, sind Arbeiten, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollten, nach heutigem Kenntnisstand jedoch nicht zu einer Sperrung/Teilsperrung der MuK führen.

Der Nettobetrag (ohne MwSt.) der Maßnahmen der Phasen 1 und 2 liegt bei 6,92 Mio. €, der durch die HL zu finanzieren ist. Die MuK wird als Betrieb gewerblicher Art (BgA) geführt. Die Hansestadt Lübeck ist als BgA MuK vorsteuerabzugsberechtigt.

Für den Bauabschnitt 1 sind 6,92 Mio. € (netto) zu finanzieren und 2016/2017 zur Auszahlung zu bringen. Im Haushalt 2016 wurden insgesamt 3,0 Mio. € veranschlagt und für 2017 sind Mittel in Höhe von 1,0 Mio. € eingeplant. Seitens des Landes Schleswig-Holstein wurde im Rahmen eines Letters of Intent die Bewilligung von 2,0 Mio. € zugesagt, von der Possehl-Stiftung wird bis zu 1,0 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Vorgesehen ist, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Jahr 2016 der Betrag von 3 Mio. € zur Auszahlung kommt und im Jahr 2017 der Restbetrag von 3,92 Mio. € fällig wird.

Die Aufhebung des Sperrvermerks ist für die weitere Bearbeitung des Projektes notwendig um den ambitionierten Zeitplan (Eröffnung des Konzertsaals im Frühjahr 2017) zu gewährleisten. Der wirtschaftliche Schaden, der der Betreibergesellschaft Lübecker Musik- und Kongresshallen GmbH (LMuK), und folglich der Hansestadt Lübeck, durch die fortbestehende Schließung des Konzertsaales entsteht, muss möglichst gering gehalten werden. Daher muss der Sperrvermerk aufgehoben werden, um eine Handlungsfähigkeit bzgl. der durchführenden Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten. Die dafür erforderliche EW-Bau liegt nun vor.

Anlagen:
keine

Senator F. - P. Boden

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03456
öffentlich

Lübeck, 22.02.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ingrid Ley (E-Mail: 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:	[ ] Ja [x] 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:	[ ] neu [ ] freiwillig [x] vorgeschrieben durch: BauGB
Finanzielle Auswirkungen:	[x] 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

Anlage 1

Bebauungsplan 06.10.00- Falkenstraße/ Brückenweg –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen 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 eingegangen 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**
Textliche Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm: *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.*	Textliche Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm, Schutzziel wird verschärft von 65 auf 59 dB(A): *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.*	**Begründung:** 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. **Betroffenheit:** 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 & Co.KG als Vorhabenträger sowie der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz stimmen der Änderung zu.
Festsetzung zur Außenbeleuchtung: *Außenleuchten sind nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Außen-*	Festsetzung zur Außenbeleuchtung gilt nicht entlang der öffentlichen Grünflächen entlang der Kanal-Trave: ***Private** Außenleuchten sind nur in Form von*	**Begründung:** Da zur Sicherheit des Schiffsverkehrs entlang der Kanal-Trave keine Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochromatisch abstrahlen-

Fassung Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung nach Öffentlichkeitsbeteiligung, Anpassungen, Grundzüge nicht berührt, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderung und Betroffenheit
leuchten dürfen nicht in Richtung Kanal-Trave ausgerichtet werden.	*monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Außenleuchten dürfen nicht in Richtung Kanal-Trave ausgerichtet werden.*	dem Licht sichtbar sein sollen, bezieht sich die Festsetzung lediglich auf private Außenleuchten und nicht auf eventuelle Beleuchtungen entlang des geplanten Uferwanderwegs. **Betroffenheit:** 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 & Co.KG als Vorhabenträger stimmen der Änderung zu.
Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen: *Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.*	Ausschluss von oberirdischen (privaten) KFZ-Stellplätzen: *Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Kfz-Stellplätze unzulässig.*	**Begründung:** 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. **Betroffenheit:** 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 & Co.KG als Vorhabenträger stimmen der Änderung zu.
Keine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, für die Grundstücke Falkenstraße	*Die Grundstücke Falkenstraße 41 bis 49 werden als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekenn-*	**Begründung:** Der Altlastenverdacht hat sich durch weitere Untersuchungen bestätigt. Die Altlast konnte allerdings nicht eingegrenzt und abschließend

Fassung Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung nach Öffentlichkeitsbeteiligung, Anpassungen, Grundzüge nicht berührt, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderung und Betroffenheit
41 bis 49	*zeichnet.*	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. **Betroffenheit:** 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.

Bebauungsplan 06.10.00- Falkenstraße/ Brückenweg –
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen 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
Nr. 1 Einwender A (Schreiben vom 23.11.2015)		
1.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhe 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 Altstadtumgebung 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 Denkmalgesetz anzupassen. Die realisierte Neubebauung an der Fußgängerbrücke zur Glockengießerstraße ist eine Fehlentwicklung, stört das Altstadtbild gewaltig und darf sich nicht wiederholen. Der geplante Bereich	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: *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.* 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-	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
hin zu Burgtorbrücke und zum Burgtor mit der Hubbrücke ist städtebaulich noch anspruchsvoller. Es wird dringend dazu aufgefordert, die genannten Einwände zu berücksichtigen und zwischen Stadtplanung und Denkmalamt abzustimmen.	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 Bebauungskonzept 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 Brückenwegs 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.	

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 eingegangen 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
- 4.041Fachbereichsdienst des Fachbereiches 4, Jugendhilfeplanung

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Referat für Städtebau und Ortsplanung - Städtebaurecht (Schreiben vom 24.11.2015)		
1.1 Immissionsschutz Die Planung hat sich in hinreichender Tiefe mit dem Schutzbedürfnis bzw. Schutzanspruch der Wohnnutzung gegen die hafenbedingten Lärmimmissionen auseinander zu setzten. 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.	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. 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	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	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 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: *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.* Nach Rücksprache mit den Architekten und Bauherrn soll dies z.B. durch (teil-)verglaste Loggien erreicht werden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass jede Wohnung mindestens einen Außenwohnbereich entsprechend den Schutzzielen der 16. BImSchV für allgemeine Wohnge-	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	biete 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. 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.	
Nr. 2 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, mit Schreiben vom 18.11.2015		
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:	Die Flächen im Plangebiet, die tiefer als 3,0 m ü NHN liegen, werden durch eine Signatur als Hochwasserrisikogebiet gekennzeichnet. Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt, dass innerhalb des gekennzeichneten Hochwasserrisikogebietes folgende Grundsätze eingehalten werden sollen: • 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.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
• 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.		
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. Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m schlägt der Landesbetrieb beispielhaft folgende Festsetzungen vor: • entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc. • besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, 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 Hochwasserschutz-	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. 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. 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.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
wände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.) • Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc. • Errichtung von Gebäuden auf Anhebungen		
2.3 Hochwasserschutz - Evakuierung 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.	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.	Kenntnisnahme
Nr. 3 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 17.11.2015)		
3.1 Untersuchung auf Kampfmittel 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	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.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 4 Naturschutzbund Schleswig-Holstein (NABU) (Schreiben vom 26.11.2015)		
4.1 Standort Baumpflanzungen Die Baumpflanzungen sollten vorausschauend so erfolgen, dass nicht schon in wenigen Jahren Mieter oder Eigentümer wegen unerwünschter Beschattungen mögliche Baumfällungen zu erzwingen suchen.	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.	Kenntnisnahme
4.2 Artenschutz - Schwalbe 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).	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. 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.	nicht berücksichtigen
Nr. 5 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz HL – Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 27.11.2015)		
5.1 Gebäudehöhe Die geplanten Gebäudehöhen werden aus landschaftspla-	Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an dem Ergebnis	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
nerischer Sicht mit 16,75 m ü NHN als zu hoch und damit als landschaftsbildstörend eingestuft.	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.	
5.2 <u>Erhalt des Fußweges zum Brückenweg</u> Der Erhalt des Fußweges zum Brückenweg über die Treppenanlage wird als wichtig angesehen wird und soll dauerhaft gesichert werden.	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.	bereits berücksichtigt
5.3 <u>Raumwirksame Begrünung</u> Die Pflanzgebote sollen so ausgestaltet werden sollen, dass eine raumwirksame Begrünung gewährleistet und dauerhaft gesichert wird.	Die Pflanzgebote sind hinsichtlich der Anzahl und der Pflanzgüte entsprechend der Vorschläge des Grünplaners in den Bebauungsplan übernommen worden.	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
5.4 Erhaltungsgebot Allee 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.	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 Verkehrssicherungsarbeiten an den Bäumen. Dies entspricht auch der Forderung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr vom 27.02.2015.	nicht berücksichtigen
5.5 Artenschutz Rauchschwalbe 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. 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 nicht 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 Tiefgaragengebäuden verwirklicht werden können. Verschmutzungen durch Schwalbenkot können durch ein Anbringen von sogenann-	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. 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.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
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.		
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.	Die UNB wird bei der Formulierung des städtebaulichen Vertrags zum Thema Artenschutz beteiligt.	berücksichtigen
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.	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.	nicht berücksichtigen
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	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-	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download: http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) 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.	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: ***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.* 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.	
5.9 <u>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.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.	berücksichtigen
5.10 <u>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-	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.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
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. Es wird vorgeschlagen, die Möglichkeiten der Kraft-Wärme-Kopplung und andere Nahwärmeoptionen zu prüfen und dieses durch entsprechende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.		
5.11 <u>Solaranlagen - Ausrichtung</u> 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. Während die gängigen Photovoltaikanlagen (Erzeugung von Strom) stark reflektierend sind, erscheinen die Oberflächen von thermischen Flachkollektoren (Erzeugung von Wärme) relativ matt und unauffällig. Solarthermische Anlagen können deshalb relativ dezent in die Dachlandschaft integriert werden. Auch Photovoltaikanlagen gibt es mittlerweile in verschiedenen Ausprägungen,	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: *„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 vorgeschlagene Festsetzung kann nicht übernommen werden, da sie nicht den Anforderungen der planungsrechtli-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
u.a. semitransparente PV-Gläser und andere Produkte. 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.“	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.	
5.12 <u>Grün- und Freiflächen</u> 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.	Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
5.13 <u>Maß der baulichen Nutzung - GRZ</u> 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. Es werden folgende Veränderungen der textlichen Festset-	Im Bebauungsplanentwurf sind folgende Festsetzungen vorgesehen: 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. 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. 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	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
zungen vorgeschlagen: - 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. - Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Überschreiten der GRZ von 0,6 für Tiefgaragen (ausgenommen oberirdische Zufahrten) bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.	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.	
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. 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	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird auf die Nr. 1.1 verwiesen.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
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. 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.“		
Nr. 6 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz HL - Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserschutzbehörde (Schreiben vom 12.11.2015)		
6.1 <u>Hinweis zur Altlastenuntersuchung.</u> 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. Unbeschadet von den hierzu noch ausstehenden Ergebnissen der orientierenden Altlastenuntersuchungen sind auch im Bereich Falkenstraße 41-49 (ebenso wie für den	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.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
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. 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. Die Dokumentation zur ordnungsgemäßen Durchführung der Aushubmaßnahmen ist der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.	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.	
6.2 <u>Abflusskanal der Wakenitz</u> 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.	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.“ Um auch in der Planzeichnung auf den Abflusskanal der Wakenitz hinzuweisen, wird der vorhandene Abflusskanal als Hinweis in der Zeichnung gekennzeichnet.	berücksichtigen
6.3 <u>Hochwasserschutz</u> Die Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ist zwar bei den Wohnungen erfolgt und die Oberkante des Erdgeschoßfussbodens bei 3,50 m über NHN festgesetzt, die	Entsprechende Hinweise sind aufgenommen worden. Es wird auf die Nr. 2.2 verwiesen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
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.		
6.4 <u>Schutz vor Starkregenfällen</u> Tiefgarageneinfahrten und Kellereingänge sind so zu gestalten, dass im Falle von Starkregenfällen das Einströmen von Oberflächenwasser verhindert werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Architekten und den Bauherren weitergegeben.	Kenntnisnahme
6.5 <u>Wasserrechtliche Erlaubnis</u> 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Architekten und den Bauherren weitergegeben.	Kenntnisnahme
6.6 <u>Bezeichnung Wakenitz/ Kanaltrave</u> 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.	Die Begründung wird entsprechend angepasst.	berücksichtigen
Nr. 7 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 29.10.2015)		
7.1 <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Im nordwestlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes kreuzt der Regenwasserhauptsammler DN1600 der Entsorgungsbetriebe das Gebiet. Im unmittelbaren Uferbereich	Da alle angesprochenen Leitungen innerhalb öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen der Hansestadt Lübeck verlaufen, Ist das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
befindet sich das Auslaufbauwerk. Für diesen Kanal und auch für das Bauwerk sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Hansestadt Lübeck Entsorgungsbetriebe festzusetzen. 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. 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. Auch im textlichen Teil sind die GFL festzusetzen.	(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. 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.“ Um auch in der Planzeichnung auf den Abflusskanal der Wakenitz hinzuweisen, wird der vorhandene Abflusskanal als Hinweis in der Zeichnung gekennzeichnet.	
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 Vorflutleitleitung im Bereich der südlichen öffentlichen Grünfläche in Richtung Kanalstraße herzustellen. Diese Leitung wird als Düker ausgebildet. Daher kann der Hinweis auf die Pumpstation entfallen.	Der Stellungnahme wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend angepasst.	berücksichtigen
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 **keine** Kampfmittelverdachtsfläche handelt.	Eine entsprechende Korrektur wird vorgenommen. Es wird auf die Nr. 3.1 verwiesen.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 8 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 27.11.2015)		
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. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, eine Festsetzung der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse vorzunehmen.	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.	nicht berücksichtigen
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. 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.	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. 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	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	verkehrsberuhigter Bereich wird.	
8.3 Fuß- und Radweg mit Poller versehen 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. Die Straßenverkehrsbehörde fordert zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer und um "Schleichverkehre" zu vermeiden, beide Enden mit einem Poller zu versehen.	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.	Kenntnisnahme
8.4 Baustelleneinrichtung an der Burgtorbrücke 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. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass für in absehbarer Zeit anstehende Sanierungsarbeiten an dem Bauwerk ein Streifen von mind. 3,00 m (idealerweise mehr) beidseitig der Brücke von Einbauten freizuhalten ist, da dieser als Baustelleneinrichtungsfläche oder auch als Arbeitsraum erforderlich ist.	Die Stellungnahme wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt und an die zuständigen Dienststellen weitergegeben.	berücksichtigen
Nr. 9 5.691 Lübeck Port Authority (Schreiben vom 12.11.2015)		
9.1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte Es wird gebeten, ein Leitungsrecht für die Anlagen der Hochwasserentlastung der Wakenitz im Plan einzuzeichnen sowie in Zif. 5 des Textteiles und in der Begründung zu berücksichtigen. Für den Textteil wird vorgeschlagen, unter Zif. 5 in der	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.	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Überschrift nach den Worten „Geh- und Fahrrechten" die Worte „und Leitungsrechten" sowie folgenden Absatz 5.3 zu ergänzen: *,,5.3 Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Lübeck Port Authority zu belaste . Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Lübeck Port Authority, die Flächen für eine Anlage zur Hochwasserentlastung der Wakenitz zu nutzen."* 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: *„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."* Unter Zif. 5.3.5 sind dann in der letzten Überschrift die Worte „Abflusskanal der Wakenitz /" sowie der vorletzte Absatz zu streichen. <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-	Da die Leitungen bereits vorhanden sind und keine Veränderungen vorgenommen werden müssen, ist die Festsetzung eines GFL-Rechtes entbehrlich. 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." 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.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
maßnahmen nicht beschädigt oder in anderer Weise z.B. durch Vegetation beeinträchtigt wird und mögliche Folgeschäden vermieden werden. 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.		
b) Stellungnahmen ohne Bedenken, Hinweise oder Stellungnahmen ohne Bebauungsplanrelevanz		
Nr. 10 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 19.10.2015)		
10.1 Hinweis zum Wertausgleich Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet. Bedenken zur Planung wurden seitens der Handwerkskammer Lübeck nicht vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 11 Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 02.11.2015)		
11.1 Leitungsbestand - Telekommunikationsanlagen 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 12 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) – Abt. Fischerei (Schreiben vom 22.10.2015)		
12.1 Fischerei 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 13 Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 26.10.2015)		
13.1 Öffentlicher Personennahverkehr 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
13.2 Geplantes Parkhaus Fährstraße 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-	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.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
tung ZOB) bzw. Brückenweg (Richtung Gustav-Radbruch-Platz) zur / von der Straße "An der Untertrave" befahren.		
Nr. 14 Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Schreiben vom 23.11.2015)		
14.1 Belange Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Gegen den o.g. Bebauungsplan hat die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes grundsätzlich keine Bedenken. Die Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung werden ausreichend berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
Nr. 15 Behindertenbeauftragte der Stadt Lübeck (Telefonische Stellungnahme vom 05.11.2015)		
15.1 Behindertengerechte Wohnungsgrundrisse Es wird gefragt, ob die Wohngebäude behindertengerecht geplant werden. Die Behindertenbeauftragte wünscht im weiteren Verfahren insbesondere bezüglich der Grundrissplanung, beteiligt zu werden.	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.	Kenntnisnahme
Nr. 16 4.401 Schule und Sport HL, mit Schreiben vom 24.11.2015		
16.1 Schulkapazitäten 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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
für eine Beschulung vorhanden sind.		
Nr. 17 Polizeidirektion - Verkehrssicherheit HL (Schreiben vom 27.11.2015)		
17.1 Stellplätze 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.	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 zu geordnet 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.	Kenntnisnahme
Nr. 18 Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 30.11.2015)		
18.1 Leitungsumlegung 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.	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.	Kenntnisnahme
18.2 Leitungsrecht Des Weiteren bittet die Netz Lübeck GmbH um die Eintragung eines Leitungsrechts für die Gas-, Wasser- und Stromleitungsanbindung zur Falkenstraße gemäß den beigefügten Planunterlagen.	Die geplanten Leitungen verlaufen innerhalb öffentlicher Flächen der Hansestadt Lübeck. Die Festsetzung eines Leitungsrechts ist somit entbehrlich.	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 eingegangen 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
Nr. 1 Sammelstellungnahme vom 12 Bürgerinnen und Bürgern		
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.		
Nr. 2 Anregungen im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2014		
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 Grundstückzuschnitts wäre dies wiederrum nur durch weitere	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Geschosse möglich. Die Abstufung der Gebäude folgt der Topographie und die Gebäudehöhen orientieren sich an dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, in dem die Geschosszahlen als orts- und landschaftsbildverträglich beurteilt wurden. Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs zeigte sich, dass mit den jetzt gewählten Geschossigkeiten 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.	
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.	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.	nicht berücksichtigen
2.3 Es wurden Bedenken hinsichtlich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Falkenstraße aufgrund des ho-	Es wird auf eine Verkehrsuntersuchung verwiesen, die ergeben hat, dass die jetzige Anbindung an die Falkenstraße den zu erwartenden Verkehr leistungsgerecht abwickeln kann. Zur	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
hen Verkehrsaufkommens geäußert.	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.	
2.4 Die Notwendigkeit und die Größe der öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäuden wurde hinterfragt. Es wurde eine Reduzierung der Größe angeregt.	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. 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 geplanten 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.	nicht berücksichtigen
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 streichen.	Die geplanten Freiflächen dienen insbesondere der Wegeverbindung 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 Jugendlichen aufgesucht werden. Die geplanten Freiflächen sind aufgrund ihres kleinen Umfangs nicht vergleichbar mit der Falkenwiese am Hüxtertor.	nicht berücksichtigen
2.6 Ein Bürger merkte an, dass die südliche Freifläche aufgrund der mittig gelegenen Tiefgarageneinfahrt nicht zum	Eine Verlagerung an anderer Stelle würde den gewünschten Rhythmus von zwei Dreiergruppen an Gebäuden und breiteren	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Verweilen einladen würde und an anderer Stelle geplant werden solle.	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.	
2.7 Es wurde eine energetisch optimierte Bauweise z.B. die Passivbauweise angeregt.	Energetische Standards werden hinreichend über die Energieeinsparverordnung definiert (ENEV), so dass Regelungen im Bebauungsplan entbehrlich sind.	nicht berücksichtigen
2.8 Ein Mitglied der Bürgerschaft äußerte Bedenken, dass keine soziale Mischung stattfinde 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.	Im aktuellen Wohnungsmarktkonzept der Hansestadt Lübeck werden bestimmte Stadtteile für sozialen Wohnungsbau genannt, so dass es einen über das Stadtgebiet verteilt relativ ausgeglichen 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. 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: 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.	teilweise 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 Behördenbeteiligung eingegangen 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
Nr. 1 Seniorenbeirat (Schreiben 25.02.2015)		
1.1 Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen 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
	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.	
Nr. 2 NABU Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (Schreiben vom 24.02.2015)		
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.	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. Die Gebäude sind inzwischen bereits entfernt worden. Der Hinweis wurde jedoch an den Bauherrn weitergeleitet, damit diese Anregung möglicherweise auf freiwilliger Basis berücksichtigt werden kann. Aus dem Gutachten kann keine zwingende Festsetzung sondern nur eine Empfehlung auf freiwilliger Basis abgeleitet werden.	nicht berücksichtigen
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-	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-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
neubau mindestens der Größe eines Carports“ mit Nisthilfen in Form von Brettern (wo genau?) die Rauchschwalben am Standort halten kann, erscheint mehr als zweifelhaft. Einflugmöglichkeiten in die Tiefgaragen mit Nestunterstützung wären eventuell eine Alternative.	tanzproblemen. Es bestünde dann die Gefahr, dass diese Lösung nicht nachhaltig Bestand haben würde.	
Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Naturschutz (Schreiben vom 02.03.2015)		
3.1 Gebäudehöhe 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.	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.	nicht berücksichtigen
3.2 Festsetzung Uferweg 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	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.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
wesentlichen Teilen bereits sanierten „Klughafen-Rundwegs“ zwischen Hüxtertor- 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.		
3.3 <u>Pflanzgebote</u> 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.	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. 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. Die gewählte Verhältniszahl sichert eine ausreichende Durchgrünung der Privatflächen in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Gartenflächen.	nicht berücksichtigen
3.4 <u>Dachbegrünung</u> 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 Lärmminderung durch verminderte Schallreflexion. In dieser innenstadtnahen Lage und angesichts der Prognosen zum Klimawandel ist eine wirksame Dachbegrünung eine sinnvolle	<u>Dachbegrünung</u> Die Anregung wird berücksichtigt, in dem folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird: *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.*	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Maßnahme zur Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse, zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie ein Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung.		
3.5 <u>Vogel- und Fledermausschutz</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 sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter http://www.vogelglas.info/) zu entnehmen. Sie basiert auf den neuesten wissenschaftlichen Untersuchungsergebnissen und wird vom Bundesamt für Naturschutz bzw. der Obersten Naturschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein empfohlen.	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.	teilweise berücksichtigen
Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Umweltschutz – Immissionsschutz, (Schreiben vom 02.03.2015)		
4.1 <u>Anwendbarkeit der Lärmpegelbereiche</u> 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	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 Schläfers 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.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
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. 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.		
Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün- und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde – (Schreiben vom 27.02.2015 und 16.03.2015)		
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. Die Dimensionierung der Wendeanlage hat unter Berücksichtigung der zukünftigen und tatsächlichen Nutzungen zu erfolgen.	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. 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.	nicht berücksichtigen
Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften – (Schreiben vom 27.02.2015)		
6.1 <u>Ausbau- und Grundstückskosten</u> Es ist anzumerken, dass die geforderte Erhöhung der Baugrundstücke und der Erschließungsstraße aufgrund der Ge-	Die Erhöhung der Baugrundstücke ist durch den Hochwasserschutz bedingt, analog dazu macht es Sinn, ebenfalls die Er-	nicht berücksichtigen

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.	
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Planung, Entwurf und Verfahren – (Schreiben vom 27.02.2015)		
7.1 Alleebäume Falkenstraße 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.	Alleebäume Falkenstraße Eine gesonderte Festsetzung der Alleebäume erfolgt auf Grund der geschilderten Situation nicht. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.	berücksichtigen
Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Welterbebeauftragte – (Schreiben vom 06.02.2015)		
8.1 Dachbegrünung Es wird eine Dachbegrünung angeregt, da dies die Blendwirkung von Dachflächen minimieren würde.	Dachbegrünung Zur Berücksichtigung der Anregung wird folgende Festsetzung getroffen: *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.*	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

06 . 10 . 00 TEIL A - PLANZEICHNUNG - ANLAGE 2

ENTWURF, NOCH NICHT RECHTSVERBINDLICH

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

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (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 (Planzeichenverordnung - 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
- Zweckbestimmung: Parkanlage / Uferwanderweg

Sonstige Planzeichen

- TGa — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
- Mit Gehrechten bzw. mit Fahrrechten zu belastende Flächen
- LPB — Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

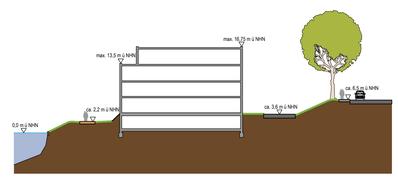
Darstellungen ohne Normcharakter / Plangrundlage / Hinweise

- Flurstücksgrenze
- 3/31 — 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)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind

Unverbindliche Schnittzeichnung



Maßstab 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am erfolgt.

   Die nach § 13 a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB / sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben.

   Lübeck, den
   Hansestadt Lübeck
   Der Bürgermeister
   Fachbereich Planen und Bauen
   Bereich Stadtentwicklung
   Im Auftrag — Im Auftrag

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom bis einschließlich durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

   L. S. — Franz-Peter Boden, Bausenator — Karsten Schröder, Bereichsleiter

4. Der Bauausschuss hat am 00.00.0000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes , 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 ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können , am 00.00.0000 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. 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.

7. Der katasteramtliche Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Lübeck, den
   L. S. — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

09. Die Bürgerschaft 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 (einfachen) Beschluß gebilligt.

   L. S. — Karsten Schröder, Bereichsleiter

10. Ausfertigung
    Die Bebauungsplansatzung , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Lübeck, den
    L. S. — Bernd Saxe, Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 00.00.0000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) CO wurde ebenfalls hingewiesen
    Die Satzung ist mithin am 00.00.0000 in Kraft getreten.

    Lübeck, den
    Hansestadt Lübeck
    Der Bürgermeister
    Fachbereich Planen und Bauen
    Bereich Stadtplanung
    Im Auftrag
    L. S. — Karsten Schröder, Bereichsleiter

TEIL B - TEXT

TOP 5.19

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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.

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.

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.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

3.1 Eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ist bis auf 0,35 H zulässig.

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.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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.

5. Mit Geh- bzw. Fahrrechten zu belastende Flächen

5.1 Die mit Gehrechten festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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.

6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz

6.1 Bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen.

7. Stellplätze und Garagen

7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

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.

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

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 schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

9.2 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.

9.3 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.

10. Gestalterische Festsetzungen

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.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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. 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 Stammdurchmesser 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 (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.

g) 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.

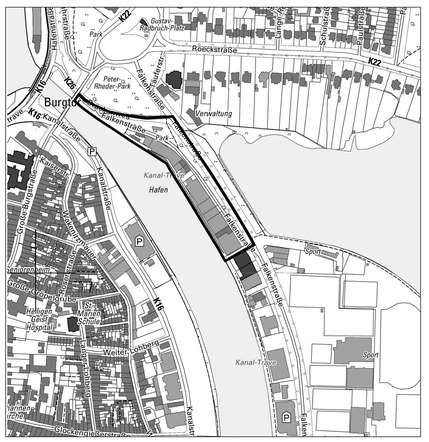
h) Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen (z. B. Stammschutz, Fahrschutz im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwenkbereichs evtl. Kräne) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

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.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan 06.10.00 - Falkenstraße/Brückenweg , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 06 . 10 . 00

FALKENSTRASSE / BRÜCKENWEG



Stand des Verfahrens : **FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS**

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

442_B_Plan_Entwurf_160308 — 08.03.2016 Küssner

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 Baunutzungsverordnung (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 (Planzeichenverordnung - 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
- Zweckbestimmung: Parkanlage / Uferwanderweg

Sonstige Planzeichen

- TGa — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
- Mit Gehrechten bzw. mit Fahrrechten zu belastende Flächen
- LPB — Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

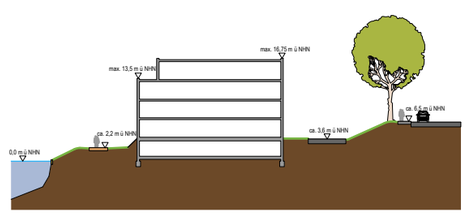
Darstellungen ohne Normcharakter / Plangrundlage / Hinweise

- Flurstücksgrenze
- 3/31 — 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)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden 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

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 schallgedämmte 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 Bundeswasserstraßengeset
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. Kräne) 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.

Anlage 5

BEGRÜNDUNG

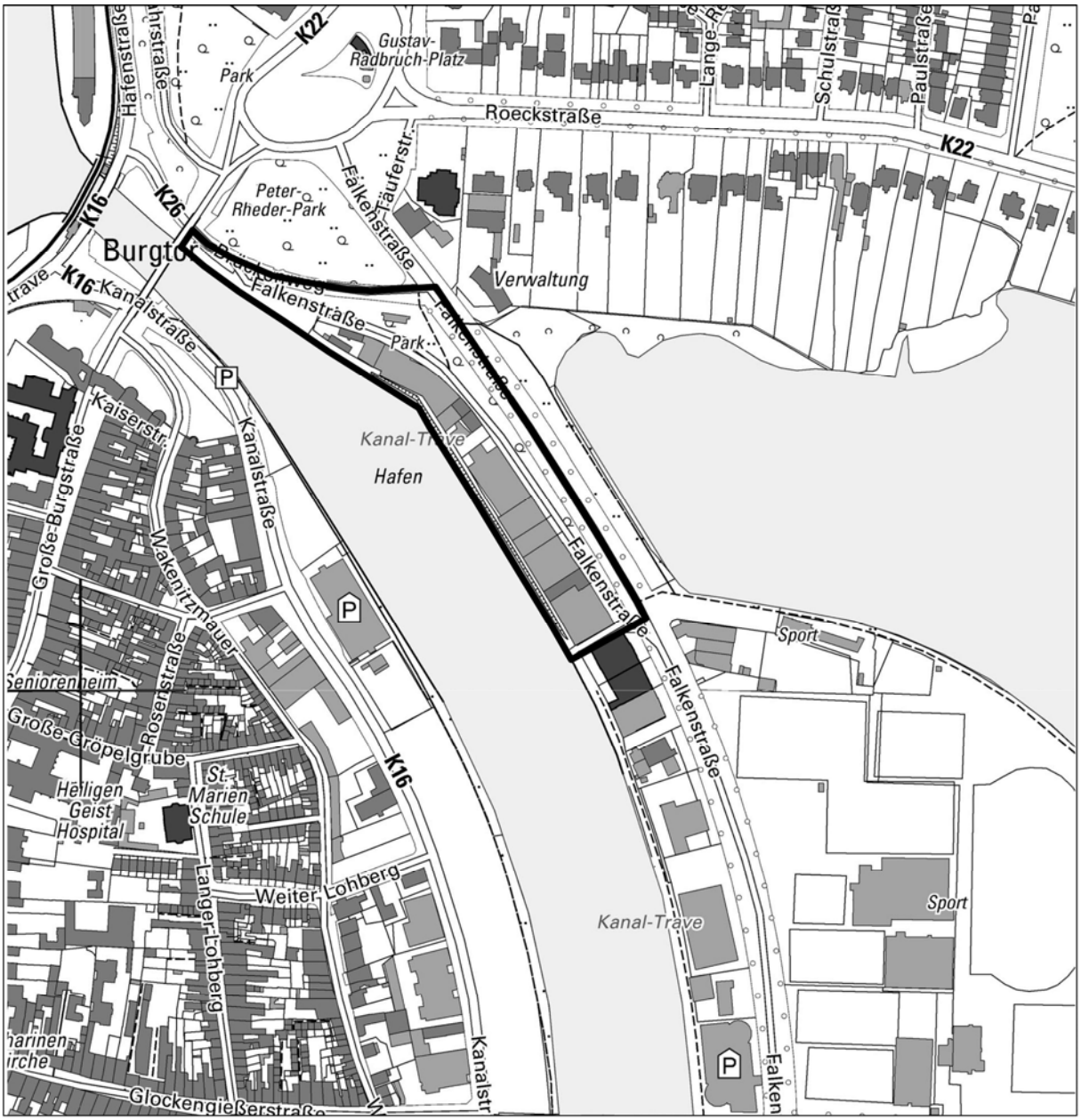
zum

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 Hüxtertor/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 m² 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 Geländeniveaus 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 aufgehöht 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 Abfallzuordnungsklassen 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 unaufgefordert 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 Rauhautfledermaus, 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 Rauhautfledermaus oder der Große Abendsegler registriert, nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen liegen ihre Quartierstandorte und bevorzugten Jagdhabitate 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. Gertrund.

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 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 8.780 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 6.825 m²
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.870 m²
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.245 m²
Sondergebiet Hafen	ca. 1.300 m²
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^2 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 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.

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 Solitärlagen 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 Hafenbebauung 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 zu 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 Gewerbeerschließungsstraße 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.

<u>Energie- und Trinkwasserversorgung</u>

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.

<u>Schmutz- und Regenwasserentsorgung</u>

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 Vorflutleitleitung 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 Hafenbelange, 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 Oberschosse 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.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109			
		Raumarten	
Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen/ Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	Büroräume und ähnliches
	dB(A)	Erforderliches $R'_{w,res}$ [1)] 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
[1)] 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 Schutzzielen 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 Hafenbereich 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 Schallleistungspegel 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 Hafenwirtschaft 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 Rauhigkeitsfaktor 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, Kleinsäugern 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-Trave. 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 Hafenarchitektur 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 Auswerte-Techniken 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, Fahrschutz 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 Kleinrammbohrungen 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 Gewässerveränderung 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

<u>Maßnahmen für gefährdete Pflanzenarten</u>

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.

<u>Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel</u>

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 Rauchschwalbe 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 Rauchschwalbe 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^2 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

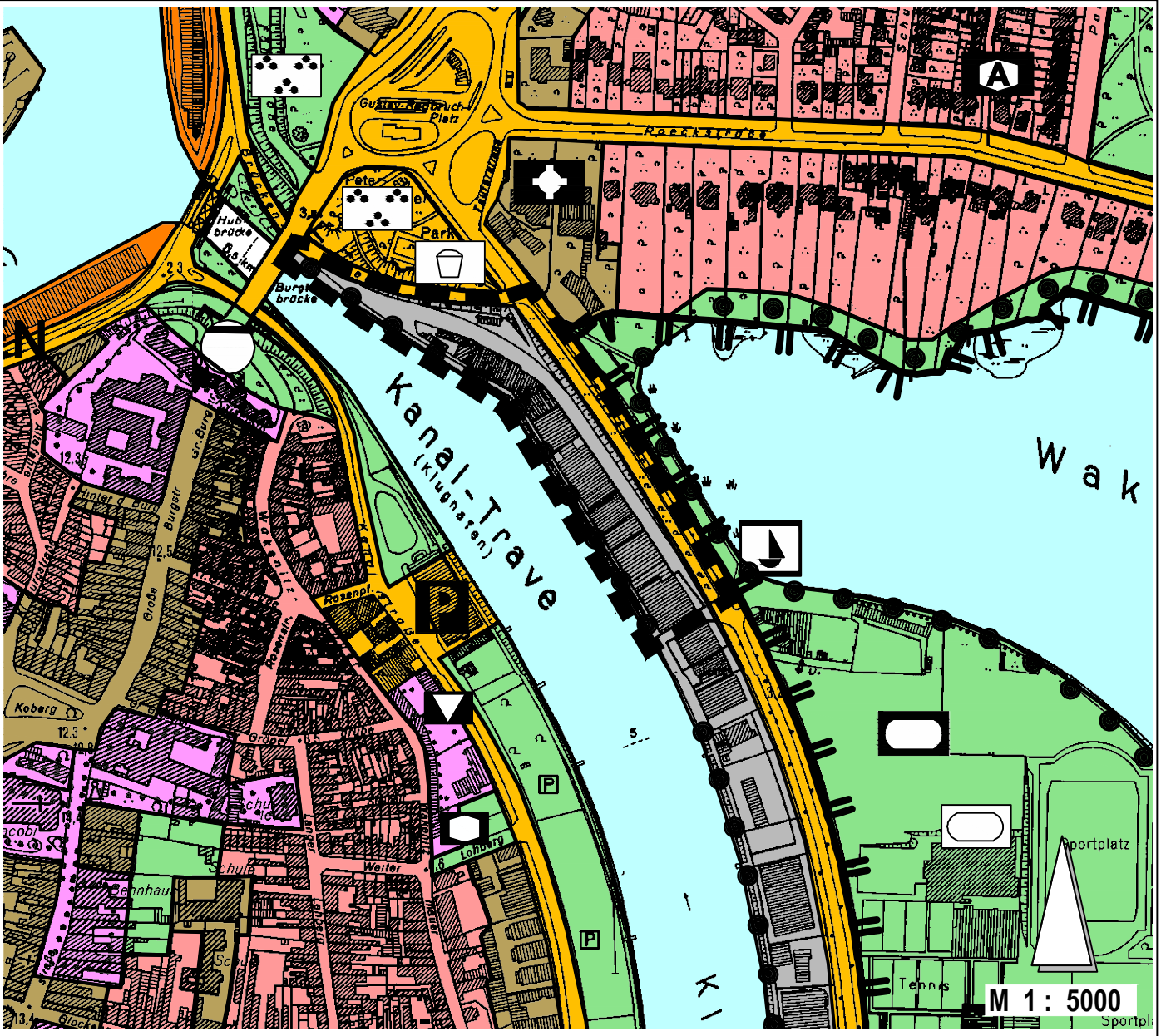
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 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 (GVOBl. 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 Fachgutgutachten 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

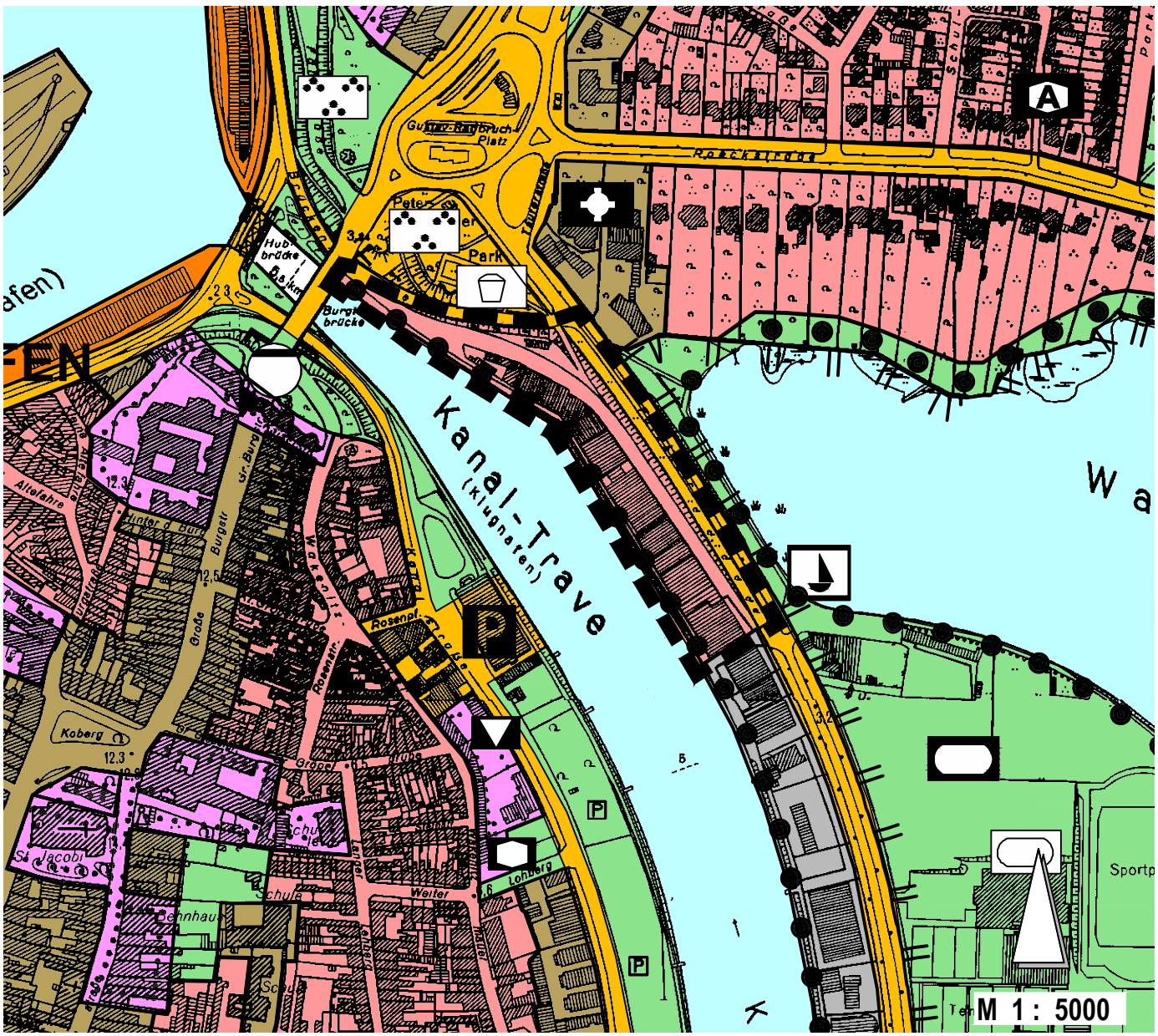
Zeichenerklärung:

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

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

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\F-PLANUNG\F-PLAN ORIGINAL\CAD\fnp-2015-10-28.dwg-Bestand-Berichtigung

Anlage 6 b



116. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.10.00 - Falkenstraße/Brückenweg
durch Berichtigung gemäß § 13 a (2) 2 BauGB

Zeichenerklärung:

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

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

17.02.2016 Ly/ Sto G:\150-CAD-Arbeitsbereich\F-PLANUNG\F-PLAN-ÄNDERUNGEN\CAD\00-Änderungen ab 07-2015.dwg-Berichtigung-Änderung

► Nr. VO/2016/03544
öffentlich

Lübeck, 30.03.2016

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der Fraktion BÜ90 DIE GRÜNEN

Bearbeitung: Katja Mentz (E-Mail: Telefon: 122-1040)

Antrag der AM Michelle Akyurt, AM Silke Mählenhoff, AM Ragnar Lüttke, AM Andreas Zander: Bau kommunaler Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:
Der Bürgermeister wird aufgefordert, falls der Bau weiterer kommunaler Flüchtlingsunterkünfte notwendig wird, diese nicht über städtische Gesellschaften zu realisieren, sondern durch die Kommune selbst.

Der Bürgermeister wird zudem gebeten, in der kommenden Sitzung des Hauptausschusses zu berichten, wie sich der Stand der Kreditverbindlichkeiten bei den städtischen Gesellschaften seit dem Jahr 2000 bis heute entwickelt hat (einzeln nach Gesellschaften aufgeschlüsselt).

Begründung:

Anlagen :

Ausschussmitglied