

BEGRÜNDUNG

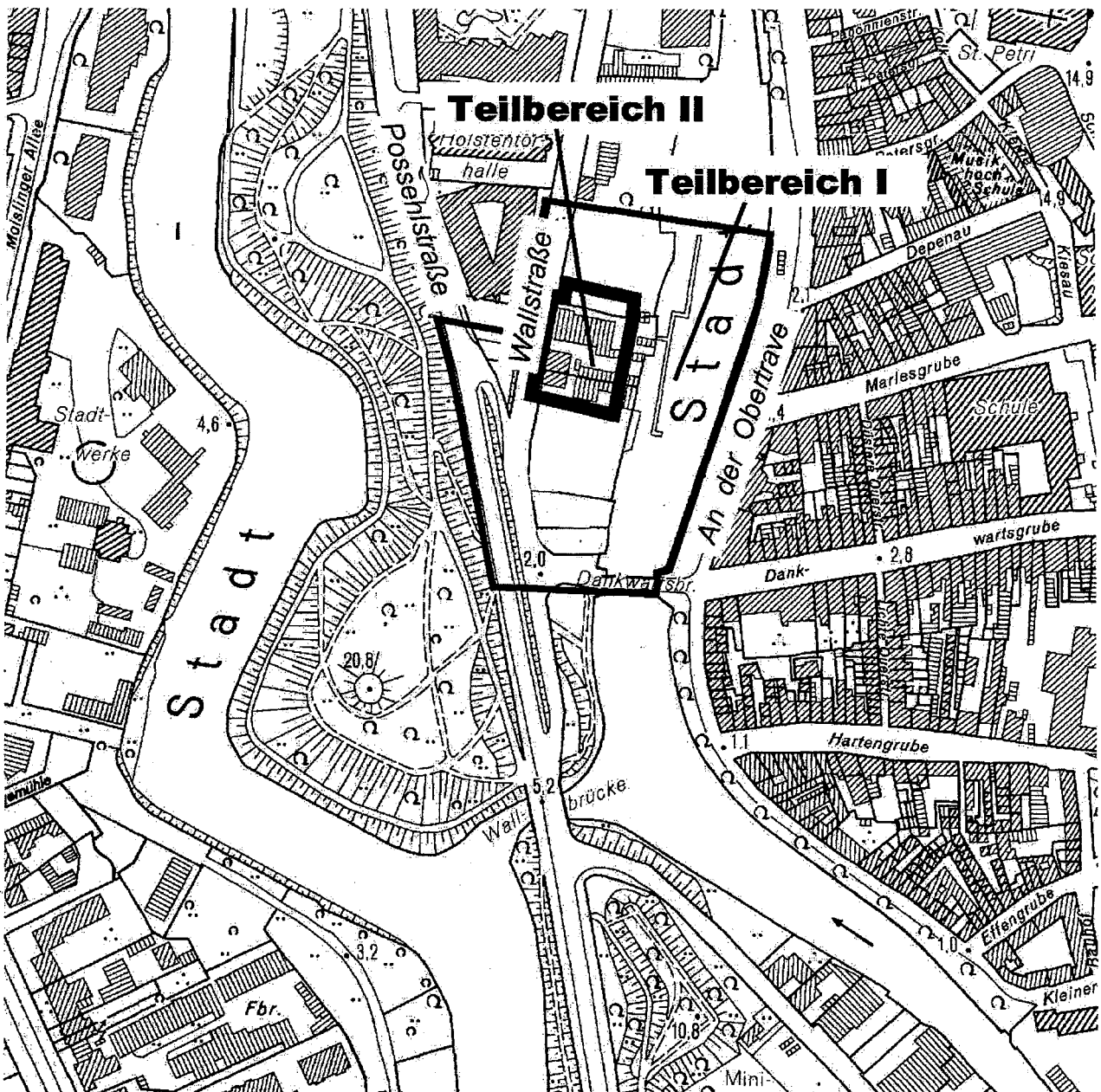
(§ 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan

01.71.02 – Holstentorplatz – Südliche Wallhalbinsel / Teilbereich II

Fassung vom 19. Februar 2008

Übersichtsplan



Inhaltsverzeichnis

1	Städtebauliche Vergleichswerte	3
2	Plangebiet	3
3	Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
3.2	Bisherige Festsetzungen	3
3.3	Entwicklung aus anderen Planungen	4
4	Planungsgrundsätze	4
5	Inhalt der Planung	5
5.1	Künftige bauliche Entwicklung	5
5.2	Erschließung	5
5.3	Parkplätze, Stellplätze	5
5.4	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	5
5.5	Umweltschutz	6
5.6	Kulturdenkmal	7
5.7	Gestalterische Festsetzungen	7
6	Kosten und Finanzierung	7
7	Übersichtsplan	7

1. Städtebauliche Vergleichswerte

Bebauungsplangebiet	ca. 0,2357 ha
Mischgebiet	ca. 0,2314 ha
Gemeinschaftstiefgarage	ca. 0,1025 ha
Grünfläche	ca. 0,043 ha

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Innenstadt westlich in unmittelbarer Nachbarschaft der Lübecker Altstadt. Es werden im Wesentlichen die Grundstücke Wallstraße 15, 17 und 19 überplant.

Es sind die Grundstücke der Gemarkung Innere Stadt, Block (Flur) 58, Flurstücke 7 tlw., 8 tlw., 9 tlw. und 10 tlw. betroffen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Ufer der Trave war intensiv genutzt. Hier befanden sich Werftplätze, Ziegeleien, Reeperbahnen, Lagerplätze, Wiesen, Gärten und später auch Schankwirtschaften.

Zum Ende des 15. Jhd. entstanden die ersten Schutzwälle mit Stadtgraben und Festungsmauern. Diese wurden im 17. Jhd. zu den heute noch wahrnehmbaren Wallanlagen ausgebaut.

Die Stadtmauer wurde ab 1809 nach und nach abgetragen, die Wallanlagen teilweise geschliffen, um Platz für die Neuerungen des 19. Jhd. zu schaffen. Die größte Veränderung brachte 1872 der Bau der Eisenbahn. Die Wallstraße wurde 1884 als Kleine Lastadie an der Innenseite der alten Stadtwälle angelegt. Damit begann die durchgehende intensive bauliche gewerbliche Nutzung.

Im Gesamtbereich sind heute größere Teilflächen abgeräumt und z.T. brachgefallen. Eine Fläche ist im Zusammenhang mit der neuen Fußgängerbrücke als öffentliche Grünfläche hergerichtet, eine andere entwickelt sich nach Spontanvegetation langsam zu einem Wald.

Die noch vorhandenen Hochbauten im Plangebiet werden zum Wohnen, als Werkstatt, Lager, Büro und Werft genutzt. Auf den Flächen südlich der Wallstraße 19 werden zzt. die im Teilbereich I festgesetzten Nutzungen realisiert.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 01.71.00 – Holstentorplatz /Possehlstraße /Stadt-Trave. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat sowie seiner Änderungen entwickelt, hier: Darstellung als Wohnbaufläche.

4. Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung (Gesamtbereich)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um das Gebiet zwischen der Wallstraße und der Stadt-Trave städtebaulich und funktional neu zu ordnen. Durch die Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen innerhalb eines bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1 a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die Planung basiert auf dem Altstadtrandkonzept vom September 1989, und seiner Fortschreibung im Sanierungskonzept vom März 1998, sowie dem beschlossenen Rahmenkonzept vom Januar 2004 und dem Ergebnis des Gutacherverfahrens vom September 2004.

- Vorrangiges Ziel bleibt es, Grün-, Spiel- und Erholungsflächen insbesondere für die mit Freiflächen unterversorgten Altstadtquartiere zur Verfügung zu stellen. Die ursprünglich vorgesehene komplette Räumung der Grundstücke, wird jedoch in Teilbereichen nicht weiter verfolgt.
- Schaffung eines durchgehenden Uferwanderweges von der Dankwartsbrücke zu den Salzspeichern.
- Berücksichtigung des landschaftlichen und topografischen Bestandes.
- Erhaltung von Blickbeziehungen zur Altstadt und Schaffung neuer Blickbeziehungen vom Uferwanderweg.
- Folgenutzung für das Werftgrundstück bei Aufgabe der Nutzung.
- Erhaltung der Wallstraße als historisches städtebauliches Strukturelement.
- Ergänzung der Alleebäume.

Die Planung wird der Nachfrage nach „Wohnen am Wasser“ gerecht. Der Bebauungsplan soll geplante Investitionen ermöglichen und dient der Versorgung der Bevölkerung mit

Wohnraum. Insbesondere unterstützt dieser Standort den beachtlichen Trend „Zurück in die Stadt“.

Für die Wiedernutzbarmachung der Flächen im Teilbereich II wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Eingriffsbilanzierung sowie die zusammenfassende Erklärung.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung

Für die bauliche Entwicklung bzw. Neuordnung ist eine Neubebauung vorgesehen.

Die vorgesehene, ausnahmsweise Zulassung der Winterlagerung von Booten im Teilbereich II auf einer privaten Grünfläche bietet die Möglichkeit, die Werft- und Bootsaktivitäten bis zu ihrer Aufgabe zeitlich befristet an der Wallstraße zu konzentrieren. Damit kann die ursprüngliche Anlage südlich der Salzspeicher zurückgebaut, renaturiert und der Uferwanderweg bis zur Holstenbrücke geführt werden. Wenn der Werftbetrieb aufgegeben wird, ist eine Folgenutzung festgesetzt. Grundsätzlich soll mit der MI-Festsetzung die Fortführung des Werftbetriebes bzw. der Steganlage weiterhin ermöglicht werden.

Da Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten dem Anlass, Ziel und Zweck der Planung widersprechen, sind diese Nutzungen im Text, Teil B, ausgeschlossen worden.

5.2 Erschließung

Die Grundstücke sind durch die Wallstraße erschlossen. Über die Possehlstraße ist das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich am Holstentorplatz und genügen den Erschließungsstandards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes. (RNVP), Entfernung ca. 300 m.

5.3 Parkplätze, Stellplätze

Die öffentlichen Parkplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen vorhanden. Die erforderlichen Stellplätze können auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Anrechenbarkeit von Garagengeschossen. Diese soll die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gewährleisten. Damit werden maximale Freiflächen erreicht und der stadträumlich sehr wichtige Geländeverlauf von den Wallanlagen über den Damm der Possehlstraße zur Uferniederung der Obertrave bleibt erlebbar.

5.4 Ver- und Entsorgungsmassnahmen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Wallstraße verlegt.

Die schmutzwassertechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt zur Wallstraße. Für die Ableitung des Regenwassers enthält der Text, Teil B, entsprechende Festsetzungen.

5.5 Umweltschutz

5.5.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich umfangreiche Altlasten. Dem Bereich Umweltschutz der Hansestadt Lübeck liegt eine historische deskriptive Erfassung vor. Die Gefährdungsabschätzung hat ergeben, dass im Zuge einer Neubebauung einer Nutzungsänderung oder bei sensibler Nutzung (Kinderspielplatz) weiterführende Altlastenuntersuchungen ausreichen. Die Untersuchungen sind in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen und von einem erfahrenen Gutachter zu begleiten. Eine entsprechende Kennzeichnung der Flächen ist in der Planzeichnung erfolgt.

5.5.2 Hochwasserschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Ostsee. Das Ausbreitungshochwasser kann zu einer max. Überflutungshöhe von 3,87 m über NN führen. Deshalb enthält der Text, Teil B, Festsetzungen zur Höhenlage bauliche Anlagen.

5.5.3 Verkehrslärm

Die Wohnbaufläche wird durch die Possehlstraße und Wallstraße im Westen erschlossen. Dabei nimmt die Possehlstraße erheblichen Durchgangsverkehr auf. Daher ist die städtebauliche Situation durch Verkehrslärm stark vorbelastet.

In dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es lediglich ergänzende Informationen zur DIN 18005 enthält und keine zusätzlich genormten Festlegungen. Insbesondere sind die schalltechnischen Orientierungswerte nicht als Grenzwerte definiert. Die Werte können in Einzelfällen unter- oder überschritten werden. Maßgeblich sind jeweils die Umstände des Einzelfalls (siehe unter Pkt. 3).

Nach der im Mai 2007 durchgeführten gutachterlichen Schallschutzuntersuchung werden die Orientierungswerte des Beiblattes den DIN 18005-1 für MI-Gebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) an den West-, Nord- und Südfassaden tags und nachts um 3-7 dB(A) überschritten. An den dem Wasser zugewandten Fassaden werden die Orientierungswerte eingehalten.

Auch wenn nach der DIN 18005-1 die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht als verbindlich, sondern nur wünschenswert eingestuft wird, sind sie doch ein gewichtiger Belang, der in der Abwägung entsprechend zu würdigen ist. Die Überschreitung verlangt Maßnahmen, die eine ungestörte Nachtruhe der Bewohner ermöglichen. Auf-

grund der örtlichen Gegebenheiten scheiden hierfür aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand oder -wall) aus, so dass nur durch bautechnische Mittel ein passiver Schallschutz zu erzielen ist.

In den im Teil A – Planzeichnung – gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Frei- und Grünflächen werden als Gemeinschafts- und Abstandsflächen ausgebildet. Entgegen der klassischen Einfamilienhausbebauung mit entsprechenden Gartenflächen tritt die Nutzungsintensität dieser Flächen deutlich zurück, so dass der Freiflächenschutz in diesem Bereich auf einen geschützten Außenwohnbereich je Wohnung begrenzt werden kann. Das Ambiente und die Attraktivität dieses Wohnstandortes wird bestimmt durch unmittelbare Nähe zur Altstadt, der Ausrichtung auf die Altstadtsilhouette und das Freihalten der Sichtbeziehung von den Wallanlagen auf das Weltkulturerbe der Lübecker Altstadt bestimmt.

Unter Abwägung aller Belange kann mit dem o. a. Lärmschutzmaßnahmen ein angemessener Schutz der beabsichtigten Mischgebietsnutzung an dieser attraktiven Stelle direkt am Wasser und vis-à-vis der Altstadt erreicht werden.

Daher enthält der Bebauungsplan, Text Teil B, entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz der Gebäude bzw. Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone).

5.6 Kulturdenkmal

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich auf historisch äußerst sensiblem Gelände, das seit dem Mittelalter intensiv genutzt wurde.

Aufgrund der technischen Schwierigkeiten in unmittelbarer Wassernähe und im Lochwasserbereich ist eine baubegleitende Untersuchung vorgesehen, die die technische Infrastruktur einer Baustelleneinrichtung nutzen kann.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen wurden getroffen, um eine Einbindung der Neubebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Die Bauten werden nicht unerheblich gegenüber der Altstadt sowie den Wallanlagen öffentlich wirksam. Sie sollen sich in die bestehende Bebauung einfügen und von der Altstadt absetzen.

6. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch Planung des Teilbereiches II keine Kosten.

7. **Übersichtsplan**

M.: 1 : 5000

Lübeck, 19. Februar 2008

5.610.3 – Stadtplanung

hdg/Ti



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

Franz-Peter Boden
Bausenator

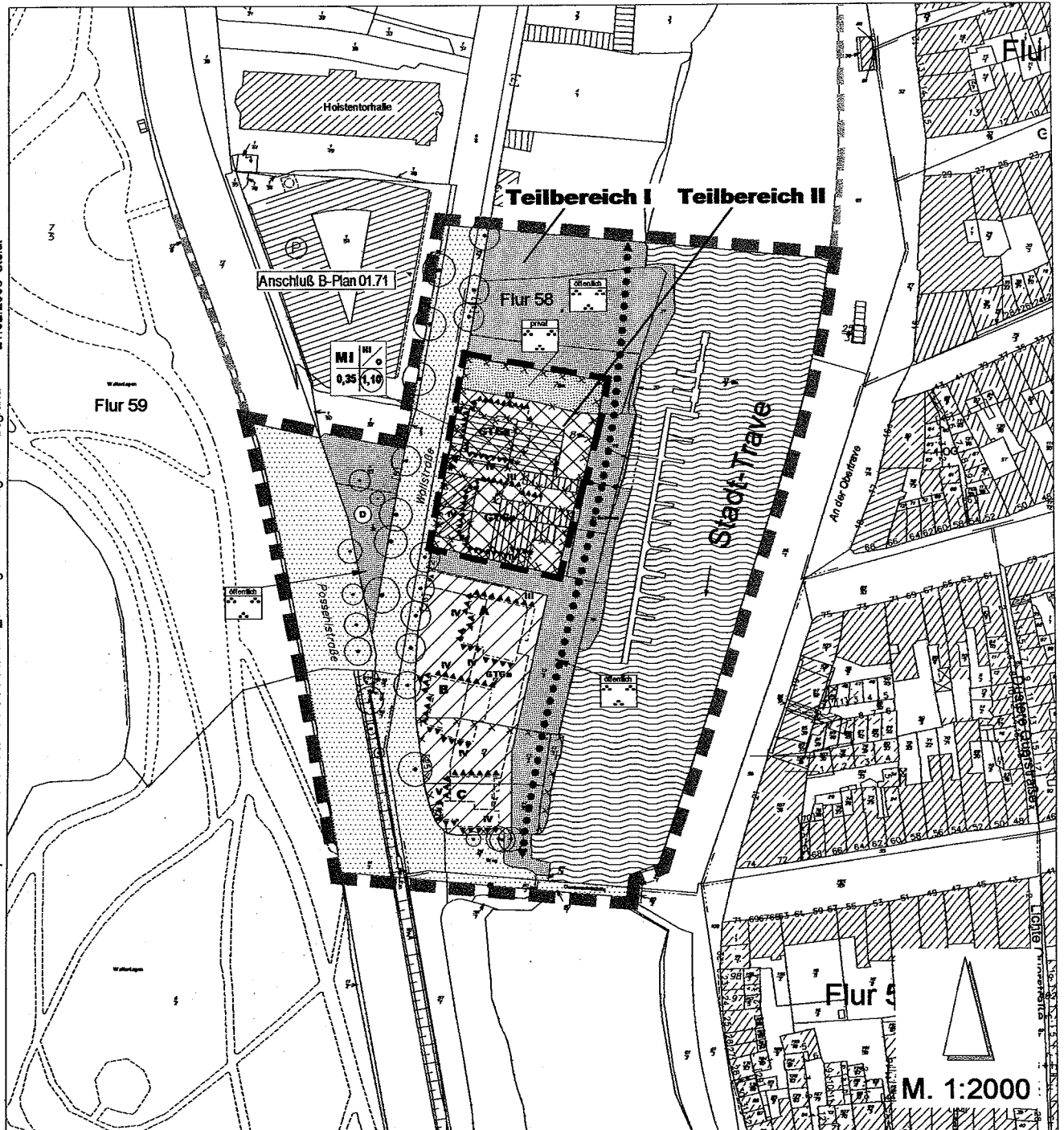
Im Auftrag

Herbert Schnabel


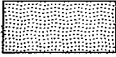



7. ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES

01.71.02 HOLSTENTORPLATZ / SÜDLICHE WALLHALBINSEL / TEILBEREICH II

H:\150-CAD-Arbeitsbereich\Stadtcad-Projekt\B-PLANUNG\01-71-02-T-1\ICAD\3_Satzungsbeschluss.ctb;Übers-Begründ 21.02.2008 Stadt



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Mischgebiete
-  Private Grünfläche
-  Anpflanzung / Erhaltung von Bäumen
-  Baugrenze
-  Grenze des Geltungsbereiches