

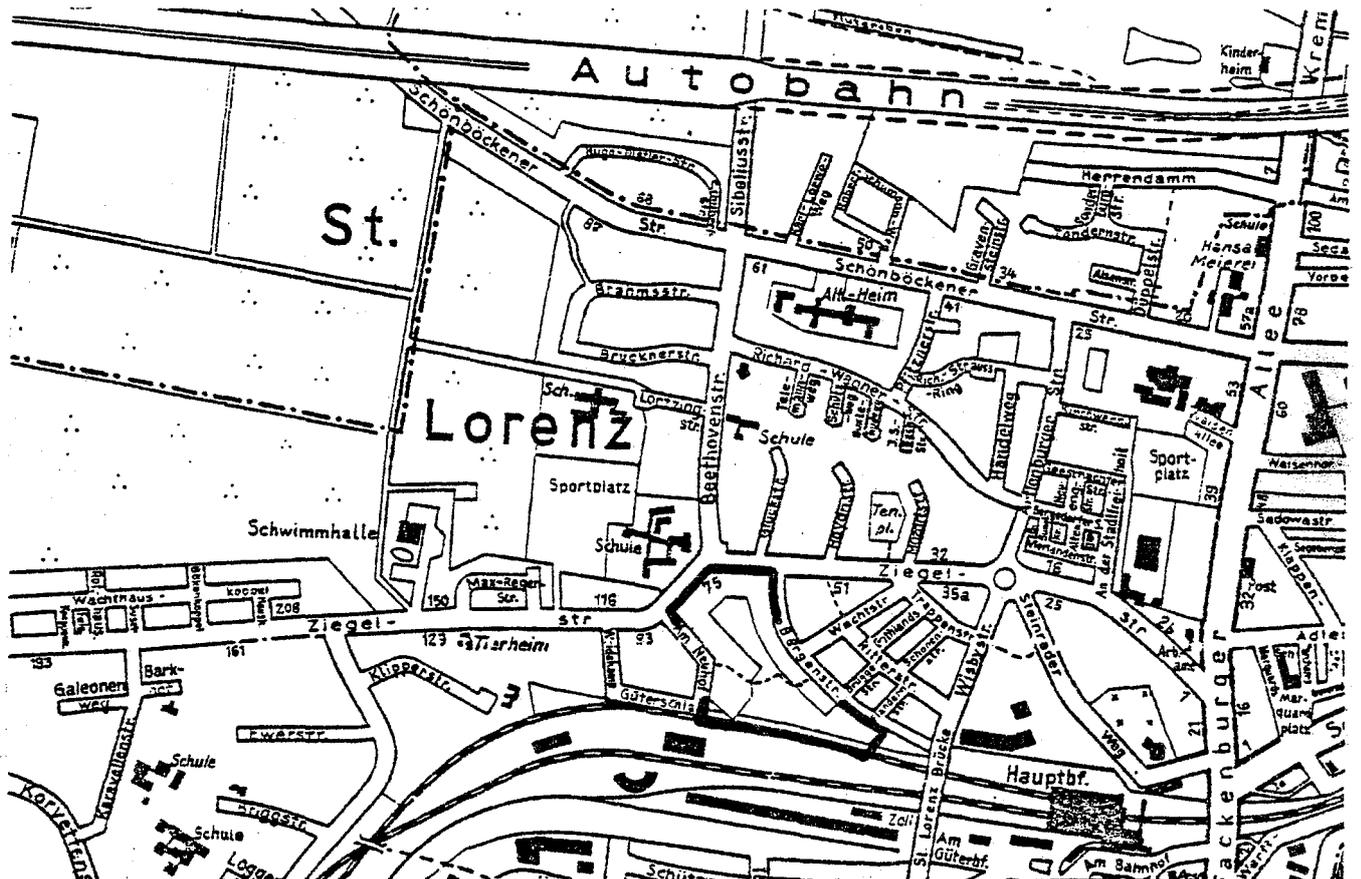
B E G R Ü N D U N G

(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 04.07.00 - Am Neuhof -
- Fassung vom 02.04.1981

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15000)



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBI. I, S. 2256), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBI. I, S. 949).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I 1977, S. 1763)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19.01.1965 (BGBl. I, S. 21)
- Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10.04.1969 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 09.12.1960 (GVOBl. S. 198).

2. FLÄCHENWERTE UND STÄDTEBAULICHE WERTE

1.	B-Plangebiet	<u>7,42</u>	ha
1.1	Landwirtschaftliche Flächen	<u>-</u>	ha
1.2	Waldflächen	<u>-</u>	ha
1.3	Wasserflächen	<u>-</u>	ha
1.4	Besiedelte Flächen	<u>7,42</u>	ha
2.	Bruttobaugebiet (Planungsgebiet)	<u>7,42</u>	ha
2.1	Nettobauland	<u>3,70</u>	ha
2.1.1	Nettowohnbauland (§§ 2-6 BauNVO)	<u>3,70</u>	ha
2.1.2	Handel, dienstl., freie Berufe (§ 7 BauNVO)	<u>-</u>	ha
2.1.3	Industrie, Gewerbe (§§ 8,9 BauNVO)	<u>-</u>	ha
2.1.4	Sonstige Flächen (§§ 10,11 ")	<u>-</u>	ha
2.2	Gemeinbedarfsflächen	<u>1,40</u>	ha
2.3	Verkehrsflächen (Innere Erschließung)	<u>0,08</u>	ha
2.3.1	Stellplätze / Garagen	<u>0,68</u>	ha
2.3.2	Öffentliche Parkplätze	<u>0,18</u>	ha
2.4	Öffentliche Grünflächen im B.BauG	<u>0,48</u>	ha
3.	Überörtliche Verkehrsflächen	<u>0,70</u>	ha
4.	Erholungs- und Freiflächen	<u>-</u>	ha
5.	Flächen für Versorgungsanlagen	<u>0,20</u>	ha
6.	Wohnungszahl (gesamt)	<u>235</u>	
6.1	In freistehenden Einfamilienhäusern	<u>2</u>	
6.2	In Reihenhäusern	<u>-</u>	
6.3	In Geschoßbauten	<u>233</u>	
7.	Einwohner	350	

3. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im
Stadtteil St. Lorenz Nord
Gemarkung **Lübeck - St. Lorenz**
Flur 14

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

1/144; 1/60; 1/54; 1/90; 1/91; 1/96; 1/109; 1/108; 1/135;
1/141; 61/86; 1/50; 61/53; 61/81; 61/80; 61/87 tlw.;
61/69; 61/71; 61/73; 61/75; 61/77; 61/78 tlw.; 61/65;
57/54 tlw.; 61/88; 1/140; 61/85; 1/142; 61/61; 1/121;
1/134; 1/52.

Er umfaßt die im anliegenden Lageplan umgrenzten
Flächen (Fläche zwischen den Straßen Am Neuhof,
Ziegelstraße, Bergenstraße und der Bundesbahn-
strecke Hamburg - Lübeck).

4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die durch den Geltungsbereich des B-Planes 04.07.00
erfaßten Flächen werden entlang der Ziegel- und Bergen-
straße von Geschoßbauten mit überwiegender Wohnnutzung
begrenzt.

Im Bereich der Grundstücke Ziegelstraße 81 bis 85 sind
Flächen mit Mischnutzung (Kleingewerbe) vorhanden.

Auf den Grundstücken an der Straße "Am Neuhof 1b-d"
befinden sich Obdachlosen-Übergangshäuser.
Die übrigen zu überplanenden Flächen sind ungenutztes
Grünland, das sich zu einem Teil im Eigentum der Bundes-
post, zum anderen im Eigentum der Hansestadt Lübeck
befindet.

4.2 Bisherige Festsetzungen

Teilflächen des ausgewiesenen Plangebietes (im Bereich
Ziegelstraße, Bergenstraße) werden vom Bebauungsplan
04.06.03 - Beethovenstraße - überdeckt. Diese Fest-
setzungen des B-Planes 04.06.03 (Ausweisung von B-C- und
E-Gebieten gem. LBO vom 01.08.1950: §§ 41, 42, 44)
werden durch den B-Plan 04.07.00 - Am Neuhof - aufgehoben
und durch dessen neue Festsetzungen ersetzt.

5. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen
Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in

seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderliche Maßnahmen. Damit wird eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Vor allem soll die Grundlage für die Errichtung einiger Gemeinbedarfseinrichtungen gebildet werden. Zur Verbesserung der Unterrichtssituation wird ein Grundstück für den Neubau der Strakerjahn-Schule festgesetzt, ferner soll der Mangel an Spiel- und Bolzplätzen im Einzugsbereich des Plangebietes verringert werden.

Die Deutsche Bundespost erhält die Möglichkeit zur Errichtung von Einrichtungen für ihren Fuhrpark mit einer Kfz-Werkstatt.

5.2 Entwicklung aus anderen Plänen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 5.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde und seiner 50. Änderung entwickelt worden.

6. INHALT DER PLANUNG

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke fest.

Die Strakerjahn-Sonderschule ist z.Zt. in zwei getrennten, völlig unzureichenden Gebäuden im Ortsteil St. Lorenz Nord untergebracht.

Um diesen Mißstand zu beheben, wurde der Standort des geplanten Neubaus auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen städtischen Fläche festgelegt.

Zur Verkehrsentlastung der Innenstadt wird die Verlagerung des Fuhrparkes der Bundespost erforderlich, dessen derzeitiger Standort an der Kanalstraße im Bereich der östlichen historischen Altstadt liegt. Die ausgewiesene Ersatzfläche an der Straße Am Neuhof befindet sich bereits im Eigentum der Bundespost und war ursprünglich zur Errichtung eines Paketpostamtes vorgesehen. Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche

mit Kinderspielplatz ersetzt die vorhandene Anlage an der Bergenstraße (Flurstück 61/87 tlw.) und verringert durch einen integrierten Bolzplatz den Mangel dieser Einrichtungen im Einzugsbereich.

Zur Erhaltung des Gebiets-Charakters werden die Flächen des vorhandenen Geschoßwohnungsbaues zwischen Ziegelstraße 75 und Bergenstraße 19 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zwischen Ziegelstraße 79 und 85 sind gemischt genutzte Flächen vorhanden, die durch die Festsetzung eines MI-Gebietes neu geordnet werden sollen.

6.2 Erschließung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen, deren Führung und Ausbaubreiten, die zur örtlichen und überörtlichen Erschließung und Versorgung der Baugebiete dienenden Anlagen und Einrichtungen sowie die öffentlich-rechtlich zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechen den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein unter Beachtung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E).

Das Schulgrundstück, das Grundstück der Post sowie die Grundstücke Am Neuhof 1, 1a, c u. 1d sowie Ziegelstraße 85 werden für den Fahrverkehr über die Straße Am Neuhof erschlossen (das Grundstück Ziegelstraße 85 auch über die Ziegelstraße). Die Fußwegverbindung zwischen Bergenstraße und der Straße Am Neuhof wird zur Erschließung des Spielplatzes und des Schulgeländes genutzt. Es handelt sich hierbei um eine vorhandene Anlage im Rechtssinne. (bahnparallele)

Die / Planstraße ist ein Teilstück der vorgesehenen 2-spurigen überörtlichen Verkehrsstraße auf der Trasse der ehemaligen Bahnstrecke nach Segeberg. Sie soll zwischen den Knotenpunkten Schwartauer Allee/Fackenburger Allee und Ziegelstraße, Höhe Tierheim die durch angrenzende Wohngebiete und Schulstandorte stark belastete Ziegelstraße entlasten. Weil das endgültige Ausbauprofil und der Durchführungs-termin noch nicht feststehen, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.07 nur eine Verkehrsfläche ausgewiesen und auf die Darstellung des Straßenprofils verzichtet. Die Fortführung der Planstraße wird in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzt. Zur Erleichterung des fließenden Verkehrs wird im Einmündungsbereich der Straße Am Neuhof eine Linksabbiegerspur von der Ziegelstraße aus vorgesehen.

6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die zum Nachweis des ruhenden Verkehrs ausgewiesenen Flächen sollen den bisher nicht abgedeckten Bedarf der im Plangeltungsbereich vorhandenen Wohnbebauung zwischen Ziegelstraße 63 - 75 und Bergenstraße 19 - 41 ausgleichen.

Zur Erhaltung der Wohnruhe der Wohnbebauung Bergenstraße Nr. 19 - 27 ist eine geschlossene Garagenzeile als Abschluß der Stellplatzanlage vorgesehen.

Für die übrige Bebauung sind Stellplätze jeweils auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist durch eine Parkplatzanlage an der Bergenstraße für den Bereich Ziegelstraße 63 - 75 und Bergenstraße 19 - 41 und durch einen Parkstreifen an der geplanten bahnparallelen Straße sowie außerhalb des Plangeltungsbereiches entlang der Ziegelstraße abgedeckt.

6.4 Sport-, Spiel- und Grünflächen

Die Grünflächen und ihre jeweilige Einzelnutzung sind nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes festgesetzt.

Der vorhandene Kinderspielplatz an der Bergenstraße (Flurstück 61/87 tlw.) wird aufgehoben. Eine Ersatzfläche ist auf der neu ausgewiesenen Grünfläche (Spiel- und Bolzplatz) vorgesehen.

Hinsichtlich des Spielplatzes handelt es sich lediglich um die Umsetzung einer vorhandenen Anlage im Rechtssinne. Lediglich bei dem Bolzplatz handelt es sich um die erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage.

6.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den das Bebauungsplangebiet umschließenden Straßen Am Neuhof, Ziegelstraße und Bergenstraße sind Leitungen für Wasser, Schmutzwasser (Misch-

system, das aber auf Trennsystem umgestellt werden soll), Telefon, Gas und Elektrizität vorhanden.

Die Kapazität des vorhandenen Mischsystems ist mit dem Anschluß der geplanten Baumaßnahmen erschöpft und kann zusätzlich kein Regenwasser mehr aufnehmen. Aus diesem Grund wird bis zur Umstellung auf Trennsystem ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Volumen von ca 300 m³ erforderlich. Es wird auf der im B-Plan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (Fläche hinter dem Grundstück Bergenstraße 25-27) ausgewiesen.

Die vorgenannten Maßnahmen zur Entwässerung sind im Zusammenhang mit dem Bemühen der Hansestadt Lübeck zu sehen:

- a) die Sanierung und Erweiterung des zentralen Klärwerkes vorzunehmen und
- b) das vielfach noch vorhandene Mischsystem auf das Trennsystem umzustellen.

Zum weiteren Ausbau des Zentralklärwerkes sind im Investitionsplan 1980 - 1984 insgesamt 20,85 Mio. DM vorgesehen. Mit den Baumaßnahmen soll 1981 begonnen werden.

Insgesamt sind für die Stadtentwässerung und damit für die Abwasserbeseitigung im Investitionsplan 1980 - 1984 92.281 Mio DM, d.h. rd. 18,5 Mio DM / Jahr enthalten.

6.5.1 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

6.6 Schallschutzmaßnahmen

Die Lärmimmission, verursacht durch die Bundesbahn und die Planstraße, wird mit einem Tagesbeurteilungspegel von $L_r = 64$ dB (A) in 25 m Entfernung von der Mitte der Planstraße angenommen.

Bei der bestehenden Bebauung Bergenstraße 19-27 sind Schallschutzmaßnahmen am Gebäude nicht vorhanden.

Im Bereich Bergenstraße 19-27 sind in den der Bundesbahn zugewandten Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster, die der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - festgelegten Richtwerten entsprechen, vorgesehen.

7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Infrastruktursicherung

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9a BBauG nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BBauG.

7.2 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

7.3 Verwirklichungsgebote - Substanzschutz

Soweit städtebauliche Gründe es erforderlich machen, behält sich die Hansestadt Lübeck nach Erörterung und Beratung mit den betroffenen Bürgern Maßnahmen zur Verwirklichung ihrer Planungsabsichten nach den §§ 39b bis 39j BBauG vor.

Dazu gehören: das Bau- und Pflanzgebot (§ 39 b BBauG)
das Nutzungsgebot (§ 39 c BBauG)
das Abbruchgebot (§ 39 d BBauG)
das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 39 e BBauG)

Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der genannten Maßnahmen zu dulden (§ 39 f BBauG)

Es gelten die Vorschriften über die Aufhebung, Beendigung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen (§ 39 g BBauG)

Die Stadt kann zum Schutze von Gebäuden und Bewohnern durch Satzung Gebiete bezeichnen, in denen Abbruch-, Umbau- oder Änderungsgenehmigungen versagt werden. (§ 39 h BBauG)

Für Entschädigungsansprüche sind anzuwenden: (§§ 39 j BBauG)
bzw. (§§ 40 bis 44 c BBauG)

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

8.1	Neubau Schule	10.050.000,-- DM
8.2	Straßenbau Planstraße (einschl. Grunderwerb)	Ausbau und Durch- führungstermin unbekannt
8.3	Parkplatz (Bergenstraße)	200.000,-- DM
8.4	Grünanlagen (Spiel- und Bolzpl.) einschl. Grunderwerb	760.000,-- DM
8.5	Entwässerung des Verbindungsweges Bergenstraße - Am Neuhof	80.000,-- DM
8.6	Regenwasser-Rückhaltebecken einschl. Grunderwerb	290.000,-- DM
8.7	Gasversorgung	30.000,-- DM
8.8	Wasserversorgung	<u>30.000,-- DM</u>
	Kosten insgesamt	<u>11.440.000,-- DM</u>

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

Zuweisungen in Höhe von 30 % der förderungsfähigen Baukosten aus dem Schulbauregelprogramm werden erwartet.

9. Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes werden für die zur Erschließung erforderlichen Anlagen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erstmalig endgültig hergestellt werden, Erschließungsbeiträge erhoben.

Lübeck, den 2.4.1981
61 - Stadtplanungsamt
Kai/We

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
Im Vertretung Im Auftrag


(Schmidt) Friedrich

