

**BEGRÜNDUNG**  
**(§ 9 (8) BauGB)**

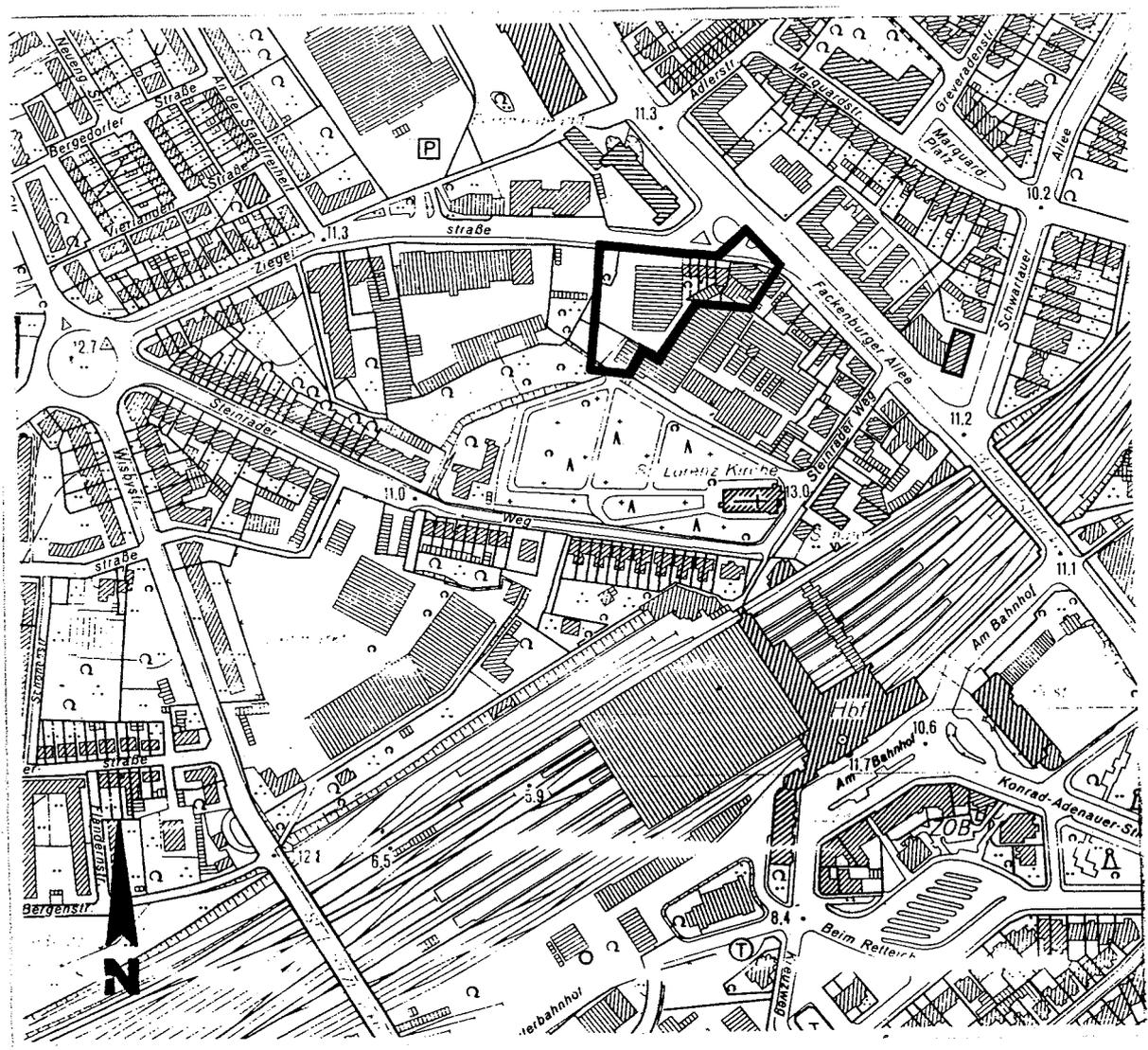
**zum Bebauungsplan 04.09.00 - Steinrader Weg/Ziegelstraße -**

**Teilbereich II**

**Fassung vom 21.08.1995**

**Übersichtsplan**

**Lageplan (ca. 1 : 5 000)**



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	0,68 ha, davon
Mischgebiete	ca.	0,55 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,13 ha

## 2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Lübeck St. Lorenz Nord, Gemarkung St. Lorenz, Flur 15 und umfaßt folgende Flurstücke: 46/8, 48/2, 266/29 tlw., 1060/45, 1061/45, 1062/45, 1063/45 und 1233/62, 1286/62 tlw., 46/9 tlw..

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts befanden sich im Bereich der heutigen Vorstadt St. Lorenz landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärtnereien und Ziegeleien mit ihren Abbauflächen. Ein großes Gelände im Bereich des heutigen Bahngeländes bis hin zur Spielplatzfläche östlich des Friedhofs wurde von den Rethteichen, einer Rückstauffläche für das Mühlenwasser, eingenommen. Konzentrierte Ansätze einer Bebauung setzten erst nach Beseitigung der Torsperre (1864) ein.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Festsetzungen getroffen worden.

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zunächst ungeteilt. Es war insbesondere das Ziel des Bebauungsplanes, durch die Ausweisung eines Wohngebietes auf einer ehemaligen Gärtnereifläche (im Teilbereich I) den Bau von Geschosswohnungen zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte die städtebauliche Ordnung in den der Gärtnereifläche benachbarten Bereichen gesichert werden. Zu diesem Randbereich gehört die vorliegende Teilfläche II.

### 4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt worden; der Flächennutzungsplan ist zur Zeit gültig in der Fassung seiner 15. Änderung vom 13.03.1995.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten für Mischgebietsbebauungen.

Der Bebauungsplan wird im wesentlichen aufgestellt, um Flächen für den dringenden Wohnbedarf (Geschosswohnungsbau) in Lübeck bereitzustellen



In den Baugebieten sind Spielhallen nur ausnahmsweise und nicht im Erdgeschoß zulässig, um negativen Auswirkungen auf den Bebauungsplanbereich zu vermeiden. Der Bereich ZOB/Hauptbahnhof soll wegen seiner Lagegunst oberzentrale Versorgungsfunktionen übernehmen. Stadtplanerisches Ziel ist es, eine auf die Standortvorteile ausgerichtete, qualitätvolle Gewerbe- und Dienstleistungsstruktur zu fördern. Die Ansiedlung von Spielhallen widerspricht diesem Ziel. Der Ausschluß von Spielhallen aus der Erdgeschoßzone soll einen zusätzlichen Schutz der für die Geschäftsflächen und stadtgestalterisch wertvollen und wichtigen Schaufensterzonen bewirken.

Die Obergrenze der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Grund- oder Geschosßflächenzahlen wird zum Teil überschritten. Die Überschreitung ist im Hinblick auf den Bestand und die zentrale Lage (Nähe Hauptbahnhof und ZOB) gerechtfertigt. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse können gewährleistet werden. Angesichts der relativ geringen Größe des Baugebietes sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Ein angemessener Freiflächenausgleich ist durch die direkt angrenzende Grünfläche des Friedhofs gegeben.

## 5.2 Erschließung

Die im Bebauungsplan 04.09.00, Teilbereich I, ausgewiesene Straße 635 dient hauptsächlich der Erschließung der rückwärtigen Flächen im Teilbereich I. Gleichzeitig wird die Erschließung des Mischgebietes I über diese Straße neu geordnet. Im Zuge der Konkretisierung der Verkehrsplanung ist die Anordnung der Parkplätze und die Lage der Straßenbegrenzungslinie modifiziert worden. Die Straße 635 wird deshalb im Rahmen des Teilbereichs II erneut überplant.

Die Verkehrsflächen im Bereich der Ecke Ziegelstraße/Fackenburger Allee sollen im Rahmen eines Umbaus des Knotenpunktes neu geordnet werden.

## 5.3 Parkplätze, Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als offene Stellplätze oder Garagen (innerhalb der Baugrenzen) oder als Tiefgaragenplätze (innerhalb der Baugrenzen und auf den rückwärtigen Flächen bis zu 3 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze) zulässig. Öffentliche Parkplätze sind in der Ziegelstraße und in der Fackenburger Allee vorhanden.

## 5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon und Mischwasser sind in den Straßen Fackenburger Allee und Ziegelstraße vorhanden. Möglichkeiten der Fernwärmeversorgung sind z. Zt. nicht gegeben.

## 5.5 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Das Plangebiet wird von den Hauptverkehrsstraßen Fackenburger Allee und der Ziegelstraße tangiert. Die vorhandene Bebauung (Mischgebietscharakter) an diesen Straßen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist durch Lärm erheblich vorbelastet.

Lärmbeeinträchtigungen können durch die Anordnung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite und durch den Einbau von Schallschutzfenstern minimiert werden.

Die tägliche Verkehrsbelastung beträgt z. Zt. in der Fackenburger Allee ca. 38.000 KFZ und in der Ziegelstraße ca. 11.500 KFZ. Langfristig ist durch den Bau der

Nordtangente und der vorgesehenen verkehrsordnenden Maßnahmen in der Innenstadt und zur Innenstadt mit einer zukünftigen Verkehrsbelastung in der Fackenburger Allee von ca. 35.000 KFZ auszugehen. In der Ziegelstraße ist langfristig mit einer täglichen Verkehrsbelastung von 13.000 KFZ zu rechnen.

Daraus errechnet sich gemäß DIN 18005 an der östlichen Gebäudefront der Bebauung an der Fackenburger Allee ein Beurteilungspegel von 76 dB(A) am Tage und 68 dB(A) nachts. Der Beurteilungspegel liegt somit im Lärmpegelbereich VI (76-80 dB(A)) der DIN 4109. Der Beurteilungspegel an der nördlichen Gebäudefront an der Ziegelstraße beträgt 70 dB(A) am Tage und 62 dB(A) nachts.

Da die Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund ehemaliger Nutzung werden die Grundstücke Ziegelstraße 1 und 3 als kontaminierte Verdachtsflächen geführt. Um die Auswirkungen auf die Planung abzuschätzen, wurde vom Umweltamt für den Bebauungsplanbereich 04.09.00 eine historisch-deskriptive Erfassung sowie eine Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben.

Die Gefährdungsabschätzung für den Teilbereich II des Bebauungsplangebietes führte zu folgenden Ergebnissen:

Im Bereich des Grundstücks Ziegelstraße 3 und am Rande des Grundstücks Ziegelstraße 1 wurden mit Hilfe von Bodenluftproben geringfügig erhöhte Werte hinsichtlich der Parameter BTEX festgestellt.

Die Untersuchungsergebnisse wiesen keinen weiteren zwingenden Handlungsbedarf auf. Ob der vorhandene Boden im Rahmen von Baumaßnahmen auf dem Grundstück verbleiben kann, ist mit der Unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die festgesetzte Nutzung.

#### 5.6 Eingriff in Natur und Landschaft

Der größte Teil der Bebauungsplanflächen ist bereits heute bebaut oder versiegelt, so daß die Erstellung eines Grünordnungsplanes sowie eine Ausgleichsflächenberechnung nicht erforderlich sind.

### 6. Sicherung der Plandurchführung

#### 6.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung 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.

#### 6.2 Erschließungs-, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen werden Erschließungs-, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck erhoben. Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung gemäß § 124 BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

### 6.3 Schutz von Kulturdenkmalen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Gebäude Ziegelstraße 3, dessen Fassade als schutzwürdig im Sinne des § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (einfache Kulturdenkmale) nach Ermittlungen des Amtes für Denkmalpflege anzusehen ist.

Im Bebauungsplan ist diese Fassade nachrichtlich übernommen worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen den Erhalt dieses Gebäudes. Darüber hinaus wird im Einzelfall eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit angeboten.

Die konkrete Schutzwürdigkeit der Fassade ist zum Zeitpunkt eines Baugesuchs mit dem Amt für Denkmalpflege und der Gemeinde (Stadtplanungsamt) abzustimmen.

Die Fassade des Gebäudes Ziegelstraße 3 ist aus folgenden Gründen als einfaches Kulturdenkmal anzusehen:

Jugendstilfassade der Gaststätte "Alte Mühle" von 1905-1907, von künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung.

### 6.4 Schutz von Bodenkulturdenkmalen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die begründete Vermutung, daß sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden. So wurde auf dem Grundstück Ziegelstraße 11-13 Keramik vom Neolitikum bis zur frühen Neuzeit gefunden. Daher sollen Erdbewegungen aller Art durch die Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksbesitzer oder ihrer Beauftragten mindestens 2 Monate vor Baubeginn dem Amt für Archäologische Denkmalpflege, Meesenring 8, 23566 Lübeck, schriftlich angezeigt werden.

## 7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten durch die Neuordnung der Verkehrsflächen im Bereich der Ecke Ziegelstraße/Fackenburger Allee (Verlegung von Fuß- und Radweg sowie Fahrbahn und Ver- und Entsorgungsleitungen).

- Ausbau der Straße 635	ca.	320.000,-- DM
- Entwässerungstechnische Innere Erschließung	ca.	120.000,-- DM
- Gasversorgung	ca.	24.000,-- DM
- Wasserversorgung	ca.	26.000,-- DM
- Stromversorgung	ca.	70.000,-- DM
Summe	ca.	<u>560.000,-- DM</u>

Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

8. **Übersichtsplan M 1 : 5 000**

(siehe Anlage).

Lübeck, 21.08.1995  
61 - Stadtplanungsamt  
OI/Ru/Th



Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag

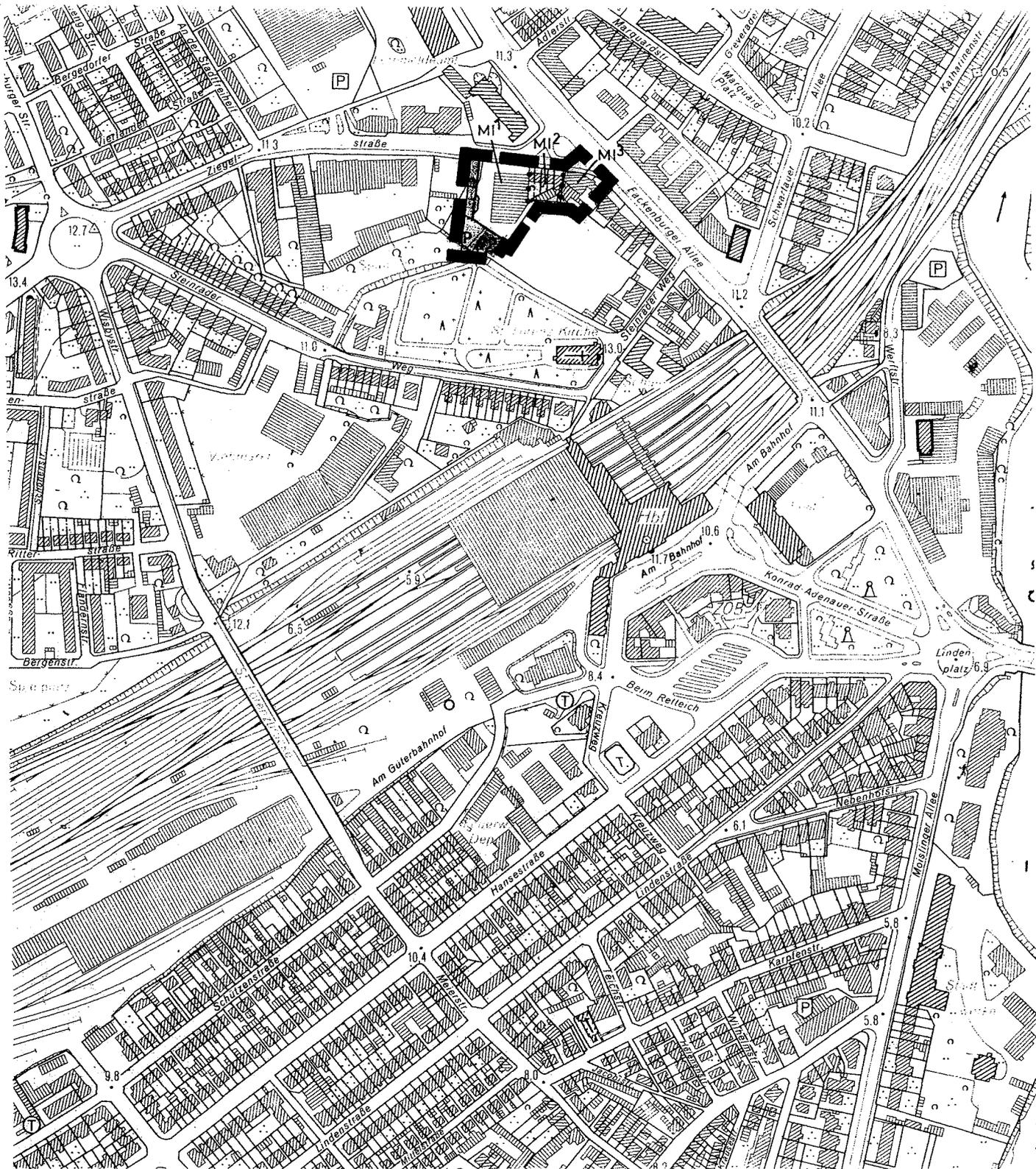
*Zahn*

Dr.-Ing. Zahn

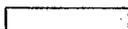
*Bruckner*

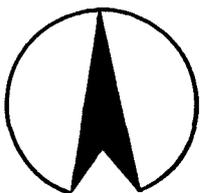
Bruckner

# ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 04.09.00 STEINRADER WEG / ZIEGELSTRASSE (TEILBEREICH II)



## Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  MI Mischgebiete
-  Straßenverkehrsfläche
-  P Öffentliche Parkplätze



M. 1:5000