

I. Begründung

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 06.09.01 Roeckstraße / Rabenhorst

Fassung vom 31.10.2008

Übersichtsplan

Lageplan (ca. M. 1: 5.000)



I.	Begründung	1
1	Städtebauliche Vergleichswerte	3
1.1	Flächenwerte.....	3
1.2	Bettenanzahl:.....	3
2	Plangebiet	3
3	Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	3
3.2	Bisherige Festsetzungen.....	3
4	Planungsgrundsätze	3
4.1	Planungsrecht.....	3
4.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
4.3	Entwicklungen aus anderen PlanungenFlächennutzungsplan.....	4
5	Inhalt der Planung	4
5.1	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	4
5.2	Erschließung.....	4
5.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze.....	4
5.4	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.....	4
5.5	Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung.....	5
5.6	Gestaltungsvorschriften.....	5
5.7	Altlasten / Emissionen.....	5
6	Kosten	6
7	Übersichtsplan	6
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1	Art der baulichen Nutzung	8
1.1	Sondergebiet (§11 BauNVO).....	8
2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO).....	8
2.2	Stellplätze (§12 (6) BauNVO).....	8
2.3	Nebenanlagen (§14 (1) BauNVO).....	8
3.	Bauweise	8
3.1	Baukörperlänge.....	8
4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	8
4.1.	Versiegelung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	8
5	Flächen mit Festsetzungen und Bindungen für Bepflanzungen	8
5.1	Neuanpflanzungen.....	9
6.	Schallschutzmaßnahmen	9
6.1	Entsorgungshof.....	9
6.2	Außenbauteile.....	9
III.	Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO vom 11.07.1994 (GVBl: Schl.-H. S. 321)	9
1.	Dächer	9
1.1	Dachneigung.....	9
1.2	Dachmaterialien.....	9
2.	Außenwände	9
2.1	Fassadenmaterialien.....	9
3	Einfriedungen	9
3.1	Grundstückseinfassung.....	9
4.	Werbeanlagen	10
4.1	Werbeanlagen sind innerhalb des Sondergebietes nur an der Stätte der Leistung zulässig.....	10
IV.	Hinweise	10
1.	Katastrophenschutz	10
1.1	Kampfmittel.....	10

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 3.200 m ²
Sondergebiet Zweckbestimmung Klinik	ca. 3.200 m ²

1.2 Bettenanzahl: Betten ca. 75

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.09.01 Roeckstraße / Rabenhorst liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud, Flur 9 und umfasst das Flurstück 183.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung an der Krügerstraße 15,
- im Osten durch die Straße Rabenhorst,
- im Süden durch die Grünfläche an der Einmündung der Straße Rabenhorst und
- im Westen durch die Bebauung an der Krügerstraße 17 –21.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Grundstück des ehemaligen Busdepots konnte nach der Verlagerung des Busbetriebes auf das Gelände der ehemaligen Trave-Kaserne 1998 einer neuen Nutzung zugeführt werden. So entsteht momentan im Bereich des neu gebauten Wiesenweges ein Wohngebiet mit Reihenhäusern. Am Heiligen-Geist-Kamp sind bereits Gebäude errichtet worden, in denen eine Pflegeeinrichtung, Arztpraxen und Geschosswohnungen untergebracht sind. Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung wurde bisher durch ein temporäres Regenrückhaltebecken genutzt, das auf Grund zwischenzeitlich erfolgter Kanalbauarbeiten künftig entfallen kann. Stattdessen soll hier ein Erweiterungsbau des DRK-Therapiezentrums Marli GmbH erstellt werden. Das zur Bebauung anstehende Grundstück befindet sich bereits im Besitz des Investors.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes 06.09.00 Roeckstraße / Heiligen-Geist-Kamp getroffen. Die Fläche war bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da die geplante Nutzung als Klinikbetrieb nicht als Anlage für gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO angesehen werden kann und somit in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wäre, ist eine Änderung der Nutzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik gemäß § 11 (2) BauNVO erforderlich. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung – GRZ 0,4, GFZ 1,2 - und die maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen bleiben erhalten. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 06.09.01 Roeckstraße / Rabenhorst treten an die Stelle der bisherigen Festsetzungen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 geändert.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines Teils der Flächen des ehemaligen Busdepots handelt, wird das Bebauungsplanverfahren als verkürztes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist danach nicht erforderlich.

4.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erweiterungsbau des DRK Therapiezentrums Marli GmbH zu schaffen. Es sollen insbesondere die stationären Bettenkapazitäten des bestehenden Haupthauses an der Marlistraße 10 entlastet werden.

4.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

4.3.1 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 08.10.1990 in Kraft trat entwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Klinik die Realisierung eines dreigeschossigen Baukörpers als Erweiterung des bestehenden Haupthauses des DRK Therapiezentrums Marli GmbH an der Marlistraße. Bei der Entwicklung des Konzeptes stand die Schaffung von 5 Pflegestationen für Patienten im Vordergrund, die nach einem umfassenden Therapie- und Pflegekonzept behandelt werden und keiner akuten Behandlung mehr bedürfen. Ziel ist die Rückkehr der Patienten in ein Selbstbestimmtes häusliches Umfeld.

Im Sondergebiet ist nur die Unterbringung von Klinikbestandteilen wie beispielsweise Pflegestationen und Behandlungsräumen zulässig, um sicher zu stellen, dass die verkehrsstarken Versorgungsbausteine des Klinikbetriebes wie Akutaufnahme, Tagesklinik und ambulante Versorgung im Haupthaus an der Marlistraße statt finden. Notfallmäßige Aufnahmen von Patienten sowie An- und Abfahrten von Krankenwagen mit Martinshorn als Regelereignis dürfen nicht statt finden. Dies ist zum einen erforderlich um die Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten nicht zu stören und zum anderen verlangt das vorgesehene Behandlungskonzept eine geschützte und ruhige Atmosphäre.

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

5.2 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Erweiterungsbauwerks erfolgt über die Straße Rabenhorst.

Südlich des Plangebietes liegt die Roeckstraße, auf der die Buslinien 1, 3, 4, und 21 verlaufen. Die Haltestelle „Roeckstraße“ ist ca. 70 m von der geplanten Klinikenerweiterung entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des 2. RNVP (2004-2009) der Hansestadt Lübeck.

5.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden in zwei Stellplatzanlagen untergebracht, die sich im Eingangsbereich zur Klinik befinden, zudem werden 15 Mitarbeiterstellplätze in der Tiefgarage abgehend vom Heiligen-Geist-Kamp zur Verfügung gestellt. Garagen und Stellplatzanlagen außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden auf dem Grundstück untergebracht. Die Fahrradabstellplätze für die Besucher sollen eingangsnah angeordnet und als Fahrradbügel ausgeführt werden.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist über das vorhandene Leitungsnetz abgedeckt. Eine Versorgung über ein Blockheizkraftwerk ist nicht vorgesehen.

Im November 2008 werden die Bauarbeiten der Entsorgungsbetriebe in der Roeckstraße so weit abgeschlossen sein, dass eine Regenwasservorflut vorhanden ist und das provisorische Regenrückhaltbecken auf dem Gelände des ehem. Busdepots außer Betrieb genommen werden kann.

Die Schmutzwasserentsorgung wurde im Zusammenhang mit der Anlage der öffentlichen Erschließungsstraßen hergestellt.

5.5 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines Grundstückes handelt, wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich. Um jedoch die erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sicher zu stellen, wurden ein Grünkonzept von einem Landschaftsplanungsbüro erstellt und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. So ist die Gliederung der Stellplatzanlagen durch Bäume und Hecken und die Anlage eines Patientengartens auf der Rückseite des geplanten Gebäudes vorgesehen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Schutzgebiete nach § 25 LNatSchG.

Durch die Planung müssen Gehölze entfernt werden, für die Neupflanzungen vorzunehmen sind. Eine Fällgenehmigung ist bei der Hansestadt Lübeck, Bereich Naturschutz zu stellen. Das Fällen ist nur in der Zeit vom 01.10. – 14.03. eines Jahres zulässig.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten die Eingliederung der Neubebauung in die Umgebung.

Da der Standort der geplanten Klinikerweiterung von Wohnbebauung umgeben ist, sind Werbeanlagen wie im allgemeinen Wohngebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. D.h. jede Art von Fremdwerbung ist unzulässig.

5.7 Altlasten / Emissionen

5.7.1 Altlasten

Im Zuge des Rückbaus der baulichen Anlagen des Busbetriebshofs wurden die auf dem Grundstück befindlichen Altlasten saniert. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind, aus wasserbehördlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5.7.2 Emissionen

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Lärmimmissionsprognose durch ein Ingenieurbüro für Schallschutz erstellt. Der Lärmimmissionsprognose liegt eine Betriebsbeschreibung zur Erweiterung der Geriatrie zu Grunde. Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der von dem Klinikgebäude ausgehenden Lärmimmissionen ist die TA-Lärm. Untersucht wurden:

- die von den Pkw-Stellplätzen ausgehenden Immissionen durch Ein- und Ausparkvorgänge sowie Parksuch- und Durchfahrtsverkehr auf den Fahrgassen,
- die Lärmbelastung durch Krankentransportfahrten,
- durch die Waren- und Wäscheanlieferung bzw. -abholung und die Abfallentsorgung mittels Presscontainer sowie
- durch die Nutzung der Außenterrasse.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel nur im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Entsorgungshofes durch Anlieferung bzw. Abho-

lung überschritten werden, an allen übrigen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Im Bereich des Entsorgungshofes sind also Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dazu wird im Bebauungsplan die Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand entlang der nord- und südwestlichen Abgrenzung des Plangebietes sowie eine Überdachung des Entsorgungshofes festgesetzt. Die Lärmschutzwand und die Überdachung müssen ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² aufweisen und zum Entsorgungshof hin schallabsorbierend ausgebildet sein. Außerdem darf die Ver- und Entsorgung nur außerhalb der Ruhezeiten zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr stattfinden.

Außerdem ist die Nutzung der Stellplätze auf dem Gelände der geplanten Klinikerweiterung während der Ruhe- bzw. Nachtzeiten zwischen 21.00 und 7.00 Uhr für Klinikmitarbeiter nicht vorgesehen.

6. Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

7. Übersichtsplan

M 1:1000

Anlage



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

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel

