

BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

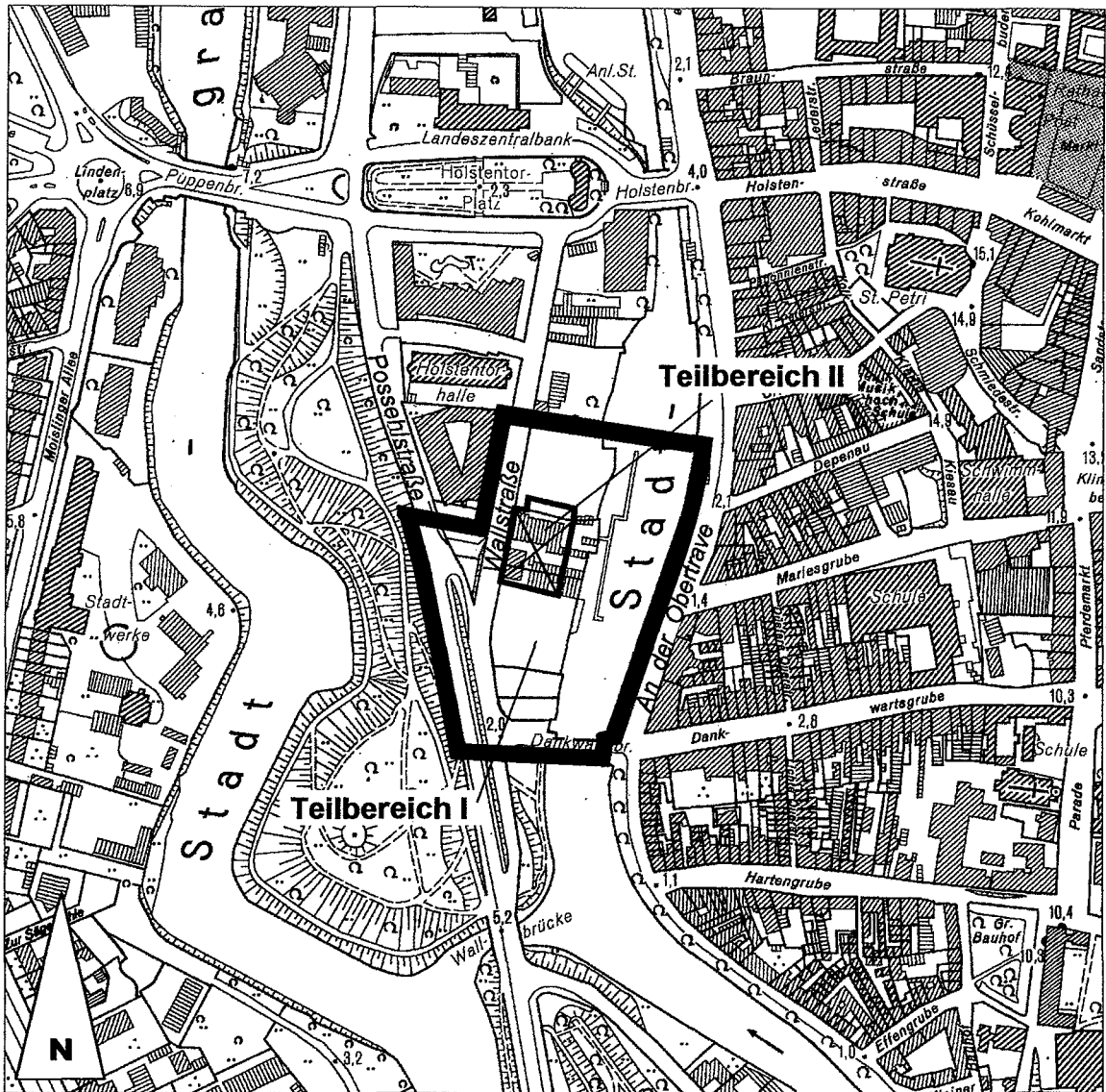
zum Bebauungsplan
01.71.02 - Holstentorplatz - Südliche Wallhalbinsel/ Teilbereich I

Fassung vom 14.11.2005

Übersichtsplan

Lageplan (ca. M. 1:5000)

H:\150-CAD-Arbeitsbereich\Stadt\CAD-Projekt\B-PLANUNG\01-71-02\Cad\Satzungsbeschlüs_TB1.dwg-Begri-5000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 2,0558 ha
Wohngebiet	ca. 0,2666 ha
Gemeinschafts-Tiefgarage	ca. 0,1355 ha
Grünflächen öffentlich	ca. 0,6660 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,6300 ha
Wasserfläche	ca. 0,9716 ha

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Innenstadt westlich in unmittelbarer Nachbarschaft der Lübecker Altstadt und umfaßt Grundstücke der Gemarkung Innere Stadt,

Block (Flur) 58 und 59. Er wird im Westen durch die Wallanlagen, das Parkhaus und die Holstentorhalle, im Süden durch die Dankwartsbrücke, im Osten durch die Straße An der Obertrave begrenzt. Im Norden verläuft die Grenze auf der Höhe der Holstentorhalle. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke:

Flur 58

29/2 tlw., 28/1, 27/2, 15, 16, 17, 13, 12, 11, 18, 10, 9 tlw., 8 tlw., 19, 7, 20, 6, 21, 5 tlw., 22 tlw. und 33/4 tlw.

Flur 59

9/6 tlw., 29/2, 9/4, 9/5, 10/1, 11/6, 11/7 tlw., 10/3, 11/5, 11/1 tlw., 59/1 tlw., 60/3, 60/1.

Die Grundstücke Wallstraße 15, 17 und 19 werden tlw. Teilbereich II dieses Bebauungsplanes.

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.

Heute sind große Teilflächen abgeräumt und brachgefallen. Von den Brachflächen ist eine Fläche als öffentliche Grünfläche hergerichtet, eine andere entwickelt sich nach Spontanvegetation langsam zu einem Wald.

Die noch vorhandenen Hochbauten werden zum Wohnen, als Werkstatt, Lager, Büro und Werft genutzt. Die Flächen südlich der Wallstraße 19 sind abgeräumt.

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 und seiner 61. Änderung vom 20.10.2004 entwickelt worden.

4. Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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 Altstadttrandkonzept 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 Grün-, Spiel- und Erholungsflächen insbesondere für die mit Freiflächen unterversorgten Altstadtquartiere zur Verfügung zu stellen

- 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
 - Schaffung eines kleinen Wohnquartieres
 - Erhaltung der Wallstraße als historisches städtebauliches Strukturelement
 - Ergänzung der Alleebäume
 - Erhaltung der Grünfläche auf der Dreiecksfläche südlich des Parkhauses.
- Die Planung wird außerdem der Nachfrage nach „Wohnen am Wasser“ gerecht.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung

Die bauliche Entwicklung bzw. Neuordnung findet als Neubebauung statt.

Die vorgesehene, ausnahmsweise Zulassung der Winterlagerung von Booten im Teilbereich II bietet die Möglichkeit, die Werft- und Bootsaktivitäten an der Wallstraße zu konzentrieren. Damit kann die ursprüngliche Anlage südlich der Salzspeicher zurückgebaut, renaturiert und der Uferwanderweg bis zur Holstenbrücke geführt werden.

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

Das allgemeine Wohngebiet (WA) wurde festgesetzt, da das Baugebiet überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wobei die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 auch grundsätzlich möglich sein sollen.

5.2 Erschließung

Alle 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, Stell-

plätzen 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 Grünordnungsplan (GOP)

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein nicht unwesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Parallel zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan (s. Anlage) erarbeitet worden; mit folgenden Zielen:

- Darstellung der durch die baulichen Veränderungen zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- Gestaltung und Entwicklung von nutzbaren Freiflächen im Plangebiet
- Maßnahmen zum Ausgleich der beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse des Naturhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes
- Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen.

Der Grünordnungsplan umfasst die Teilbereiche I und II des Bebauungsplanes.

5.5 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.

5.6 Umweltschutz

5.6.1 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 nach gutachterlicher Begleitung und teilweisem Bodenaustausch im begrenzten Umfang und Kostenvolumen die beabsichtigte Nutzung möglich ist.

5.6.2 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.

5.6.3 Verkehrslärm

Das Baugebiet 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.

Nach der im Januar 2005 durchgeführten gutachterlichen Schallschutzuntersuchung werden die Orientierungswerte des Beiblattes den DIN 18005-1 für WA-Gebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den West-, Nord- und Südfassaden tags und nachts um 8-14 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. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden hierfür aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand oder -wall) aus, so dass nur durch bautechnische Mittel ein passiver Schallschutz zu erzielen ist.

Daher enthält der Bebauungsplan, Text Teil B, entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

5.7 Kulturdenkmal

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

Flächen der Wallstraße, der Possehlstraße und die Dreiecksfläche südlich des Parkhauses werden als eingetragenes Bodendenkmal nachrichtlich übernommen.

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

6. Kosten und Finanzierung

Grünanlagen	~	10.000
Uferbefestigung	~	20.000
Uferwanderweg	~	14.000
Bäume in der Wallstraße	~	4.500
Gehwegerneuerung	~	40.000
Ausgleichsflächen	~	19.000
Archäologische Maßnahmen baubegleitende Untersuchungen Personalkosten pro Monat	~	12.000

Alllastensanierung, die Höhe ist zzt. nicht zu beziffern, jedoch sind 25.000,- Euro vom Investor zugesagt.

Die restliche Finanzierung erfolgt anteilig aus dem Kaufpreis des Grundstückes.

7. Übersichtsplan

M.: 1 : 5.000

Lübeck, 14.11.2005

5.610.3 - Stadtplanung

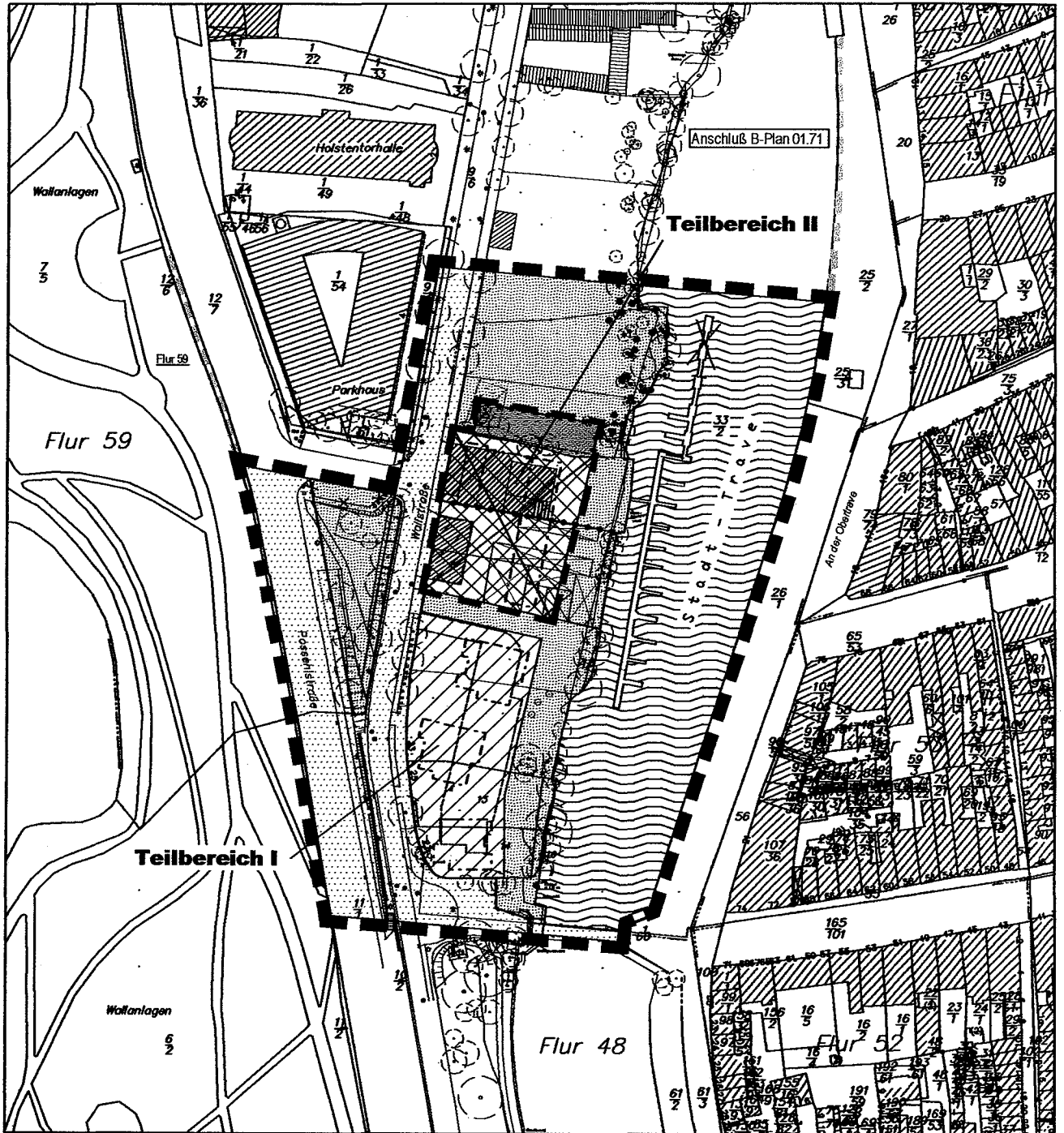
hdg/Ti/Dz/kw

11.11.2005

H:\120-Bebauungsplanung\01-Innenstadt\01-71-02_Südliche_Wallhalbinsel_Wallstraße\7.
Satzungsbeschluß\Texte\Begründung_Nov.doc

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 01.71.02 HOLSTENTORPLATZ / SÜDLICHE WALLHALBINSEL / TEILBEREICH I





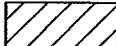
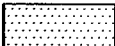



H:\150-CAD-Arbeitsbereich\StadtCAD-Projekte\B-PLANUNG\01-71-02\Cad3_Übersichtsplan_10-11-2005.dwg-Übers_5000er 11.11.2005 Haj



ZEICHENERKLÄRUNG



M. 1:2000

	Grenze des Geltungsbereiches		Baugrenze
	Mischgebiete		Begr. untersch. Nutzung
	Allgemeine Wohngebiete		Straßenverkehrsflächen
	Private Grünfläche		Wasserflächen
	Öffentliche Grünfläche		