



### 3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd  
Gemarkung Lübeck - St. Lorenz  
Flur 13, 14 und 19.

Er wird durch die Hansestraße, die Märkische Straße, den Hansering und die Anlagen der Deutschen Bundesbahn begrenzt.

Er umfaßt folgende Flurstücke:

124/15; 57/65 tlw.; 1/54; 1/55; 1/57; 1/13; 1/12; 1/11; 1/10; 1/9; 759/1; 1/32; 1/37; 1/2; 1/38; 15/44 tlw.; 742/1; 1/24; 1/3; 524/1; 694/1; 505/1; 1/60; 1/61; 1/62; 1/63.

### 4. Städtebauliche Ausgangssituation

#### 4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Auf den Grundstücken des Planungsbereiches befinden sich Flächen für Bahnanlagen, die derzeit gärtnerisch genutzt werden, Baufirmen, ein Speditionsbetrieb und Lagerräume eines Lebensmitteleinzelhandelsunternehmens sowie eine Großbäckerei, ein Supermarkt und einige Wohngebäude in Geschosßbauweise. Das Gebiet wurde bisher überwiegend gewerblich genutzt.

#### 4.2 Bisherige Festsetzungen

Für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Hansestraße, Märkische Straße - bestanden bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### 5. Planungsgrundsätze

#### 5.1 Ziel und Zweck der Planung

Wegen der fehlenden Expansionsmöglichkeiten für die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe, ihrer ungenügenden verkehrlichen Erschließung über enge Wohnstraßen und wegen ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zu störungsempfindlichen Reinen Wohngebieten erscheint ihr Fortbestand bzw. ihre Weiterentwicklung aus stadtplanerischen und wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Der zukünftige Bebauungsplan soll deshalb die Rechtsgrundlage für die Umstrukturierung des Gebietes und seine Anpassung an die benachbarten Wohngebiete in St. Lorenz Süd bilden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Hansestadt Lübeck wurde durch die GEWOS GmbH eine

Wohnungsmarktanalyse durchgeführt. Diese Analyse führte zu dem Ergebnis, daß das Fehlen eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes jährlich zu einer Abwanderung von ca. 500 Einwohnern ins nähere Umland führt und daß für die gesamte Stadt bis zum Jahre 1985 u. a. eine Nachfrage nach ca. 2.700 Wohneinheiten in Eigenheimen und Geschößwohnungen besteht.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um einen Teil der erforderlichen Bauflächen für den Wohnungsbau (Wohnungen in Geschößbauweise) zu schaffen. Hier sollen ca. 252 Wohneinheiten neu entstehen, die den Wohnraumbedarf für rund 825 Einwohner decken können. Es soll vor allem ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot für junge Familien geschaffen und das Konzept einer innenstadtnahen Bebauung im wesentlichen in verdichteter Bauweise verfolgt werden.

## 5.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 15. 07. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde und aus seiner 65. Änderung vom ..... entwickelt worden.

## 6. Inhalt der Planung

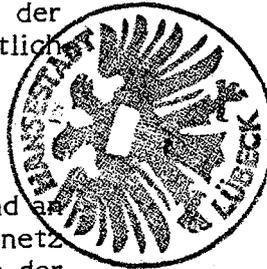
### 6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung von Geschößwohnungen. Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird die Anzahl der möglichen Wohneinheiten erhöht. Übergeordnete Bezüge, wie fußläufige Verbindungen in angrenzende Bereiche (Fußgängerbrücke über die Eisenbahnanlagen) wurden bei der Planung berücksichtigt. Nordwestlich parallel entlang der Hansestraße soll eine geschlossene, straßenbegleitende, dreigeschossige Wohnbebauung entstehen, die auch Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes aufnehmen soll. Die dreigeschossige Bebauung ist in drei u-förmigen Baukörpern angeordnet. Nach Nordosten zur Eisenbahn hin entsteht eine geschlossene Bebauung, die der Reduzierung des Lärms, der von der Bundesbahn ausgeht, dient. Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes an der Straße Hansering wird ein MI-Gebiet ausgewiesen. Dieser Bereich, der schon teilweise vor Aufstellung des Bebauungsplanes den Charakter eines MI-Gebietes hatte und noch hat (vorhandener Verbrauchermarkt und Motorradhandel), dient einerseits dem Wohnen und andererseits der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

\* Ergänzung siehe Seite 3a

### 6.2 Erschließung

Das Bebauungsgebiet liegt an der Hansestraße, Märkischen Straße und an dem Hansering und ist hierüber an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2,5 km. In der Verlängerung der Planstraße 582 existiert eine Gehwegverbindung durch eine Fußgängerbrücke über die Eisenbahnanlage zum Wohngebiet an der Fregattenstraße.



Die innere Haupterschließung erfolgt über die Planstraßen 582 und 583. Durch die Anordnung von diesen zwei relativ kurzen, öffentlichen Stichstraßen wird das Wohngebiet sehr wirtschaftlich erschlossen. Ansonsten erfolgt die Erschließung der Wohnbebauung über private Erschließungsanlagen. Bei den Planstraßen 582 und 583 einschließlich der Wenden und der Parkflächen handelt es sich um erstmalig herzustellende beitragsfähige Erschließungsanlagen.

### 6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Der erforderliche Stellplatzbedarf für die dreigeschossige Wohnbebauung wird durch drei Parkpaletten, die an der Nordwestseite des Planungsgebietes angeordnet sind, abgedeckt. Für die ca. 252 Wohneinheiten stehen 272 Stellplätze zur Verfügung.

Die öffentlichen 84 Parkplätze befinden sich an den Planstraßen 582 und 583 an den Wenden und am Hansering. Bei diesen Parkplätzen handelt es sich um beitragsfähige Teilanlagen bzw. Bestandteile von Erschließungsanlagen.

### 6.4 Grünflächen

Im Südwesten des Planungsgebietes liegt eine ca. 3.020 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche, die der Freizeit und Erholung dient. Auf dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz mit der Größe von ca. 750 m<sup>2</sup> und ein Bolzplatz mit der Größe von ca. 2.270 m<sup>2</sup> untergebracht. Diese Plätze sind über private Fußwege und über die Planstraße 582 gut von dem gesamten Gebiet erreichbar.

Im Süden des Bebauungsplanes ist eine weitere private Grünfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 710 m<sup>2</sup> ausgewiesen; die auch über einen privaten Fußweg zugänglich ist. Sie soll der Unterbringung eines privaten, zur Wohnbebauung gehörenden Kleinkinderspielplatzes dienen.

In der Hansestraße, an den Einmündungen der Planstraßen 582 und 583, stehen im Bereich der Sichtdreiecke vier Bäume. Diese vier Bäume sind im Bebauungsplan mit einem gestrichelten Außenkreis dargestellt und haben nach Ansicht des Tiefbauamtes Bestandsschutz auf Lebenszeit. Nach Absterben dieser Bäume dürfen in den Sichtdreiecken keine neuen Bäume gepflanzt werden.

Durch den Bau der Planstraße 582 entfallen zwei nicht unter Bestandsschutz stehende Bäume. Auf alle anderen im Bebauungsplangeltungsbereich vorhandenen Bäume, bis auf die Obst- und Zierbäume im gärtnerisch genutzten Bereich, wurde bei der Überplanung Rücksicht genommen.

Die Stellplatzpaletten an der Nordwestgrenze des Gebietes sollen mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden (siehe Teil B, Ziff. 4 der Festsetzungen). Diese Eingrünung soll auch einen Sichtschutz zwischen Eisenbahnanlage und Wohnbebauung bilden.

### 6.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Für das Bebauungsplangebiet ist die Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorgesehen. Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt über noch zu erstellende Regen- und Schmutzwasserleitungen. Das Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet hat Vorflut zum Zentralklärwerk.

## 6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

.... nicht wesentlich stören.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Zulässigkeit der in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen worden. Mit dem Ausschluß der Ausnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten soll erreicht werden, daß in den geplanten Wohngebieten keine Störungen entstehen, die über das Maß hinausgehen, daß von den allgemein zulässigen Nutzungen hervorgerufen wird. Im übrigen wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes durch den Ausschluß der Maßnahmen nicht berührt, da sie im wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird. Außerdem bietet das angrenzende "Mischgebiet" eine Fläche, auf der diejenigen Nutzungen angesiedelt werden können, die vom Ausschluß für das "Allgemeine Wohngebiet" betroffen sind.

Durch den Ausschluß von Nebenanlagen soll eine übermäßige bauliche Verdichtung verhindert werden. Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Mischgebieten wird damit begründet, daß das Mischgebiet, das in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt liegt, für Kleintierhaltung ungeeignet ist.



## 6.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Zur Beurteilung der im Plangebiet auftretenden Immissionen wurde ein Lärmschutzgutachten am 26. 03. 1981 vom Büro Dr. Ing. Hans J. Gober erstellt. Die in Bezug auf die Gleisanlagen durchgeführten Schallpegelmessungen ergaben, daß im Planungsgebiet nachts mit Schallpegeln  $L_{eq}$  zwischen 50 dB (A) und 55 dB (A) zu rechnen ist.

Nach einschlägigen Richtlinien und Normen sind für Allgemeine Wohngebiete folgende Planungsrichtpegel aufgeführt:

tags = 55 dB (A) und nachts = 40 dB (A).

Hieraus ergibt sich, daß für dieses Gebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Da die geplante Bebauung ca. 120 bis 160 m von der Lärmquelle (Gleisanlagen der Bundesbahn) entfernt ist und eine Lärmschutzwand nicht die gewünschte Wirkung erreicht, da sie nicht dicht genug an die Lärmquelle herangebaut werden kann, bleibt nur passiver Lärmschutz übrig. Dieser passive Lärmschutz soll erreicht werden, indem an der Nordwestseite des Planungsgebietes parallel zu den Gleisanlagen eine dreigeschossige, geschlossene Bebauung entsteht, durch die für die dahinter liegende Bebauung eine Lärminderung entsteht. In dieser dreigeschossigen geschlossenen Bebauung, die parallel zu den Gleisanlagen geplant ist, sind die Aufenthaltsräume an die der Bundesbahn abgewandten Seite anzuordnen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn der Schallschutz durch bauliche Vorkehrungen gewährleistet wird, wie z. B. durch verglaste Wintergärten. Außerdem werden für die dreigeschossige Wohnbebauung Lärmschutzfenster mit Zwangsbelüftung festgesetzt, wobei die Richtwerte der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - einzuhalten sind. Das "Bewertete Schalldämm-Maß  $R_w$ " für diese Fenster und die schalldämmten Lüftungsöffnungen für die Aufenthaltsräume muß 35 dB (A) betragen. Die Fenster sind gemäß VDI 2719 nach Schallschutzklasse 3 herzustellen. Da durch den Kfz-Verkehr auf der Hansestraße ebenfalls erhebliche Lärmbelastigungen entstehen, sind für die hier liegenden Aufenthaltsräume ebenfalls Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes zu treffen. Nach Messungen, die durch das Gesundheitsamt durchgeführt wurden, beträgt der Mittelungspegel an der Bebauungsgrenze in der Hansestraße ca. 61 dB (A). Danach sind auch hier sowohl Fenster als auch schalldämmte Lüftungseinrichtungen mit der Schallschutzklasse 3 für die Aufenthaltsräume, die der Hansestraße zugewandt sind, einzubauen. Da die Einhaltung der Richtwerte der Vornorm 18005 (tags = 55 dB (A) und nachts = 40 dB (A)) für das allgemeine Wohngebiet durch aktive Maßnahmen nicht erreicht werden kann, werden diese Vorgaben für die passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Jedoch ist der Aufenthalt im Freien ohne Störungen in den geschützten Innenhöfen möglich, da durch die U-förmige Anordnung der Gebäude eine Abschirmung des Lärmes erfolgt.

\* Ergänzung siehe Seite 5a



## 6.7 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund des § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 82 (1) LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 02. 1983 enthält dieser Bebauungsplan im Text (Teil B) des Planes Festsetzungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Eingliederung des Gebietes in seine Umgebung gewährleisten und eine im ganzen einheitliche, aber im Detail abwechslungsreiche Gestaltung sichern. Da im WA-Gebiet 3 geschlossene, U-förmige Baukörper mit Innenhöfen entstehen sollen, ist es sinnvoll, daß diese Baukörper in ihrer äußeren Gestaltung ein einheitliches Bild aufweisen. Aus diesem Grunde werden die für Norddeutschland typischen rot bis rotbraunen Verblender und Dachpfannen festgesetzt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Straßenbegrenzungslinie zu erreichen, sind als Einfriedigungen nur Holzzäune oder Mauern, die in Material und der Farbe des zugeordneten Geschoßbaues ausgeführt sind, zulässig.

## 7. Sicherung der Plandurchführung

### 7.1 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.

## 8. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschlägig ermittelten Kosten:

- Straßenbaukosten ohne Grunderwerb	ca.	710.000,--	DM
- Entwässerungstechnische innere Erschließung	ca.	400.000,--	DM
- Kinderspielplatz	ca.	70.000,--	DM
- Bolzplatz	ca.	120.000,--	DM
- Gasversorgung	ca.	49.000,--	DM
- Wasserversorgung	ca.	217.000,--	DM
- Stromversorgung	ca.	<u>222.000,--</u>	DM
insgesamt	ca.	1.788.000,--	DM

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

## 6.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

.... eine Abschirmung des Lärmes erfolgt.

Der Spiel- und Bolzplatz liegt zwischen den Gleiskörpern der Bundesbahn und der dreigeschossigen Bebauung, die mit Lärmschutzvorrichtungen gegen die Immissionen, die von der Bundesbahn ausgehen, versehen ist.

Die Lärmimmissionen, die von dem Spiel- und Bolzplatz ausgehen können, liegen unter den vorhandenen Lärmimmissionen der Bundesbahn. Durch die in den textlichen Festsetzungen geforderten Lärmschutzfenster mit Zwangsbelüftung nach Schallschutzklasse 3 ist gewährleistet, daß eine zusätzliche Lärmbelästigung durch den Spiel- und Bolzplatz für die betroffene dreigeschossige Wohnbebauung nicht gegeben ist.



9. Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwandes für die zur Erschließung erforderlichen Anlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BBauG erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 BBauG und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Lübeck, den 06.06.1984  
61 - Stadtplanungsamt  
Fen/H/Sa./We

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Hilpert



Dr. Stützer