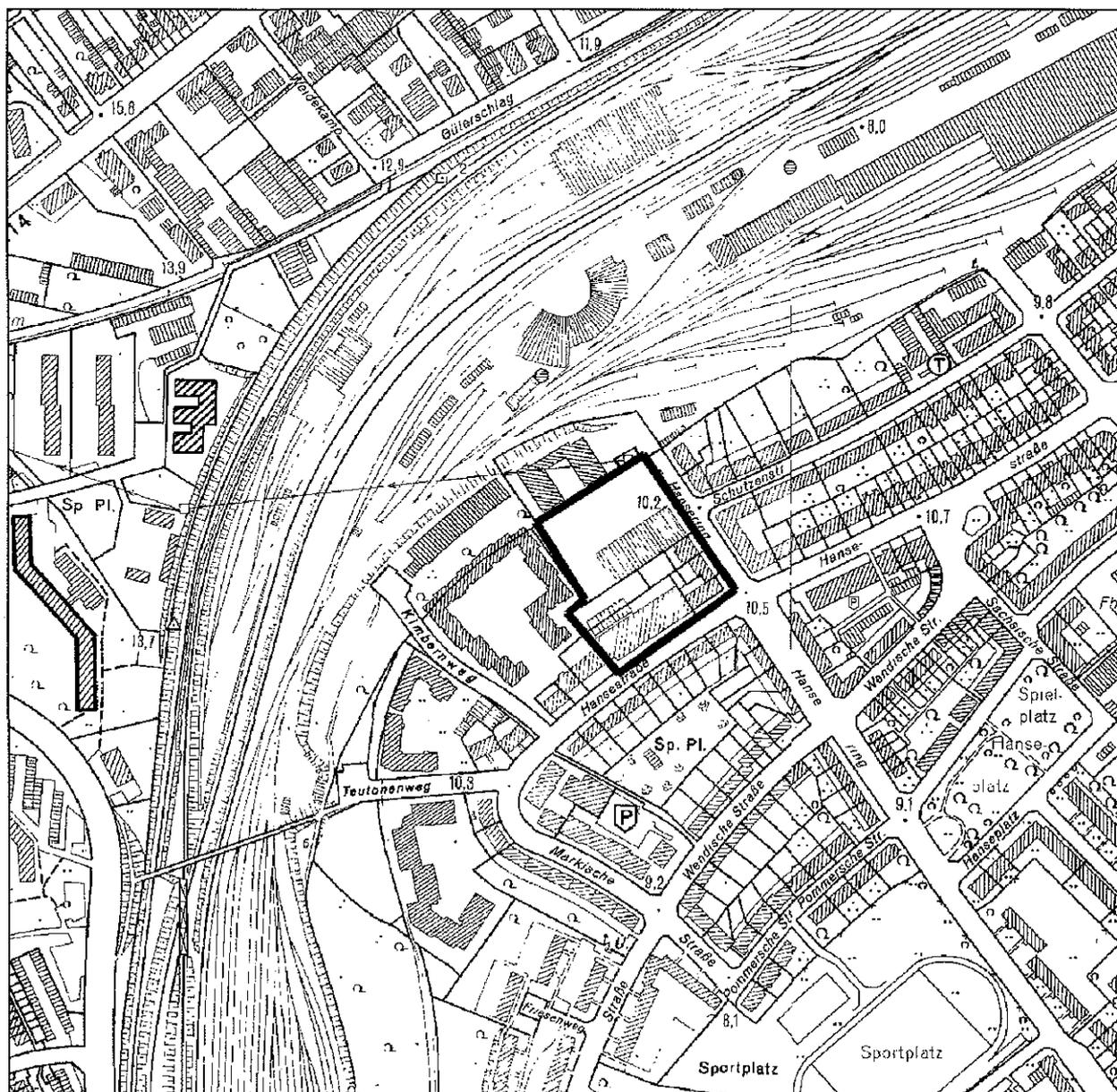


# BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB zum

**Bebauungsplan Nr. 03.59.01**  
**- Hansestraße / Märkische Straße (1. Änd.) -**

Ausfertigung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
1.3.1	Art des Bebauungsplanes	4
1.3.2	Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Immissionen - Verkehrslärm	7
2.4	Eigentumsverhältnisse	11
2.5	Bisheriges Planungsrecht	11
3.	Übergeordnete Planungen	12
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	12
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	12
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	12
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	13
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.	Inhalt der Planung	13
5.1	Flächenbilanz	13
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	13
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.3	Nebenanlagen	16
5.4	Erschließung	16
5.4.1	Interne Erschließung / Ruhender Verkehr / Flächen für Gemeinschaftsanlagen	16
5.4.2	Ver- und Entsorgung	18
5.5	Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
5.6	Grün, Natur und Landschaft / Pflanz- und Erhaltungsbindung	19
5.7	Gestaltung	19
5.8	Hinweise	20
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	21
6.1.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	21
6.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	21
6.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	22

6.1.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	22
6.1.5	Sonstige Umweltauswirkungen	23
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	23
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	23
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	24
8.	Kosten und Finanzierung	24
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	24
9.1	Verfahrensübersicht	24
9.2	Rechtsgrundlagen	25
9.3	Fachgutachten	25

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.59.01 liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd und umfasst die Flurstücke 1/12 (Hansestraße 136), 1/13 (Hansering 57), 1/55 (Hansering 57a), 1/57, 1/76 (Hansering 138 und 140), 1/93 (Hansering 59) sowie teilweise die Flurstücke 776/5 (Hansering) und 1/64 (Hansestraße) Flur 13, Gemarkung St. Lorenz.

Begrenzt wird das 1,2 ha große Plangebiet im Osten und Süden durch die Straßen Hansering und Hansestraße. Im Norden schließt sich auf dem Flurstück 15/446 eine zweistöckige und im Westen auf dem Flurstück 1/73 eine dreistöckige Wohnanlage an. Nördlich angrenzend an der Straße am Hansering befindet sich zudem auf dem Flurstück 15/434 und 1/68 die ehemalige Aufstellfläche für einen Strommast. Dieser wurde im Zuge der Demontage der Stromleitung zurückgebaut. Hinter der nördlich angrenzenden Wohnbebauung verläuft die Bahnstrecke Hamburg – Bad Schwartau.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das brachgefallene Einzelhandelsgrundstück auf dem Flurstück 1/93 einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Stadt Lübeck beabsichtigt auf dem Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Durch die zentrale städtische Lage in der Nähe der Altstadt und des Hauptbahnhofes besitzt die Fläche eine hohe Lagegunst. Mit der Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes wird den städtischen Zielen der nachhaltigen Innenentwicklung, des ressourcensparenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum entsprochen.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet der städtebauliche Entwurf (Anlage 1) eines Bauträgers, der beabsichtigt auf der Fläche 26 Reiheneigenheime in zweigeschossiger Bebauung mit Dachgeschoss zu errichten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da eine Wohnbebauung auf der Brachfläche auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.59.00 „Hansestraße / Märkische Straße“ (siehe Abschnitt 2.5 Bisheriges Planungsrecht) nicht sinnvoll umsetzbar ist. Um keine nicht vollziehbaren Festsetzungen (insbesondere Wegerechte) im verbleibenden rechtskräftigen Bebauungsplan 03.59.00 entstehen zu lassen, wurde der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes auf die südlich an das Flurstück 1/93 angrenzende Wohnbebauung ausgeweitet. Die angrenzenden Straßen Hansering und Hansestraße wurden bis zur Straßenmitte in den Bebauungsplan mit einbezogen.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

#### **1.3.1 Art des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 03.59.01 „Hansestraße / Märkische Straße (1. Änd.)“ ändert im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03.59.00 „Hansestraße / Märkische Straße“.

### 1.3.2 Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB

Das zu überplanende Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbestandes. Der Bebauungsplan Nr. 03.59.01 dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

Durch die Nutzbarmachung der brachliegenden Fläche und die damit einhergehende Inanspruchnahme vorhandener Erschließungsstrukturen wird eine nachhaltige Innentwicklung gefördert.

Voraussetzung für die Anwendung des §13a BauGB ist des Weiteren, dass die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 qm nicht überschreitet.

Für das Plangebiet wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Bei einer Wohnbaufläche von 10.007 qm sind damit

$$10.007 \text{ qm} \times 0,4 = 4.003 \text{ qm}$$

Grundfläche zulässig.

Der Grenzwert nach § 13a BauGB von 20.000 qm wird demnach deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung beinhaltet keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Diese Voraussetzung zur Anwendung von § 13a BauGB ist somit auch erfüllt.

Des Weiteren ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich: Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 Abs. 2 No. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind nicht zu bilanzieren oder auszugleichen.

Folglich entfallen im beschleunigten Verfahren die Verfahrensbestandteile der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten (§ 4c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet ist im südlichen Teil geprägt durch eine dreigeschossige Blockrandbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Die im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung liegenden Grundstücksflächen werden als Gemeinschaftsgrün- und Stellplatzflächen genutzt.

Die Bebauung unterscheidet sich dabei in ihrer Gebäudetiefe. Entlang des Hanseringes und im Einmündungsbereich Hansestraße / Hansering bestehen Tiefen von 8 bis 13 m. In der weiteren Verlängerung der Hansestraße weisen die beiden Häuser 138 und 140 eine Tiefe von 22 m auf. An der Ecke Hansestraße / Hansering befindet sich ein Fachgeschäft für Haushaltsgeräte.

Im nördlichen Teil befindet sich eine nicht mehr genutzte eingeschossige Einzelhandelsbebauung für einen Supermarkt und eine weitere Ladeneinheit mit einer Grundfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Der an das Gebäude nördlich und westlich angrenzende Grundstücksteil wurde als Kundenparkplatz genutzt und ist bis auf Aufbrechungen für eine Randbegrünung und vereinzelte Baumanpflanzungen vollversiegelt.

#### Verkehrliche Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.59.01 sind sämtlich über den Hansering und die Hansestraße erschlossen.

Die Haltestellen Wendische Straße und Märkische Straße des städtischen Linienbusverkehrs der Linie 6 und 16 sind vom Plangebiet 250 bzw. 450 m entfernt. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

### **2.2 Natur und Umwelt**

#### Topographie

Das Plangebiet weist Geländehöhen zwischen 9,2 und 11,0 m ü. NHN auf. Dabei steigt es leicht von Nord nach Süd und Ost nach West an. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

#### Boden und Vegetation

Der Großteil des Bereiches des Bebauungsplanes ist derzeit durch Bebauung und Stellplatzanlagen versiegelt. Im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung entlang des Hanseringes und der Hansestraße liegen Rasenflächen mit einzelnen Baum- und Strauchbeständen. Auf dem Einzelhandelsgrundstück befinden sich zur Gliederung des Parkplatzes fünf kleinkronige Laubbäume sowie an der südlichen Grenze zwei Bestandsbäume.

Die Stellplatzanlage wird im Norden durch eine grenzständige Laubholzhecke und im Westen durch eine Gehölzstruktur des Nachbargrundstückes begrenzt.

Für die Flurstücke des Bebauungsplanes liegen keine Kenntnisse vor, die eine Einstufung als Altlastenverdachtsfläche (Altablagerungen und/oder kontaminierte Altstandorte) veranlassen.

### 2.3 Immissionen - Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich verschiedener verkehrlicher Schallquellen des Schienen- und Straßenverkehrs. Im Einzelnen sind dies die im Norden des Plangebietes verlaufende Bahntrasse Hamburg – Bad Schwartau sowie für den Straßenverkehr der Hansering im Osten und die Hansestraße im Süden.

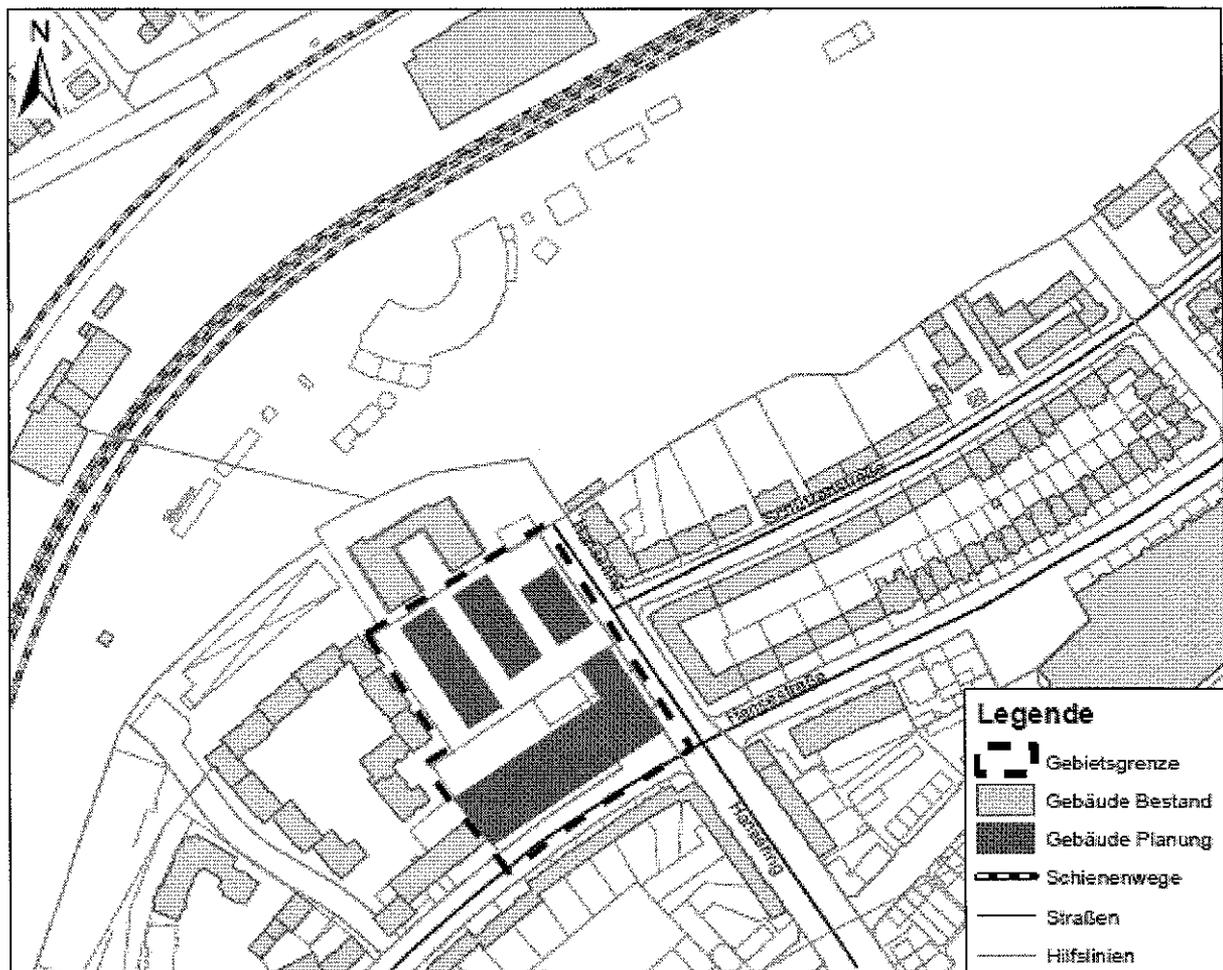


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich verschiedener Lärmquellen

Deren schalltechnische Auswirkungen auf das Plangebiet wurden gutachterlich untersucht (Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Hansering 59 in Lübeck, Hamburg im April 2012). Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Von der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten möglichen Bebauung kann nicht zwingend ausgegangen werden. Folglich ist die abschirmende Wirkung der Gebäude, aus dem den Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf, unberücksichtigt zu lassen.

Die innerhalb des Bebauungsplanes geplante Bebauung WA 1 und die bestehende Bebauung WA 2 wurden demnach getrennt voneinander betrachtet. Die Beurteilung der Geräuschwirkungen erfolgte anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 (Anwendung bei der Planung von Gebietsausweisungen) und der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) – Juni 1990 (Anwendung bei der Planung von Verkehrswegen).

#### Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die Berechnungen des Fachgutachters haben für die nördliche Fläche WA 1 ergeben, dass der für die Gebietsart Allgemeines Wohngebiet maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag überwiegend in den Außenwohnbereichen eingehalten wird. In einem Teil der Außenbereiche des nordöstlichen Baufensters und des südwestlichen Baufensters wird jedoch der Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) für Wohngebiete wird dabei in den Außenwohnbereichen des WA 1 eingehalten.

Auch für den überwiegenden Teil der Fassaden der planfestgesetzten Bebauung wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag eingehalten. An der nördlichen und östlichen Fassade des Baufensters am Hansering sowie im Teil des südwestlichen Baufensters kommt es zu einer Überschreitung um bis zu 4 dB(A) auf einen Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags. Der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird hiermit noch eingehalten.

Nachts sind jedoch aufgrund des Schienenverkehrs Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A) zu erwarten. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum wird an keiner Fassade eingehalten. Auch der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 49 dB(A) kann nur vereinzelt an den Fassaden eingehalten werden.

#### Allgemeines Wohngebiet WA 2

Auf der südlichen Fläche WA 2 wird der Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag für die nördlichen und westlichen Außenwohnbereiche weitestgehend eingehalten. Im östlichen Teil der Außenwohnbereiche kommt es zu einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um bis zu 2 dB(A). Der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) für Wohngebiete wird jedoch in den Außenwohnbereichen eingehalten.

Bis auf das Erd- und 1.Obergeschoss und Teile des 2. Obergeschosses an der Nord- und Westfassade der Bebauung wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag im WA 2 überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird für die Fassaden entlang des Hanserings und der Hansestraße um bis zu 5 dB(A) auf einen Beurteilungspegel von 64 dB(A) überschritten, wird aber für die lärmabgewandten Nord- und Westfassaden eingehalten. Der Grenzwert für Mischgebiete der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags, in denen auch Wohnen zulässig ist, wird in der südlichen Bestandsbebauung des WA 2 an allen Fassaden eingehalten.

Innerhalb des Nachtzeitraumes wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) und damit auch der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) nahezu an allen Immissionsorten überschritten. Entlang des Hanserings und der Hansestraße kommt es dabei zu Überschreitungen um bis zu 9 dB(A) auf einen Beurteilungspegel von 58 dB(A).

### Schalltechnische Beurteilung

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird darauf verwiesen, dass sich die Orientierungswerte – insbesondere diejenigen für Allgemeine und Reine Wohngebiete – in manchen Fällen nicht einhalten lassen. Dies trifft auch für die vorliegende Situation zu, da das Plangebiet im Einwirkungsbereich stark frequentierter Schienenverkehrswege liegt und vorbelastet ist. Die Einhaltung oder gar Unterschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Wie der Begriff „Orientierungswerte“ bereits aussagt, sind diese Werte keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte, sondern Zielwerte, die als Orientierungshilfe im Rahmen einer gerechten Abwägung herangezogen werden können.

So ist anerkannt, dass es mit dem Gebot der gerechten Abwägung vereinbar ist, neue Wohngebiete, die Lärmpegeln ausgesetzt sind, die deutlich über den Orientierungswerten liegen, auch dann auszuweisen, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ein angemessener Schallschutz gewährleistet werden kann. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (hier: insbesondere in der Nacht) steht der Ausweisung einer Wohnnutzung mit dem Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes nicht grundsätzlich entgegen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine innerstädtische bereits lärmvorbelastete Brachfläche. Eine Einhaltung der geltenden Orientierungswerte durch Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme an allen Fassaden ist nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand gewährleistet, bedingt durch die diffuse Schalleinwirkung durch die Schienenstrecke Hamburg – Bad Schwartau (siehe Abschnitt Konfliktbewältigung).

Bei der schalltechnischen Beurteilung ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass für die nördliche Fläche des WA 1 tags der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) an den Fassaden der zulässigen Bebauung eingehalten wird. Im WA 2 kommt es zwar zu einer Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A), aber es wird nicht der Grenzwert für Mischgebiete der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags überschritten. Gem. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete u.a. auch dem Wohnen.

Die notwendige Wohnruhe, insbesondere nachts, kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden. In den Außenwohnbereichen werden, wie beschrieben, die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag – weitestgehend eingehalten. Die teilweise Überschreitung des Orientierungswertes um 4 dB(A) im nordwestlichen Bereich des WA 1 und um 2 dB(A) im östlichen Bereich des WA 2 wird als hinnehmbar beurteilt, da der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags noch in den Außenwohnbereichen eingehalten wird.

Damit wird für diese Planungssituation beurteilt, dass eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV in der vorbeschriebenen Größenordnung in Abwägung zu den Zielen der Innen- und Brachflächenentwicklung vertretbar ist.

Eine detaillierte Beschreibung der zu treffenden erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgt in Kapitel 5.5 „Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“.

### Konfliktbewältigung

Das Plangebiet ist mit Lärm durch die Nähe zur Bahnlinie Hamburg – Bad Schwartau vorbelastet. Neben den Schienenverkehr am Tag ist hierbei insbesondere der nächtliche Schienenverkehr zu berücksichtigen. Darüber hinaus erfolgt vor allem für das südliche WA 2 eine Belastung durch Verkehrslärm ausgehend von dem Hansering und der Hansestraße.

§ 50 BImSchG enthält den abwägungserheblichen Planungsgrundsatz, der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Nach der Rechtsprechung des BVerwG handelt es sich bei dem Trennungsgebot jedoch um einen ausnahmefähigen Grundsatz.

In der vorliegenden städtebaulichen Planung zur Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche unter Einbeziehung von Bestandsbebauung ist das Trennungsgebot abzuwägen mit den Zielen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Innentwicklung.

Zur Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes wurde folgende Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit überprüft:

1. Aktive Schallschutzmaßnahmen,
2. Optimierung der Gebäudestellung,
3. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Passiver Schallschutz).

#### Zu 1. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auch bei einer 9,00 m hohen Lärmschutzwand an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 49 dB(A) im Nachtzeitraum überwiegend nicht eingehalten werden können bzw. das Ziel, zumindest eine lärmabgewandte Fassade zu gewährleisten, nicht erreicht wird. Dieses ergibt sich daraus, dass die Lärmschutzwand zu weit von der Lärmquelle entfernt wäre. Lärmschutzwände sind dann wirkungsvoll, wenn sie möglichst nah an der Schallquelle errichtet werden.

Der Errichtung eines aktiven Lärmschutzes gegenüber dem Bahn als auch dem Straßenverkehrslärm stehen die begrenzte Vorteilswirkung und vor allem die stadtgestalterischen und wirtschaftlichen Belange entgegen.

#### Zu 2. Optimierung der Gebäudestellung

Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes, welches dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, wurde bei der Neuplanung im WA 1 berücksichtigt, dass die Freibereiche auf der schallabgewandeten Seite liegen und keine Traufseiten der Gebäude zu den Gleisanlagen hin orientiert sind. Bei dem südwestlichen Baufenster des WA 1 und im Teilbereich des nordöstlichen Baufensters kommt es zwar zu einer Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 4 dB(A). Da aber dieser Beurteilungswert von 59 dB(A) noch dem Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags entspricht, wurde einer Südwest-Ausrichtung der Außenwohnbereiche der Vorrang eingeräumt.

Das südliche Baufenster des WA 2 schafft durch die straßenbegleitende Bebauung auf den Nord- und Westseiten der Gebäude geschützte Fassadenteile. In den Außenbereichen des WA 2 kommt es zu Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 2 dB(A). Der Grenzwert der 16. BIm-SchV von 59 dB(A) tags wird jedoch deutlich unterschritten.

### Zu 3. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Bezug nehmend auf die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt (siehe hierzu 5.5 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich sämtlich in Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen des Hanseringes (Flurstück 776/5) und der Hansestraße (Flurstück 1/64) sind im städtischen Eigentum.

Ein Teil des Wendehammers mit einer Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup> liegt auf dem privaten Flurstück 1/93. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird für das Teilstück eine Teilungsvermessung durchgeführt und dieses in das Eigentum der Stadt Lübeck überführt.

## 2.5 Bisheriges Planungsrecht

### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 03.59.00

Der Bebauungsplan 03.59.00 „Hansestraße / Märkische Straße“ vom 23.12.1985 setzt für den nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes Mischgebiet und für den südwestlichen Teil Allgemeines Wohngebiet fest.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf der nördlichen Einzelhandelsfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,3 und eine eingeschossige Bebauung begrenzt. Das südöstliche Mischgebiet erlaubt eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,0 sowie eine dreigeschossige Bebauung.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht auch eine dreigeschossige Bebauung bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 und einer Grundflächenzahl von 0,4.

Für die gesamte Teilfläche des Bebauungsplanes ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt des Weiteren für die Bebauung im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet parallel entlang der Bundesbahnanlage und der Hansestraße Lärmschutzfenster mit Zwangsbelüftung und / oder eine der Bahnanlage lärmabgewandte Anordnung der Aufenthaltsräume fest.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Wegerecht ausgehend von der Hansestraße in Richtung Norden wurde im Zuge der Bebauung nicht realisiert. Für die Verbindung ist ein alternativer Verlauf ausgehend vom Kimbernweg geschaffen worden. Das Wegerecht ist folglich nicht mehr Bestandteil der B-Plan-Änderung. Eine quartiersübergreifende Bedeutung der planfestgesetzten Wegeverbindung besteht nicht.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Landes- und Regionalplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein definiert das Plangebiet des Bebauungsplanes als zentralen Teil des Oberzentrums Lübeck.

#### 3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan 1990 der Hansestadt Lübeck stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan setzt im Unterschied dazu Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung fest.

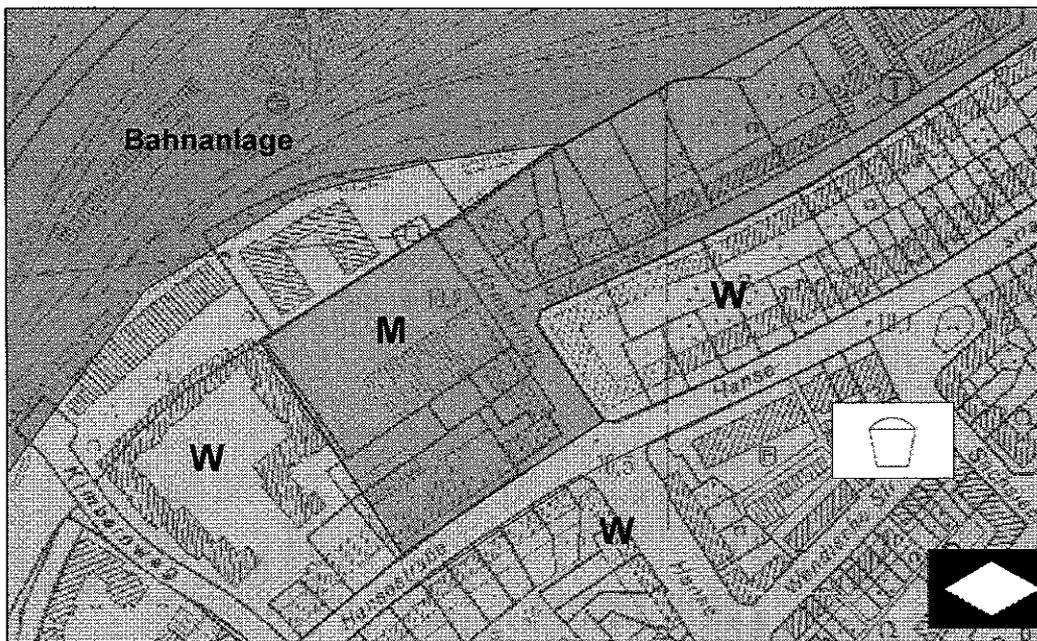


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1990 der Hansestadt Lübeck.

Durch die Planungsabsicht im Bereich der gemischten Baufläche des FNP ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, wird zum einem der Wohnbestandsbebauung entlang des Hanseringes und der Hansestraße entsprochen und zum anderen für das brachgefallene Einzelhandelsgrundstück eine neue der angrenzenden Bebauung entsprechende Nutzung ermöglicht. Ein Mischgebiet ist an diesem Standort aufgrund fehlender Nachfrage nicht realisierbar. Gemäß Aufstellungsbeschluss sind im Plangebiet nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan kann bei § 13a-Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein FNP-Änderungsverfahren ist insofern nicht erforderlich.

#### 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Der Bebauungsplan Nr. 03.59.01 schafft durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet für die Einzelhandelsbrachfläche die Voraussetzung für eine der Nachfrage nach Wohnungseigentum und gartenbezogenem Wohnen entsprechende Nachnutzung.

Der Zweck und Ziel des Bebauungsplanes entspricht dem Handlungsfeld 3 „Wohnstadt & Generationenstadt“ des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Hansestadt Lübeck, das den Fokus auf die Nutzung der Nachverdichtungs- und Potenzialflächen für Wohnungsneubau in der Stadt Lübeck legt. Dadurch kann die bestehende Infrastruktur genutzt und gegenüber dem Umland gute Wohnalternativen in städtischer Lage angeboten werden.

### 3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet in dem Plan „Landschaftliche Gliederung“ als Stadtlandschaft – Siedlung aus.

## 4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche zu schaffen. Zielsetzung hierbei ist im Kontext der Innentwicklung auf der Brachfläche ein Wohngebiet entsprechend der umgebenden Bebauung zu entwickeln. Die südliche Bestandsbebauung wird aufgrund des im rechtskräftigen B-Plans über beide Wohngebiete verlaufenden Wegerechtes in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die südliche Wohnbebauung wird entsprechend ihrer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 12.107 m <sup>2</sup>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.007 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.100 m <sup>2</sup>

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

##### Allgemeines Wohngebiet

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, auf der brachliegenden Gewerbefläche ein Wohngebiet zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu schaffen.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnquartier geschaffen werden, das im untergeordneten Umfang nicht störende Betriebe bzw. Dienstleistungen beherbergen kann. Dieser gewünschten Gebietstypik entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

### Nutzungseinschränkungen

Die zulässigen Nutzungen entsprechen überwiegend dem in der BauNVO vorgesehenen Katalog. Abweichend davon sind die gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese am Standort weder verträglich sind noch die Fläche hierfür ausreichend ist.

Ziel ist im gesamten Plangebiet ein Wohngebiet zu entwickeln, das aufgrund seiner Innenstadtnähe und dem ÖPNV-Anschluss einen Beitrag zur Verwirklichung des Leitbilds „der Stadt der kurzen Wege“ liefert.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grund- und Geschossflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50% durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO können weitere Überschreitungen im geringen Umfang begründet zugelassen werden. Von dieser Festsetzungsmöglichkeit wird im Bebauungsplan Gebrauch gemacht, indem die GRZ auf einen Wert von bis zu 0,65 überschritten werden darf.

Die erweiterte Überschreitungsmöglichkeit wurde festgesetzt, um das geplante Vorhaben der Reihenhausbebauung wirtschaftlich für den Bauträger realisieren zu können. Demnach sind unter Berücksichtigung der Grunderwerbs- und Abrisskosten mindestens 26 WE erforderlich. Angesichts des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der angestrebten Brachflächenentwicklung wird die Überschreitung der GRZ um 0,05 als städtebaulich vertretbar beurteilt.

Durch die Überschreitung werden im Plangebiet die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der zulässigen Bebauung wird durch die festgesetzten Baugrenzen und das Maß der zulässigen Bebauung gewährleistet.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beschränkt.

Im südlichen Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden entsprechend der Bestandsbebauung und der angrenzenden Gebäude drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die nördliche Fläche WA 1 werden aufgrund der geplanten Reihenhausbebauung zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Ergänzend erfolgt für die mögliche Neubebauung des WA 1 eine Feinsteuerung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Baugebietes über die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Fertigfußbodenhöhe und der Firsthöhe ü. NHN.

### Oberkante Fertigfußboden- / Firsthöhe

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Fertigfußbodenhöhe und der Firsthöhe ü. NHN im WA 1 ist erforderlich, da die Höhe der Gebäude als auch die Oberkante der Fertigfußbodenhöhen stark differieren können. Allein mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse kann die Höhe der geplanten Wohngebäude somit nicht wirksam begrenzt werden.

Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamterscheinungsbildes der baulichen Strukturen im Plangebiet wird deshalb eine ergänzende Feinsteuerung über die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Fertigfußboden- und Firsthöhen im Plangebiet gewählt. Hierdurch kann eine städtebaulich unerwünschte, maßstabsfremde Baukörperausdehnung verhindert werden.

## **5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### Abweichende Bauweise WA 1

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Reihenhauszeile mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen zu ermöglichen.

Dadurch kann, wie im vorangegangenen Abschnitt 5.2.2 zu der Grundflächenzahl bereits angeführt eine wirtschaftlich tragfähige Bebauung ermöglicht werden und dem Leitgedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

### Geschlossene Bauweise WA 2

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird entsprechend der vorhandenen Bebauung die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch ist auch zukünftig gesichert, dass die den Straßenraum Hansestraße prägende Blockrandbebauung erhalten bleibt bzw. an die angrenzende Bebauung Hansestraße 146 angebaut werden kann.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Größe und der Zuschnitt der Baugrenzen sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 so gewählt, dass eine Umsetzung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption in Form von drei Gebäudezeilen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht wird. Die Baufenster schaffen die Voraussetzung einer Südwestausrichtung der Baukörper bzw. deren Außenwohnbereiche.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 entsprechen die Baugrenzen der Bestandsbebauung. Wie bei der Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist auch bei der Festlegung der Baugrenzen Ziel die prägenden Blockrandbebauung zu sichern.

### **5.3 Nebenanlagen**

#### Flächen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für Nebenanlagen zur Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 mit Wärme und elektrischen Strom (Blockheizkraftwerk) sowie für die Errichtung von Abfallsammelstellen definiert. Ihre Größe wurde auf Grundlage des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes definiert und berücksichtigt neben der Energieversorgung ausreichend Flächen für einen Abfallsammelplatz entsprechend den Anforderungen der Abfallsatzung der Stadt Lübeck.

Mit der Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dient, wird das Ziel einer energiesparenden Versorgung verfolgt.

Die Errichtung von Abfallsammelstellen ist auch auf die Fläche für Nebenanlagen begrenzt. Auch hier wird das Ziel der Konzentration der Nutzungen verfolgt. So können Abfälle und Wertstoffe zentral gesammelt und von dort durch Entsorgungsbetriebe abgefahren werden. Die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen entfällt, was zur Steigerung der Attraktivität und des äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes beiträgt.

#### Flächen für Gartenhäuser, Geräteschuppen oder Kellerersatzräume

Nebenanlagen im Sinne von „Gartenhäusern, Geräteschuppen und Kellerersatzräumen“ sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig. Regelnd ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Hauseinheit eine Nebenanlage im Sinne eines Gartenhauses, Geräteschuppens oder Kellerersatzraumes bis zu einer Höhe von 2,7 m und einer maximalen Grundfläche von 7 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Da der Bauträger keine Realteilung vornehmen möchte, sondern die Wohnanlage nach dem Wohneigentumsgesetz in Form einer Wohneigentümergeinschaft geteilt werden soll, würde die Errichtung von mehreren Gartenhäusern an der Grundstücksgrenze in Summe die in § 6 Abs. 7 LBO Schleswig-Holstein definierte max. Grenzbebauung für Nebenanlagen von 9 m überschreiten und somit eine Abstandspflicht auslösen. Bei Einzeleigentum wären die Häuser in Summe zulässig, da die 9 m zulässige Grenzbebauung je Grundstück gelten. Um die Errichtung der Gartenhäuser je Wohneinheit dennoch zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese Nebengebäude auch ohne Abstandsflächen zulässig sind und wie bei Einzeleigentum üblich an die Grenze gebaut werden können. Eine nachbarrechtliche Zustimmung des Eigentümers der Fläche 1/92 liegt vor.

### **5.4 Erschließung**

#### **5.4.1 Interne Erschließung / Ruhender Verkehr / Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgt vom Hansering durch zwei private Stichstraßen an denen die Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen angeordnet sind. Die südliche Stichstraße im WA 1 endet im Westen in einem Wendehammer. Über die beiden Stichstraßen wird die Zufahrt der Feuerwehr in das Plangebiet sichergestellt.

Durch die räumliche Konzentration der Stellplätze, Carports und Garagen entlang der beiden privaten Erschließungsstraßen im WA 1 wird gewährleistet, dass motorisierte Fahrzeuge tatsächlich an den Rändern des Plangebiets abgestellt werden und größere zusammenhängende Teile des Wohngebietes weitgehend autofrei bleiben. Dies dient der Entlastung vom Autoverkehr und dadurch der Aufenthaltsqualität der Freiflächen. Auf den jeweiligen privaten Grundstücken sind die gem. § 50 LBO-SH vorzusehenden Abstellanlagen für Fahrräder herzustellen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage auf dem Flurstück 1/76 des WA 2 erfolgt über die südliche Privatstraße des WA 1 und wird durch die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Eigentümers, der Bewohner und der Nutzer des Flurstückes 1/76 gesichert. Eine Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen erfolgt im WA 2 nicht, um die vorhandene Bestandsbebauung nicht einzuschränken.

### Gemeinschaftsanlagen

Im Bebauungsplan sind die Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, soweit sie nicht direkt einer Bebauung zugeordnet werden können. Die privaten Stichstraßen sind auch als Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsfläche festgesetzt.

Die Gemeinschaftsanlagen sind als private Anlagen den künftigen Bewohnern des WA 1 zugeordnet und dienen damit einem eingeschränkten Nutzerkreis, nämlich den künftigen Bewohnern des Gebietes. Ein unmittelbares öffentliches Interesse an diesen Flächen besteht nicht. Daher ist die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 die adäquate Festsetzung.

Die Größe der Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze, Carports und Garagen stellt den erforderlichen Stellplatznachweis innerhalb des WA 1 sicher. Grundlage hierfür bildet das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept.

### Straßenplanung Hansering

Die Flächen im öffentlichen Straßenraum vor dem WA 1 werden bei der Neubebauung gestalterisch und funktional verbessert. Beabsichtigt ist die Verlängerung des Gehweges, des Grün-/ Baumstreifens und des öffentlichen Parkstreifens vor den Häusern Hansering 57 und 57a in Richtung Norden. Die Baumreihe entlang des Hanseringes soll durch zwei Neupflanzungen ergänzt werden und innerhalb der Wendeanlage soll ein Gehweg angelegt werden. Die Darstellung in der Planzeichnung erfolgt nachrichtlich und ist keine Festsetzung.

Die Durchführung des Vorhabens ist in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt. Dieser Vertrag beinhaltet auch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr, der die verkehrliche Ausbildung des Gehweges, des Grün-/ Baumstreifens und des Parkstreifens sowie weitere erforderliche Angleichungen an die bestehenden Verkehrsflächen regelt.

### 5.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation ist durch die bestehenden Leitungen gesichert.

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im Hansering und in der Hansestraße befinden sich Mischwasserkanäle worüber die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 erfolgt.

Der Kanal im Hansering ist mit einem Durchmesser von DN 250 ausreichend bemessen für die zusätzliche Aufnahme des im WA 1 neu anfallenden Schmutz- und Regenwassers. Der Abfluss des Regenwassers ist dabei aber durch Regenrückhaltung auf der Fläche des WA 1 zu drosseln. Grundlage der Berechnung bildet hierbei wieder die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption.

Aufgrund der ton- und schluffhaltigen Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes (max. 1,5 m unter Geländeoberkante) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlages auf der Fläche des WA 1 nicht möglich.

#### Dienstbarkeiten

Im Südwesten des nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Flurstück 15/446 befindet sich ein Trennkasten für eine Stromleitung der Stadtwerke Lübeck. Die Stromleitung verläuft ausgehend vom Hansering über das Flurstück 1/93 zum Trennkasten und liegt damit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ein entsprechendes Leitungsrecht mit einem Schutzstreifen von 2 m beiderseits der Stromleitung ist planfestgesetzt. Darüber hinaus wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck festgesetzt, um Arbeiten an der Leitung zu ermöglichen sowie die Zugänglichkeit des Trennkastens zu gewährleisten. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind bewilligt.

#### Löschwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von dem vorbeugenden Brandschutz der Feuerwehr Lübeck definierten 150m Radius zu den nächsten Unterflurhydranten im Kreuzungsbereich Hansering / Schützenstraße sowie an der Hansestraße zwischen Kimbernweg und Hansering. Die Löschwasserversorgung entspricht damit den Anforderungen des Arbeitsblattes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches W 400-1.

Die Dimensionierung der Wasserleitungen im Straßenraum Hansering und Hansestraße ist ausreichend für den für das Plangebiet durch den Fachbereich 3.370 Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz festgelegten Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden.

### 5.5 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Bebauungsplan auf Grundlage der „Schalltechnischen Untersuchung“ des Büros Lärmkontors von April 2012 zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die Lärmpegelbereiche II-IV als Anforderungen an die Außenbauteile der Aufenthaltsräume der Gebäude definiert (Textliche Festsetzung 6.1). Dabei wird bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche zwischen den Geschosslagen unterschieden. Die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I und II an die Außenbauteile

le bei Neubauten entsprechen den bautechnischen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009).

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ von November 1989 nimmt an, dass die gegenüber dem Tag um 10 dB(A) höhere Schutzbedürftigkeit der Nacht durch den in der Regel an Straßen vorherrschenden 10 dB(A) niedrigeren Beurteilungspegel kompensiert wird. Wie auch in der vorliegenden schalltechnischen Situation, kommt es an Schienenstrecken aufgrund des gleichbleibenden Zugaufkommens oft zu einer Tag- und Nachtgleiche des Beurteilungspegels. Der Empfehlung des Gutachtens in Anlehnung an den Entwurf der DIN 4109 neu von Oktober 2006 und dem Verfahrensvorschlag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Das erforderliche Schalldämm-Maß von Schallschutzfenstern – Vergleich verschiedener Regelwerke“ August 2007 folgend, werden daher für die Aufenthaltsräume in den Geschossen die Lärmpegelbereiche um eine bis zwei Klassen gegenüber den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ November 1989 erhöht.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn diese geschlossen sind, muss die Lüftung von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen bei Überschreitung der Orientierungswerte durch eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erfolgen (Textliche Festsetzung 6.2).

## **5.6 Grün, Natur und Landschaft / Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich Pflanzmaßnahmen und dem Erhalt von Bepflanzungen getroffen. Diese Festsetzungen sollen eine Mindestbegrünung des Baugebietes und eine Gliederung der gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen gewährleisten. Eine Pflanzempfehlungsliste ist mit in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **5.7 Gestaltung**

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden durch § 84 LBO Schleswig-Holstein getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Bauvorschriften bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Die Festsetzung zur Gestaltung aneinander grenzender Gebäude, zu den Materialien zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Loggien und Wintergärten und zu den Einfriedigungen sind festgesetzt, um ein einheitliches und damit harmonisches Erscheinungsbild im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 zu sichern. Für das WA 2 beschränkt sich die Festsetzungen zur Gestaltung auf die Materialien, da durch die Blockrandbebauung und damit verbundene Struktur an Miet- und/oder Eigentumswohnungen die Festsetzungen zu aneinander grenzender Gebäude, zu Loggien und Wintergärten sowie Einfriedigungen nur eine bedingte Relevanz entfalten.

Daneben dient die Festsetzung zu den Materialien zur Gestaltung der baulichen Anlagen der Einpassung der möglichen Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur.

Für die Dächer von Nebenanlagen, wie Garagen, Carports und Gartenhäuser wurde eine Dachneigung von 0 – 10° festgesetzt, um die Begrünung dieser in Ergänzung mit der Festsetzung 7.2 sicherzustellen.

Zur Einfriedung der Gärten sind ausschließlich Laubgehölzhecken zulässig. Hierdurch wird zum Einen ein harmonisches Erscheinungsbild der Reihenhausanlage erzeugt, zum Anderen

bieten diese einheimischen Arten von Heckenpflanzen Kleintieren wie Vögeln und Insekten Lebensraum. Um eine evtl. gewünschte Privatsphäre der Bewohner zu ermöglichen, dürfen die Laubgehölzhecken bis zu 1,80 m hoch sein. Zusätzlich ist innen vor die Hecke gesetzt ein Zaun in 1,20 m Höhe zulässig, z.B. für den Fall der Hundehaltung.

## 5.8 Hinweise

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel rechtzeitig zu informieren.

### Potenzielle Bodenverunreinigungen

Für die Grundstücke im Umgriff des B-Plans liegen im Prüfverzeichnis zum Boden- und Altlastenkataster derzeit keine Anhaltspunkte vor, die eine Einstufung als altlastverdächtige Fläche begründen. Der Baugrund im WA 1 weist in der oberflächennahen Auffüllungsschicht allerdings verbreitet Fundamentreste aus früherer Bebauung sowie wechselnde Beimengungen an Ziegel- und Betonbruch auf. In Hinblick auf den abfall- und bodenschutzrechtlich ordnungsgemäßen Umgang mit bei künftigen Erdbaumaßnahmen anfallenden Aushubmaterialien sind diese Maßnahmen fachgutachterlich begleiten zu lassen. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf potenzielle Bodenverunreinigungen sowie den Umgang mit diesen hingewiesen.

### Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 27 a Landesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis 14.03. geschnitten bzw. gerodet werden. Die jeweils aktuelle Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck (Baumschutzsatzung) ist zu beachten.

### Pflanzempfehlungsliste

#### Laubholzhecken

*Carpinus betulus* (Hainbuche), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm

*Fagus silvatica* (Rotbuche), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm

*Ligustrum vulgare* (Liguster), Büsche, 2 x v, 60-100 cm

Pflanzdichte: 4 Stck./fdm bei 1-reihiger Pflanzung

#### Bäume

*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet' (Echter Rotdorn), 3 x v, Stu. 16-18 cm

*Acer platanoides* 'Globosum' (Kugel-Ahorn), 3 x v, Stu. 16-18 cm

*Robinia pseudoaccacia* 'Umbraculifera' (Kugel-Robinie) 3 x v, Stu. 16-18 cm

*Tilia cordata* 'Rancho' (Kleinkronige Winter-Linde), 3 x v, Stu. 16-18 cm

*Malus* in Sorten (Zieräpfel), 3 x v, Stu. 16-18 cm

### DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN Vorschriften (z.B. DIN 18005, DIN 4109 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Wie im Abschnitt 1.3.1 ausgeführt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen ist eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB entbehrlich. Dennoch sind die erheblich betroffenen Umweltbelange zu prüfen und darzustellen.

### **6.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch den Bebauungsplan Nr. 03.59.01 sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine fast vollständig versiegelte Gewerbefläche in ein Wohngebiet umgewandelt. Neben der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches der Art der vorhandenen Umgebungsbebauung entspricht, kommt es auch durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zu einer weitgehenden Entsiegelung des Gebietes. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und trägt zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Im WA 2 wird der Bestand der gegenwärtigen Bebauung gesichert. Es kommt somit zu keiner Veränderung der städtebaulichen Situation.

#### **6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

Da es sich um eine Planung im Siedlungsbestand handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Durch die Entsiegelung des Bodens im WA 1 und den getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Pflanzmaßnahmen und dem Erhalt von Bepflanzungen kommt es zu einer Verbesserung der naturräumlichen Situation. Diese bilden auch den Ausgleich für die auf der Parkplatzfläche des Supermarktes im WA 1 vorhandenen 5 Bestandsbäume, die aufgrund der festgesetzten Baufelder und der geplanten Nebengebäude nicht erhalten werden können. Bei den Bäumen handelt es sich um Spitzahorn mit einem Kronendurchmesser von 6 m, der zudem für die Grüngestaltung von Reihenhausgärten von der Art und der Größe unpassend beurteilt wird.

#### **6.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Aufgrund der Vornutzung der Fläche des WA 1 als Einzelhandel mit einer entsprechenden fast vollständigen Versiegelung und geringen Grünstrukturen und der innerstädtischen Lage des Plangebietes sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Laubholzecke an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 1/93 bleibt erhalten bzw. ist bei Abgang zu ersetzen.

### **6.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

#### Integrierte Lage

Das Bebauungsplangebiet weist eine städtebaulich integrierte Lage auf und dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Durch die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen gewerblichen Brachfläche im Bereich der Gebietsausweisung WA 1 kann die bestehende technische und soziale Infrastruktur im Stadtteil St. Lorenz Süd besser ausgenutzt werden. Zudem wird die Inanspruchnahme von Flächen in freier und unverbauter Landschaft vermieden und durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Infrastrukturen die Erzeugung von Verkehr reduziert.

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung im WA 1 kommt es gegenüber der vorhandenen Einzelhandelsbebauung zu einer deutlichen Entsiegelung des WA 1.

#### Energetische Optimierung

Die Anordnung der Baufenster im WA 1 ermöglicht eine Südwestausrichtung der Bebauung sowie der Außenwohnbereiche und damit eine gute passive Nutzung der Sonnenenergie. Die Festsetzung der GRZ mit 0,4 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sowie zur abweichenden und geschlossenen Bauweise schaffen die Voraussetzung für eine kompakte Bauweise. Die Orientierung des WA 2 ist durch die Bestandsbebauung und durch die Zielsetzung des Erhalts der Blockrandbebauung vorgegeben.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 ist im Norden, Süden und Westen durch Bestandsbebauung umgeben und weist damit eine windgeschützte Lage auf. Die Bestandsbebauung des WA 2 liegt exponierter. Aber auch in diesem Zusammenhang ist die Lage durch den Bestand und durch das Ziel des Erhalts der Blockrandbebauung vorgegeben.

#### Versorgungstechnik

Für das Plangebiet WA 1 ist eine Fläche für Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom (Blockheizkraftwerk) dient, festgesetzt. Eine solche Anlage kann die Vorteile der Kraft-Wärme-Koppelung nutzen, woraus sich eine erhebliche Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ergibt.

#### Kleinklima

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im innerstädtischen Bereich. Eine Vorbelastung durch die vorhandenen Verkehrswege (Bahnstrecke, Hansering und Hansestraße) ist gegeben. Durch eine Neubebauung der Fläche des WA 1 kommt es durch die Entsiegelung, durch das mit der Wohnnutzung einhergehende relativ geringe Verkehrsaufkommen gegenüber der bislang gem. B-Plan Nr. 03.59.00 zulässigen Einzelhandelsnutzung und durch die Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

### **6.1.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen hochwassergefährdeten Bereich, daher sind keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich.

### **6.1.5 Sonstige Umweltauswirkungen**

Sonstige Umweltauswirkungen, die über die im Abschnitt 6.1 genannten hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

### **6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Das innerhalb des WA 2 vorhandene Fachgeschäft für Haushaltsgeräte ist gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb weiterhin zulässig.

### **6.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Im Folgenden ist eine Verkehrsabschätzung nach Bosserhoff (Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik Heft 53/1-2006, Wiesbaden 2006) dargestellt.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes und der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung können innerhalb des WA 1 etwa 26 Wohneinheiten entstehen. Bei einem angenommenen Wert von durchschnittlich 4 Einwohnern je Wohneinheit ist von insgesamt 104 zusätzlichen Einwohnern inklusive Kindern und immobilen Personen auszugehen. Unter Annahme eines Mittelwertes der spezifischen Wegehäufigkeit (werktags) von 4 Wegen/Werktag sowie eines Anteils des motorisierten Individualverkehrs von 70% und eines durchschnittlichen Pkw-Besatzes von 1,2 Personen/Pkw ist insgesamt betrachtet von rund 240 zusätzlichen Pkw-Fahrten je Werktag auszugehen.

Insgesamt betrachtet ist in den morgen- und abendlichen Spitzenstunden mit etwa 25 zusätzlichen Pkw-Fahrten zu rechnen, so dass auf den angrenzenden Verkehrsstraßen keine über das bisherige Maß hinausgehenden wesentlichen Belastungen auftreten werden.

Gemäß dieser Berechnung wird davon ausgegangen, dass diese geringen zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Neubaugebiet von dem vorhandenen Straßensystem problemlos aufgenommen werden können. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass sich vorher auf der Fläche eine Einzelhandelsnutzung (Supermarkt) befand, welche ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen erzeugt hat.

Durch eine städtebauliche Entwicklung des nordwestlich des Plangebietes liegenden Geländes des Güterbahnhofes kann dem Hansering zukünftig evtl. eine höhere Erschließungsfunktion zukommen.

Durch die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, -carports und -garagen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass innerhalb des WA 1 ein Angebot an privaten Stellplätzen geschaffen wird. Das Ziel ist dabei, auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption zum Bebauungsplan, die Erfüllung eines Stellplatznachweises je Wohneinheit im Verhältnis von 1:1. Kapazitätsprobleme hinsichtlich des ruhenden Verkehrs werden aufgrund der geplanten Zahl an Stellplätzen und Garagen, den vier im Straßenraum des Hanserings neu zu schaffenden öffentlichen Stellplätzen, der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie der ÖPNV-Anbindung nicht erwartet.

## **7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **8. Kosten und Finanzierung**

Im Städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme auch zu dem Umbau des Hanseringes durch den Vorhabenträger geregelt, sodass der Hansestadt Lübeck durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen.

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 04.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes 03.59.01 – Hansestraße / Märkische Straße (1.Änderung) beschlossen. Die Amtliche Bekanntmachung erfolgte am 12.02.2008.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 in der Zeit vom 18.02.2008 bis einschließlich 29.02.2008 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Der Eigentümer der Einzelhandelsfläche hat die geplante Einschränkung des Nutzungsrechtes kritisiert. Darüber hinaus sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 No. 1 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden am 28.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 04.07.2012 bis einschließlich 06.08.2012.

#### Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 29.11.2012 als Satzung beschlossen.

## 9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3).

## 9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurde folgendes Gutachten erstellt:

- Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Hansering 59 in Lübeck, Hamburg im April 2012.



Hansestadt Lübeck

Der Bürgermeister

Fachbereich Planen und Bauen

Bereich Stadtplanung

Im Auftrag

Franz-Peter Boden

Bausenator

Im Auftrag

Karsten Schröder

Bereichsleiter