

BEGRÜNDUNG

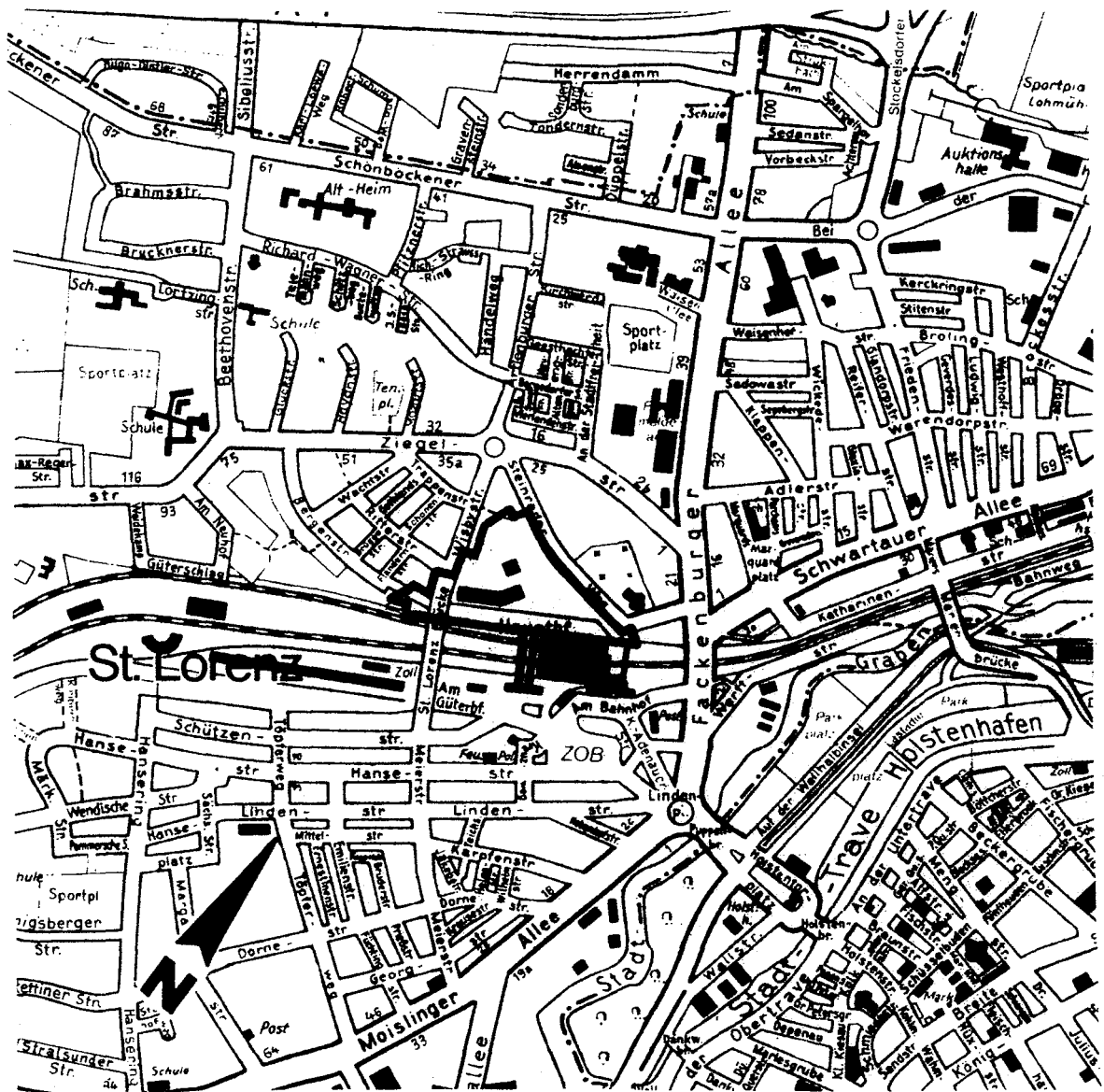
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 04.08.00 - Wisbystraße /Steinrader Weg

Fassung vom 1.9. Aug. 96

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 6,09 ha, davon
Wohnbaugebiete	ca. 2,69 ha
Mischgebiete	ca. 1,00 ha
Bahnanlagen	ca. 0,09 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,13 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,18 ha

1.2 Wohnungen ca. 380 davon
ca. 350 Neubauwohnungen

1.3 Öffentliche Parkplätze ca. 100 davon
ca. 60 im Parkhaus sowie
ca. 100 P + R-Plätze

1.4 Einwohnerzahl ca. 900

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord. Er umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung St. Lorenz Flur 14: 184/34, 1/159 tlw., 61/34, 57/86 tlw., 172/40 tlw.,
Flur 15: 99/49 tlw., 96/10, 96/9, 96/32, 96/36, 4/14 tlw., 96/7, 96/34, 261/3 tlw., 268/9
tlw., 5/31, 5/30, 96/29, 96/33, 566/96, 783/96, 782/96, 781/96, 780/96, 644/96,
643/96, 642/96, 96/35, 779/96, 95/5, 95/7, 270, 99/41, 99/22, 99/23, 99/24, 99/25,
99/26, 99/27, 99/28, 99/29, 99/30, 99/31, 99/32, 99/45, 99/33, 99/44, 99/42, 99/40,
99/48, 99/47.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Planung

Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts befanden sich im Bebauungsplangebiet Gärtnerereiflächen und Teile des Rethteiches, einer Rückstaufläche für Mühlenwasser. Vor 1864 (Beseitigung der Torsperre) wurden einige Gärtnerereigebäude gebaut, von denen die Gebäude Steinrader Weg 45 und 51 noch stehen.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurden die Reihenhäuser am Steinrader Weg errichtet. Anfang des 20. Jahrhunderts erfolgte die Verlagerung des Bahnhofes an den jetzigen Platz. In den Jahren 1911 - 1914 wurden für einen Nutz- und Zuchtviehmarkt eine Viehhalle, eine Gaststätte und dazugehörige Nebengebäude gebaut. Der Viehmarktbetrieb wurde 1969 aufgegeben. Seitdem wurden die Flächen von städtischen Dienststellen und verschiedenen Firmen genutzt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für den überwiegenden Teil des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen im Bebauungsplan 03.60.00 Bahnhofsviertel getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird im wesentlichen aufgestellt, um Flächen für den dringenden Wohnbedarf - Geschoßwohnungen - in Lübeck bereitzustellen. Für das Bau-

leitplanverfahren werden deshalb die Fristverkürzungen entsprechend dem BauGB-Maßnahmen G bei dringendem Wohnbedarf in Anspruch genommen.

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der preisgekrönte Entwurf des 1- Preisträgers, des Büros Prof. Winking, ist zur Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs gemacht worden.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen der Neuaufstellung 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 genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, sowie seiner 32. Änderung vom **27. Jan. 97** entwickelt worden.

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan wird in einem gesonderten Verfahren geändert.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen auf den Flächen des ehemaligen Viehmarktes innerhalb der festgesetzten Wohngebiete die Realisierung bis zu dreigeschossiger Wohngebäude. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sollen Wohngebäude und Gebäude für Dienstleistungsbetriebe entstehen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzungen ermöglichen zum Teil eine Überschreitung der nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen für die Grundflächen - und Geschoßflächenzahlen. Die Festsetzungen basieren auf der fortgeschriebenen Wettbewerbskonzeption und sind insbesondere vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - für einige Teilbereiche gewählt worden.

Die Überschreitung ist auch im Hinblick auf die zentrale Lage, die gute Verkehrsanbindung (insbesondere ÖPNV) und der sonstigen vorhandenen Infrastruktur gerechtfertigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die gewählte Baukonzeption gewährleistet werden.

Durch den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten soll sichergestellt werden, daß die Wohnnutzung und ihre Folgeeinrichtungen weitgehend vor möglichen Störungen geschützt werden, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen hervorgerufen wird.

In den Mischgebieten ist der Ausschluß von Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebiete festgesetzt worden, um mögliche Störungen für die Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete bzw. der angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden. Durch den Ausschluß von Spielhallen in der Erdgeschoßzone soll gewährleistet werden, daß der Bedarf an Kleingewerbeflächen, die der örtlichen Versorgung des Gebietes dienen, im Erdgeschoß untergebracht werden können.

In den Baugebieten WA³, WA⁴ und WA⁷, wurde entsprechend dem Bestand eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit erfolgt die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen sog. "Schwengelwiche".

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Wisbystraße und den Steinrader Weg gewährleistet.

Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen 665 und 664. Da die erforderlichen Parkplätze und Stellplätze für die geplante Bebauung weitgehend im Parkhaus abgedeckt werden, reduziert sich das Verkehrsaufkommen auf kurzfristiges Be- und Entladen sowie auf Besucherfahrzeuge.

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnete Platzfläche im südlichen Bereich soll im wesentlichen den Fußgängern vorbehalten bleiben. Für Anlieger soll zur Belieferung eine Umfahrung des Platzes ermöglicht werden.

Die Verkehrsflächen der Straße 665 sollen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) ausgebaut und durch Bäume gegliedert werden. Im begrenzten Umfang sind öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Der Verbindungsweg vom Steinrader Weg zur Straße 664 ist nur bis zum Grundstück Steinrader Weg Nr. 45 befahrbar. Das restliche Teilstück ist den Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten. Im Notfall kann es als Überlauf für Fahrzeuge benutzt werden.

Zur Verbindung des geplanten Fußwegenetzes im Plangebiet mit der Umgebung ist eine neue Fußgängerbrücke über den Gleisen vorgesehen, die neben der Quermöglichkeit auch die Verbindung mit den Bahngleisen herstellt.

Zur Erschließung des Parkhauses sind gesonderte Zu- und Abfahrten erforderlich.

Bei den Planstraßen 664 einschließlich der Platzfläche sowie der Planstraße 665 handelt es sich um erstmalig herzustellende beitragsfähige Anlagen.

5.3 Parkplätze, Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Neubaugebiete werden zentral in dem Parkhaus untergebracht.

In Anbetracht der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit für den ÖPNV wird ein Anteil von 20% der erforderlichen Pflichtstellplätze an öffentlichen Parkplätzen für ausreichend angesehen. Von den insgesamt erforderlichen ca. 90 Parkplätzen werden ca. 40 innerhalb der Planstraße 664 und 665 realisiert. Der Rest wird im Parkhaus nachgewiesen.

Neben den insgesamt ca. 600 Park- und Stellplätzen im Parkhaus sind weitere ca. 100 ebenerdige Parkplätze als P + R-Plätze vorgesehen, die durch das Parkhaus erschlossen werden.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon sowie Mischwasser sind in den angrenzenden überörtlichen Straßen vorhanden. Die Versorgung der Neubauflächen mit entsprechenden Leitungen ist vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet stark überlasteter Mischwasserleitungen. Die Abwasserbeseitigung soll im Trennverfahren stattfinden. Ein Anschluß des Plangebietes ist ohne Erweiterung der weiterführenden Kanalisation und ohne besondere Vorkehrungen im Gebiet nicht möglich. Das Regenwasser muß auf dem Grundstück zurückgehalten und zeitlich verzögert in das vorhandene Netz eingeleitet werden. Eine Rückhaltevorrichtung ist über Querschnittsvergrößerung von Leitungen in der Straße 664 möglich. Die Mehrkosten gehen zu Lasten der Hansestadt Lübeck. Das Regenwasser der P + R-Anlage soll weiterhin durch den Bahnsammler abgeleitet werden.

Es ist vorgesehen, die Neubauflächen des Bebauungsplangebietes zentral über ein eigenes Blockheizkraftwerk zu versorgen.

- 5.5 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung
Die vorhandene Grünsituation ist von einem Landschaftsbüro ermittelt worden und die Durchgrünung des Neubaugebietes im Rahmen eines Grünordnungsplanes parallel zum Bebauungsplan entwickelt worden. Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes sind im Bebauungsplan und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung führt infolge des Eingriffs in Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft zu einem Defizit von ca. 7.300 m², das im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann.

Gem. Grünordnungsplan wird unter Berücksichtigung der Hinweise der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung gem. dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.1994 ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1,5 zugrunde gelegt. Somit ist eine Ausgleichsfläche von aufgerundet ca. 11.000 m² erforderlich. Im Plangebiet und im weiteren Umfeld des Plangebietes stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Das Umweltamt als untere Naturschutzbehörde schlägt als Ausgleichsfläche Flächen am Rande der Deponie Niemark vor. Hier stehen ca. 4 ha städtische Flächen, die bisher als Ackerflächen benutzt werden, zur Verfügung. Ein gleichartiger Ersatz, d. h. die Ansiedlung artenreicher Gehölzbestände, ist auf der o. g. Fläche wegen der örtlichen Situation nicht sinnvoll. Das Umweltamt schlägt deshalb vor, die o. g. Fläche in extensiv genutztes Dauergrünland umzuwandeln. Wegen der geringeren Wertigkeit des Feuchtgrünlandes gegenüber der Ansiedlung artenreicher Gehölzbestände ist ein Flächenzuschlag um 50 % erforderlich, so daß insgesamt ca. 16.500 m² (11.000 m² x 1,5) Ausgleichsflächen erforderlich sind. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Grünordnungsplan dargestellt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Kurzfassung des Grünordnungsplanes ist Anlage der Begründung.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

5.6.1 Altlasten

Das Plangebiet wird als Altlastenverdachtsgebiet geführt. Zur Abschätzung der Risiken wurde durch das Büro WCI Umwelttechnik GmbH im Auftrag des Umweltamtes eine historisch-deskriptive Erfassung und eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Die Ergebnisse der chemischen Analysen im Rahmen der Gefährdungsabschätzung ergaben, daß nur lokal geringe Bodenverunreinigungen vorliegen. Nach dem Stand der Untersuchung ergibt sich kein Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Untersuchungen bzw. der Durchführung von Gefahrenabwehrmaßnahmen. Zur Minderung des verbleibenden Altlastenrisikos sollten alle Tief- und Erdbaumaßnahmen sowie Abbrucharbeiten durch ein altlastenerfahrenes Ingenieurbüro begleitet werden.

5.6.2 Schallschutz

Das dem Bebauungsplan zugrundegelegte Baukonzept geht davon aus, daß die Neubebauung im Blockinneren weitgehend durch das vorgelagerte Parkhaus und den festgesetzten Bebauungsriegel parallel zum Bahngelände lärmmäßig abgeschirmt wird. Als Lärmquelle tritt beim Parkhaus nur der Zu- und Abfahrtsverkehr und der Verkehr auf den obersten Parkdeck auf, da das Parkhaus in den Hang hinein gebaut wird. Die Parkplatzfläche für den P + R Platz liegt ca. 6 m unterhalb des vorhandenen Baugebietsniveaus, so daß die vorhandene Böschungskante schall-

minimierend wirkt und der aus der Parkplatzfläche resultierende Lärm gegenüber dem Bahnlärm untergeordnete Bedeutung hat.

Die zukünftige Lärmsituation ist durch das Ingenieurbüro Taubert und Ruhe untersucht worden. Als maßgebliche Lärmquellen treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Immissionen von dem Straßenverkehr auf der Wisbystraße, die Immissionen von dem geplanten Parkhaus und dem P + R-Platz sowie die Immissionen aus dem Bahnverkehr im Bereich des Lübecker Hauptbahnhofes auf. In der Berechnung wurden zugrundegelegt eine Verkehrsbelastung von ca. 12.000 Kfz/24 Std auf der Wisbystraße, ca. 600 Park- und Stellplätze im Parkhaus und 100 P + R-Plätze sowie der Personen- und Güterverkehr beim Lübecker Bahnhof.

Das Ingenieurbüro Taubert und Ruhe kommt zu dem Ergebnis, daß insbesondere an den Gebäudefronten zum Bahnhof und zur Wisbystraße Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - auftreten. Die maximalen Immissionspegel liegen an den Gebäudefronten zum Bahnhof und zur Wisbystraße am Tage bei 65 - 70 dB (A) und nachts bei 60 - 65 dB (A). Es sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach der DIN 4109 - Schallschutz im Städtebau.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 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

6.2 Schutz von Kulturdenkmalen

6.2.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Gebäude Steinrader Weg 45 und 51, die als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung nach § 5 DSchG nachrichtlich übernommen worden sind.

Außerdem sind folgende Gebäude, die nach Ermittlungen des Amtes für Denkmalpflege als schutzwürdig im Sinne des § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (einfache Kulturdenkmale) anzusehen sind, als Kulturdenkmale gekennzeichnet:

- Steinrader Weg 15

1895 erbautes Backsteingebäude im historischen Stil. Ehemals als Pastorat St. Lorenz genutzt. Im Zusammenhang von St. Lorenz-Kirche, Friedhofsanlage, Pastorat und Kirchendienstgebäude ist das Gebäude Teil des Kirchspiels St. Lorenz.

- Wisbystraße 2

Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte ist aufgrund seiner besonderen architektonischen Merkmale im Sinne des funktionalistischen Reformstils der Architektur als einfaches Kulturdenkmal einzustufen.

6.2.2 Erhaltung baulicher Anlagen

Die vorhandenen Gebäude Steinrader Weg 17 bis 43 und 53 bis 67 stellen eine geschlossene Doppelreihenhausbebauung des ausgehenden 19. Jahrhunderts mit geschichtlichem Zeugniswert für die Erschließung der Vorstadt St. Lorenz dar.

Zur Sicherheit bzw. Erhaltung dieses Ensembles ist im Bebauungsplan ein Erhaltungsbereich gem. § 172 (1) Nr.: 1 BauGB aufgenommen.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelten Kosten:

- Straßenbau inkl. öffentl. Wege und Baumpflanzungen (innere Erschließung)	ca.	1.500.000,--	DM
- Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)	ca.	2.750.000,--	DM
- Wasserversorgung	ca.	150.000,--	DM
- Elektrizitätsversorgung	ca.	300.000,--	DM
Gesamtkosten	ca.	4.700.000,--	DM

Außerdem entstehen Kosten für den Bau des Parkhauses (ca. 22.000.000,-- DM), der Parkplatzanlage P + R (ca. 500.000,-- DM) und noch zu ermittelnde Kosten für den Bau einer Brücke über die Gleisanlagen. Die Kosten für diese Anlagen werden von dem Koordinierungsbüro Wirtschaft in Lübeck GmbH getragen.

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen werden Erschließungs-, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck erhoben.

Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung gemäß § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

8. Übersichtsplan

M: 1: 5.000
(Anlage)

Lübeck, 19.08.1996
61 - Stadtplanungsamt
Ol/br/Ti/Ru

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
Im Auftrag Im Auftrag

Zahn
Dr.-Ing.Zahn

Brückner
Brückner

