

# BEGRÜNDUNG

## § 9.8 BauGB

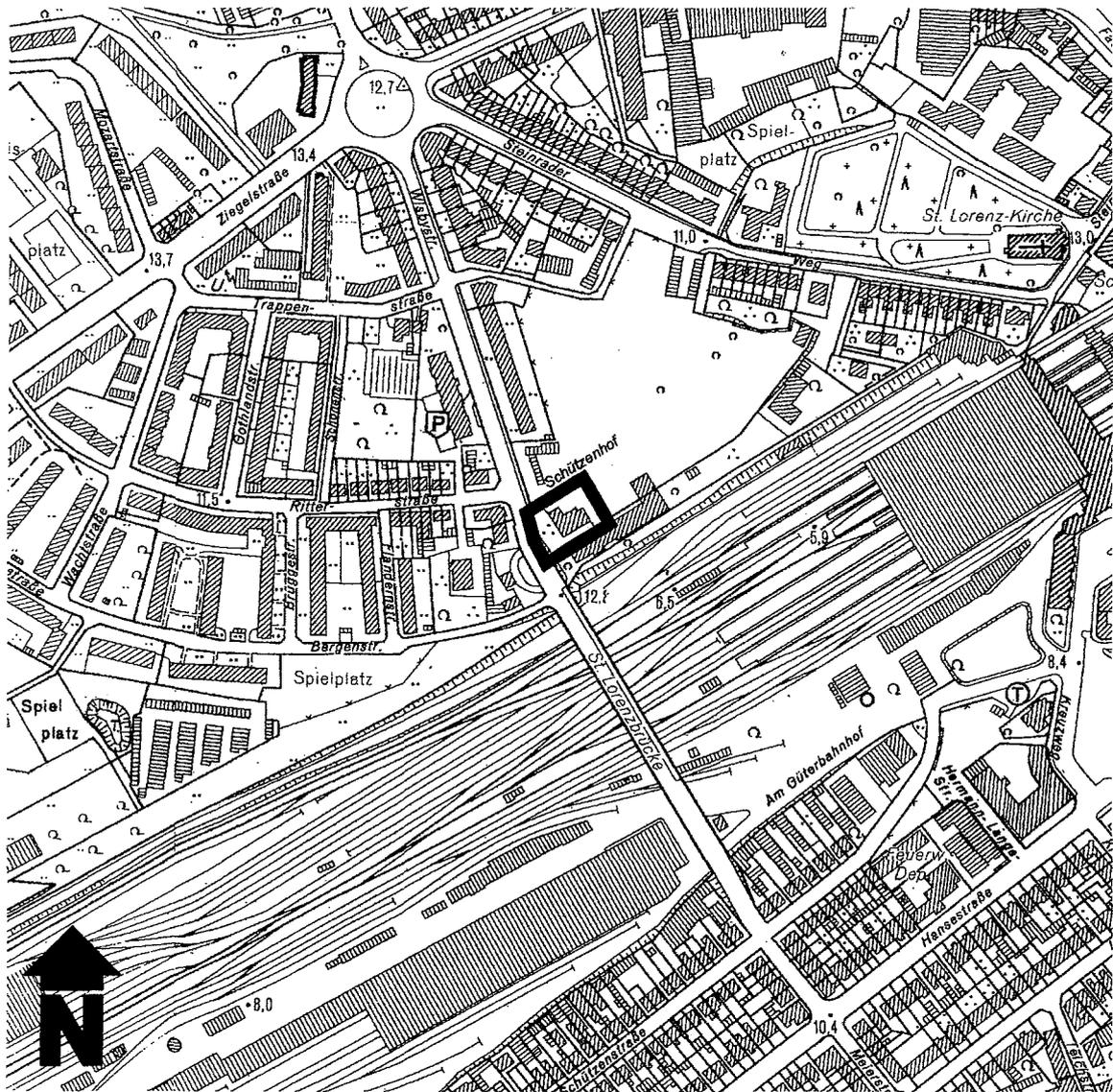
zum Bebauungsplan der Hansestadt Lübeck (HL)

04.08.01 – Wisbystraße /Steinrader Weg (1. Änderung) –

Fassung vom 30. September 2002

### Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 5000



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 0,1100 ha
- Mischgebiete	ca. 0,1100 ha

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord nordwestlich des Lübecker Hauptbahnhofes. Er umfasst das Grundstück Wisbystraße 4.

Gemarkung St. Lorenz, Flur 15, Flurstücke 96/98 tlw., 96/44, 96/38 und 96/37.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

In den Jahren 1911 – 1914 wurde in Bahnhofsnähe ein Nutz- und Zuchtviehmarkt errichtet. Das Grundstück Wisbystraße 4 wurde zu diesem Zweck mit einer Gaststätte und dazugehörigen Nebengebäuden bebaut. Der Viehmarktbetrieb wurde 1969 aufgegeben. Seitdem wechselten die Nutzungen zwischen städtischen Dienststellen und verschiedenen Firmen.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes wurden bisher Festsetzungen im Bebauungsplan 04.08.00 – Wisbystraße /Steinrader Weg – getroffen. Dieser Bebauungsplan hat im Wesentlichen die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung des ehemaligen Nutz- und Zuchtviehmarktes zu einem innerstädtischen Wohnquartier geschaffen. Anlässlich der Planaufstellung wurde das Verwaltungs- und Gastronomiegebäude als einfaches Kulturgut eingestuft und im Bebauungsplan als erhaltenswert im Bestand festgesetzt.

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 ..... Änderung vom ..... entwickelt worden.

#### 4. Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aufgestellt, um die Bebauung auf dem Grundstück neu zu ordnen.

Zur Sicherung bzw. Erhaltung des einfachen Kulturgutes hatte der o. g. B-Plan einen Erhaltungsbereich gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Die jahrelangen Bemühungen, für das Gebäude mit diesen Bindungen eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung zu finden, blieben erfolglos.

Aus diesem Grunde muss der öffentliche Belang der Erhaltung hinter dem Belang der Grundstücksverwertung zurückstehen. Die Aufhebung des Erhaltungsbereiches und die städtebauliche Neuordnung des Grundstückes erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Aufhebung des Erhaltungsbereiches,
- Neufassung des Einfahrtsbereiches in die Straße Schützenhof,
- Übernahme der Dreigeschossigkeit der Bebauung auf der nördlichen Straßenseite,
- Übernahme der Architektursprache der bereits bestehenden Gebäude an der Straße Schützenhof,
- Übernahme der sonstigen bisher getroffenen Festsetzungen.

#### 5. Inhalt der Planung

##### 5.1 Künftige bauliche Entwicklung

Mit der Realisierung der Neubebauung wird die städtebauliche Neuordnung und Umnutzung des ehem. Nutz- und Zuchtviehmarktes abgeschlossen.

Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO soll sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung und ihre Folgeeinrichtungen weit gehend vor möglichen Störungen geschützt werden, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen hervorgerufen wird.

Durch den Ausschluss von Spielhallen in der Erdgeschoßzone soll gewährleistet sein, dass der Bedarf an Kleingewerbeflächen, die der örtlichen Versorgung des Gebietes dienen, im Erdgeschoss untergebracht werden können.

##### 5.2 Erschließung

Die Erschließung ist über die Wisbystraße und die Straße Schützenhof gewährleistet.

In der Wisbystraße befinden sich auch die Haltestellen des ÖPNV.

### 5.3 Parkplätze, Stellplätze

Die Parkplätze befinden sich innerhalb der Straße Schützenhof.

Die erforderlichen Stellplätze werden zentral im Parkhaus untergebracht; deshalb sind Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück ausgeschlossen.

### 5.4 Ver- und Entsorgungsmassnahmen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Wisbystraße vorhanden.

Die Neubaufäche wird über ein zentrales Blockheizkraftwerk versorgt.

### 5.5 Schallschutz

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Bebauungskonzept geht davon aus, dass die Neubebauung weit gehend durch das vorgelagerte Parkhaus und den im B-Plan 04.08.00 festgesetzten Bebauungsriegel parallel zum Bahngelände lärmmäßig abgeschirmt wird. Als Lärmquelle tritt beim Parkhaus nur der Zu- und Abfahrtsverkehr und der Verkehr auf dem 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 schallminimierend 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 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. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Lübeck keine Kosten.

## 7. Übersichtsplan

M.: 1 : 1000

Lübeck, 30. September 2002  
5.611.3 - Stadtentwicklung  
hdg/Ti Be-040801.doc  
07.10.2002



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

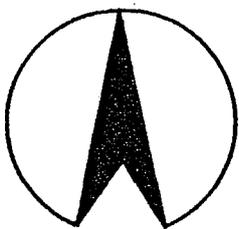
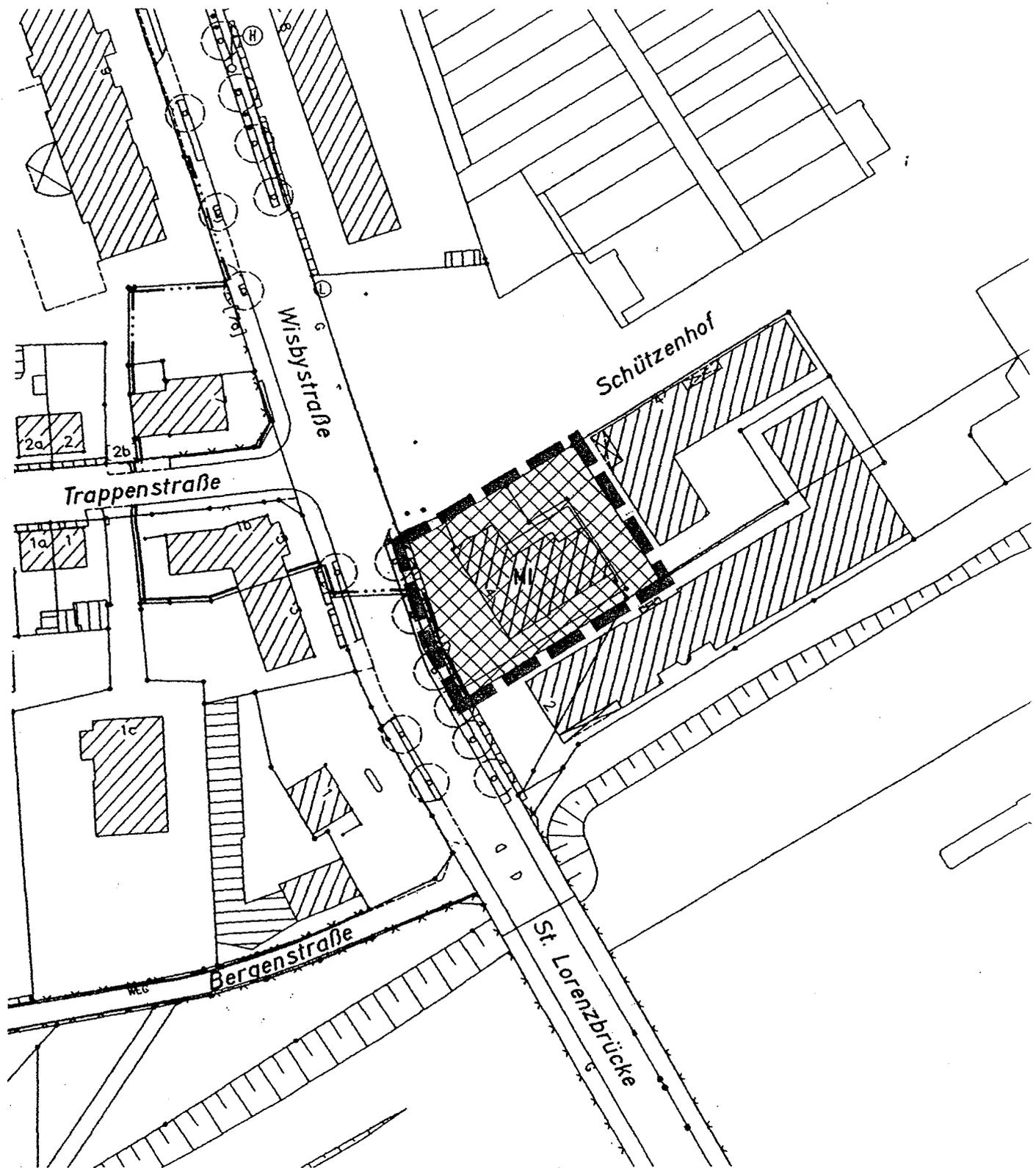
Im Auftrag

Franz-Peter Boden

Bausenator

Lorenzen

# ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 04.08.01 WISBYSTRASSE / STEINRADER WEG (1.ÄNDERUNG)



M.1: 1000

**Zeichenerklärung**  
■ Grenze des Geltungsbereiches  
MI Mischgebiet