

BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

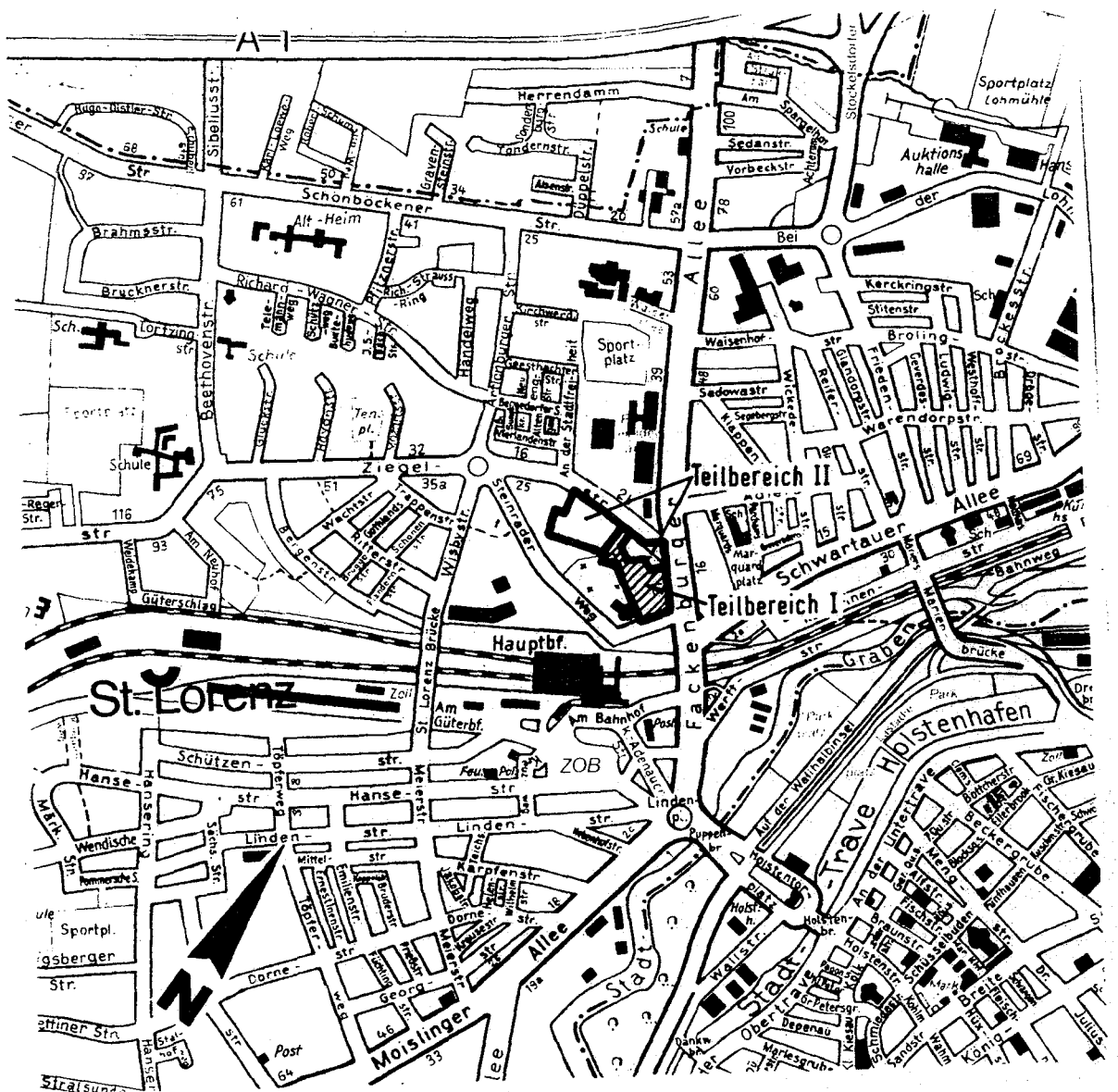
zum Bebauungsplan 04.09.00 - Steinrader Weg / Ziegelstraße -

Teilbereich I

Fassung vom 21.05.1993

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

| | | | |
|------------------------|-----|------|-----------|
| Bebauungsplangebiet | ca. | 1,42 | ha, davon |
| Allgemeine Wohngebiete | ca. | 0,93 | ha |
| Mischgebiete | ca. | 0,36 | ha |
| Verkehrsflächen | ca. | 0,13 | ha |

1.2 Wohnungen in den Gebieten WA1 und WA3

ca. 100

1.3 Öffentliche Parkplätze

ca. 20

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Lübeck St. Lorenz Nord, Gemarkung St. Lorenz, Flur 15 und umfaßt folgende Flurstücke: 50/2, 52/2, 54/2, 56/2, 62/4, 62/2, 1066/58, 1185/67, 1228/61, 1230/62, 1282/43 tlw., 1286/62, 46/3 tlw., 46/6 tlw., 255/13 tlw..

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts befanden sich im Bereich der heutigen Vorstadt St. Lorenz landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärtnereien und Ziegeleien mit ihren Abbauflächen. Ein großes Gelände im Bereich des heutigen Bahngeländes bis hin zur Spielplatzfläche östlich des Friedhofs wurde von den Rethteichen, einer Rückstaufläche für das Mühlenwasser, eingenommen. Konzentrierte Ansätze einer Bebauung setzten erst nach Beseitigung der Torsperre (1864) ein. Die zur Bebauung anstehende Fläche ist bis zuletzt erwerbsgärtnerisch genutzt worden.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Festsetzungen getroffen worden.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird insbesondere aufgestellt, um durch die Ausweisung eines Wohnbaugebietes den Bau von Geschosswohnungen zu ermöglichen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der preisgekrönte Entwurf des 1. Preisträgers, des Architekturbüros Crayen, ist zur Grundlage des Bebauungsplanentwurfs gemacht worden.

- 4.2 Entwicklung aus anderen Planungen
Der Flächennutzungsplan 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, stellt für den Bereich des Bebauungsplanes 04.09.00 - Steinrader Weg/Ziegelstraße - eine gemischte Baufläche dar. Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt.

5. Inhalt der Planung

- 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes die Realisierung 4-geschossiger Wohngebäude.

In den Baugebieten sind Spielhallen nur ausnahmsweise und nicht im Erdgeschoß zulässig, um negativen Auswirkungen auf den Bebauungsplanbereich zu vermeiden. Der Bereich am ZOB/Hauptbahnhof soll wegen seiner Lagegunst oberzentrale Versorgungsfunktionen übernehmen. Die Ansiedlung von Spielhallen widerspricht dieser Zweckbestimmung insbesondere dann, wenn sie unter Berücksichtigung anderer bereits vorhandener Spielhallen bzw. anderer gewerblicher Betriebe mit Vergnügungsstättencharakter eine räumliche Konzentration in bezug auf die Geschoßflächen eines einzelnen Grundstücks, auf benachbarte Grundstücke oder auf das Quartier schaffen. Der Ausschluß von Spielhallen aus der Erdgeschoßzone soll einen zusätzlichen Schutz der für die Geschäftsflächen und stadtgestalterisch wertvollen und wichtigen Schaufensterzonen bewirken.

Die Obergrenze der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Grund- oder Geschoßflächenzahlen wird zum Teil in den Wohn- und Mischgebieten überschritten. Die Überschreitung ist im Hinblick auf den Bestand und die zentrale Lage (Nähe Hauptbahnhof und ZOB) gerechtfertigt. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse können gewährleistet werden. Angesichts der relativ geringen Größe des Baugebietes sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Ein angemessener Freiflächenausgleich ist durch die direkt angrenzende Grünfläche des Friedhofs gegeben.

- 5.2 Erschließung
Das neu zu bebauende Grundstück wird über die erschließungsbeitragsfähige Stichstraße Nr. 635 erschlossen. Fußläufig ist die Bebauung außerdem an den Steinrader Weg angebunden.
- 5.3 Parkplätze, Stellplätze
Für die geplanten Geschoßwohnungsbauten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig, um die Freiflächen zu erhalten und die Störungen für die vorhandene Bebauung und die geplante Wohnbebauung zu minimieren. Die öffentlichen Parkplätze für die Neubebauung sind im Bereich der Planstraße 635 vorgesehen.
- 5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
Die Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon und Mischwasser sind

in den Straßen Fackenburger Allee, Ziegelstraße und Steinrader Weg vorhanden. Die Versorgung des neuen Baugebietes ist über die Straße 635 vorgesehen.

Die Mischwasserleitungen sind schon heute erheblich überlastet. Es ist deshalb beabsichtigt, die Entwässerungsanlagen zu sanieren und zu ergänzen. Die erforderlichen Mittel sind in dem bis 1996 fortgeschriebenen Investitionsplan noch nicht enthalten. Für die Bebauung der Blockbinnenfläche WA¹ müssen, sofern mit der Erschließung dieses Geländes vor Abschluß der Sanierungsmaßnahmen begonnen wird, für die Regenwasserentsorgung Regenwasserrückhaltevorrichtungen auf dem Grundstück geschaffen werden. Möglichkeiten der Fernwärmeversorgung sind nicht gegeben.

5.5 Bäume, Bepflanzung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die eine Durchgrünung des Wohngebietes WA¹ sichern.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Das Plangebiet wird von den Hauptverkehrsstraßen Fackenburger Allee und der Ziegelstraße tangiert. Die vorhandene Bebauung (Mischgebietscharakter) an diesen Straßen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist durch Lärm erheblich vorbelastet. Lärmbeeinträchtigungen können durch die Anordnung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite und durch den Einbau von Schallschutzfenstern minimiert werden.

Die tägliche Verkehrsbelastung beträgt z. Zt. in der Fackenburger Allee ca. 38.000 KFZ und in der Ziegelstraße ca. 11.500 KFZ. Langfristig ist durch den Bau der Nordtangente und der vorgesehenen verkehrsordnenden Maßnahmen in der Innenstadt und zur Innenstadt mit einer zukünftigen Verkehrsbelastung in der Fackenburger Allee von ca. 35.000 KFZ auszugehen. In der Ziegelstraße ist langfristig mit einer täglichen Verkehrsbelastung von 13.000 KFZ zu rechnen.

Daraus errechnet sich gemäß DIN 18005 an der östlichen Gebäudefront der Bebauung an der Fackenburger Allee ein Beurteilungspegel von 76 dB(A) am Tage und 68 dB(A) nachts. Der Beurteilungspegel liegt somit im Lärmpegelbereich VI (76-80 dB(A)) der DIN 4109. Der Beurteilungspegel an der nördlichen Gebäudefront an der Ziegelstraße beträgt 70 dB(A) am Tage und 62 dB(A) nachts.

Die Bebauung am Steinrader Weg wird lärmmäßig beeinträchtigt von relativ geringem Anliegerverkehr, von seitlich eindringendem Lärm von der Fackenburger Allee und von Lärm von den Bahngleisen der Bundesbahn. Die Hauptlärmquelle in diesem Bereich ist der Lärm von der Fackenburger Allee. Durch den Schienenverkehr ist gemäß einem Schallschutzgutachten für ein vergleichbares Gebiet in einer Entfernung von ca. 100 m bei freier Schallausbreitung mit einem Immissionspegel von ca. 60 dB zu rechnen. Da die Bahnanlagen in Tieflage liegen (ca. 5 m unterhalb dem Niveau der Straße Steinrader Weg und das Bebauungsplangebiet durch weitgehend geschlossene Bebauung abgeschirmt wird, ist in ca. 100 m Entfernung zu den Bahnanlagen mit einem Immissionspegel von unter 55 dB auszugehen. Es ist überschläglich insgesamt mit einem Beurteilungspegel zu rechnen, der in dem

*)

"Im Rahmen einer deskriptiven Erfassung des Bebauungsplanbereichs ist durch das Hanseatische Baukontor im Auftrag des Umweltamtes festgestellt worden, daß für das Allgemeine Wohngebiet 1 ein Altlastenverdacht besteht. Der Verdacht gründet sich auf die Erkenntnisse des Gutachters, daß die Fläche seit 1857 als Gärtnereifläche genutzt wurde, der vermutlichen Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie der Existenz eines Kesselhauses und eines Tanklagers. Die ggf. erforderliche Sanierung erfolgt im Rahmen der Realisierung der geplanten Bebauung und ist durch die Eintragung einer Baulast öffentl. rechtlich gesichert.



Lärmpegelbereich IV-V (66-75 dB(A)) liegt. Der konkrete Nachweis für das Einzelbauwerk ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Da die Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Das neu ausgewiesene Wohngebiet WA¹ wird durch die vorhandene geschlossene Bebauung zur Fackenburger Allee von dem Verkehrslärm geschützt. Bei einer vorhandenen Gebäudehöhe von in der Regel mind. 10 m ergibt sich bei einer geschlossenen Bebauung an der Fackenburger Allee für die in einer Entfernung von ca. 55 m von der Verkehrsachse der Fackenburger Allee liegenden Aufenthaltsräume im 4. Geschöß der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung durch Abschirmung und Entfernung gemäß DIN 18005 eine Pegelminderung von ca. 25 dB(A), so daß sich ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) am Tage und 41 dB(A) nachts ergeben. Gegenüber der Ziegelstraße ist das neu ausgewiesene Wohngebiet ebenfalls weitgehend durch die vorhandene Bebauung geschützt. Je nach Entfernung zur Ziegelstraße und zur Öffnung der Randbebauung (Straße 635) ist mit einer Pegelminderung von 15 - 25 dB(A) zu rechnen, so daß sich im ungünstigsten Fall Beurteilungspegel von 53 dB(A) am Tage und 43 dB(A) nachts ergeben.

Somit werden die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht bzw. nur geringfügig überschritten.

Lediglich für eine Teilfläche in der Nähe des Steinrader Weges der geplanten Bebauung in dem Wohngebiet WA¹ besteht nach dem jetzigen Baubestand teilweise direkte Sichtverbindung zur Fackenburger Allee und somit ungehinderte Schallausbreitung. Es ist überschläglich im ungünstigsten Fall mit einem Beurteilungspegel von 65 - 70 dB(A) zu rechnen. Für diese Teilfläche sind deshalb im Bebauungsplan ebenfalls Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Der konkrete Nachweis für das Einzelbauwerk ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

*) Ergänzung siehe Seite 4 Rückseite!

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 Erschließungs-, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge

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 BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.



6.3

Schutz von Kulturdenkmalen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Gebäude, die als schutzwürdig im Sinne des § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (einfache Kulturdenkmale) nach Ermittlungen des Amtes für Denkmalpflege anzusehen sind:

Steinrader Weg 4-4 a, 8, Fackenburger Allee 19, 19 a, 19 b, 21-21 a (nur Fassade) und 23-23 a.

Im Bebauungsplan sind diese Gebäude nachrichtlich übernommen worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen den Erhalt dieser Gebäude. Darüber hinaus werden im Einzelfall begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten angeboten.

Die konkrete Schutzwürdigkeit des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes ist zum Zeitpunkt eines Baugesuchs mit dem Amt für Denkmalpflege und der Gemeinde (Stadtplanungsamt) abzustimmen.

Die Gebäude sind aus folgenden Gründen als einfache Kulturdenkmale anzusehen:

- Steinrader Weg 4 - 4a:
1887 errichtetes repräsentatives Einzelhaus mit weitgehend erhaltener originaler Fassade, von künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung.
- Steinrader Weg 8:
1875 errichtetes Einzelhaus mit weitgehend erhaltener Fassade (Bauform, Fensterumrandungen, Erker, Dachform), von städtebaulich-historischer und künstlerischer Bedeutung als Beispiel der frühen Bebauung am Steinrader Weg.
- Fackenburger Allee 19, 19a, 19b:
1885 unter einheitlicher Planung und Gestaltung errichtete Kleinreihenhäuser mit repräsentativer Fassadengliederung.
- Fackenburger Allee 21-21a:
1882 errichtetes Arbeiterinnenheim des Vereins für Wohlfahrt weiblicher Jugend, zweigeschossiges, traufenständiges Gebäude mit dreiachsigem Mittelrisalit, von Giebel bekrönt. Von städtebaulich-historischer und baukünstlerischer Bedeutung.
- Fackenburger Allee 23 - 23a:
Repräsentatives Jugendstil-Mietshaus, fünfschichtige Fassade betont durch zwei vorspringende Erker mit Schweifgiebelbekrönung, freistehende Brandmauer (Giebel), ebenfalls mit Jugendstilornamenten gestaltet.

6.4

Schutz von Bodenkulturdenkmalen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die begründete Vermutung, daß sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden. So wurde auf dem Grundstück Ziegelstraße 11 - 13 Keramik vom Neolithikum bis zur frühen Neuzeit gefunden. Daher sollen Erdbewegungen aller Art durch die Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksbesitzer oder ihrer Beauftragten mindestens 2 Monate vor Baubeginn dem Amt für Vor- und Frühgeschichte (Bodendenkmalpflege), Meesenring 8, 2400 Lübeck, schriftlich angezeigt werden.

7. Kosten und Finanzierung

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

| | | |
|---|------------|----------------------|
| - Ausbau der Straße 635 | ca. | 300.000,-- DM |
| - Entwässerungstechnische innere Erschließung | ca. | 160.000,-- DM |
| - Gasversorgung | ca. | 24.000,-- DM |
| - Wasserversorgung | ca. | 26.000,-- DM |
| - Stromversorgung | ca. | 70.000,-- DM |
| Summe | <u>ca.</u> | <u>580.000,-- DM</u> |

Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

8. Übersichtsplan M. 1 : 5000 (siehe Anlage)

Lübeck, 21.05.1993
61 - Stadtplanungsamt
OI/Ru/br

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

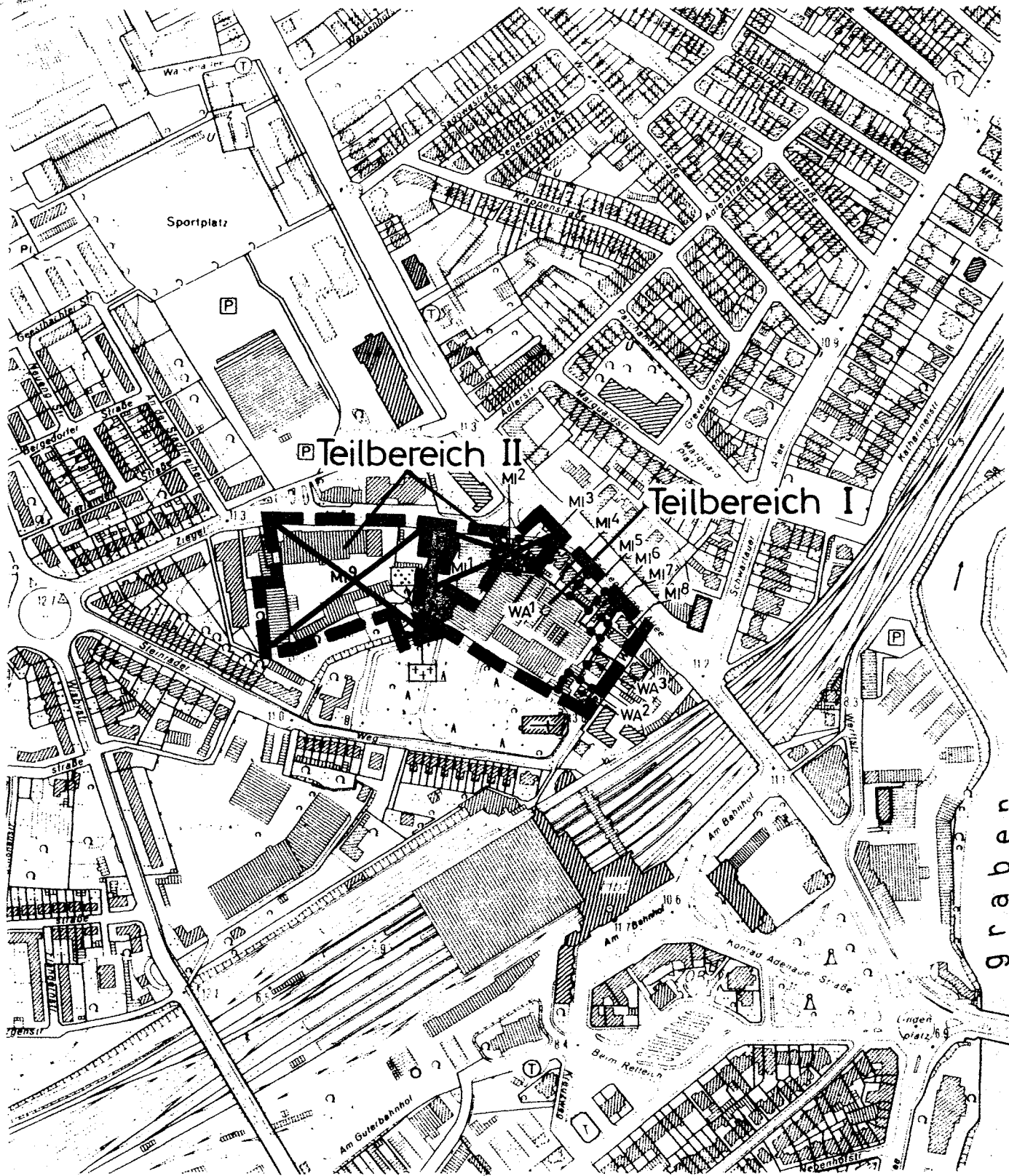
Volker Zahn *Bruckner*

Dr. - Ing. Zahn








Bruckner

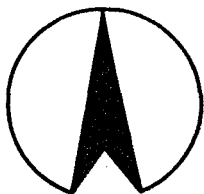


ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 04.09.00 STEINRADER WEG / ZIEGELSTRASSE (TEILBEREICH I)



Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  WA Allgemeine Wohngebiete
-  MI Mischgebiete
-  Straßenverkehrflächen /  Öffentl. Parkplätze
-  Parkanlage
-  Friedhof



M. 1:5000