

BEGRÜNDUNG

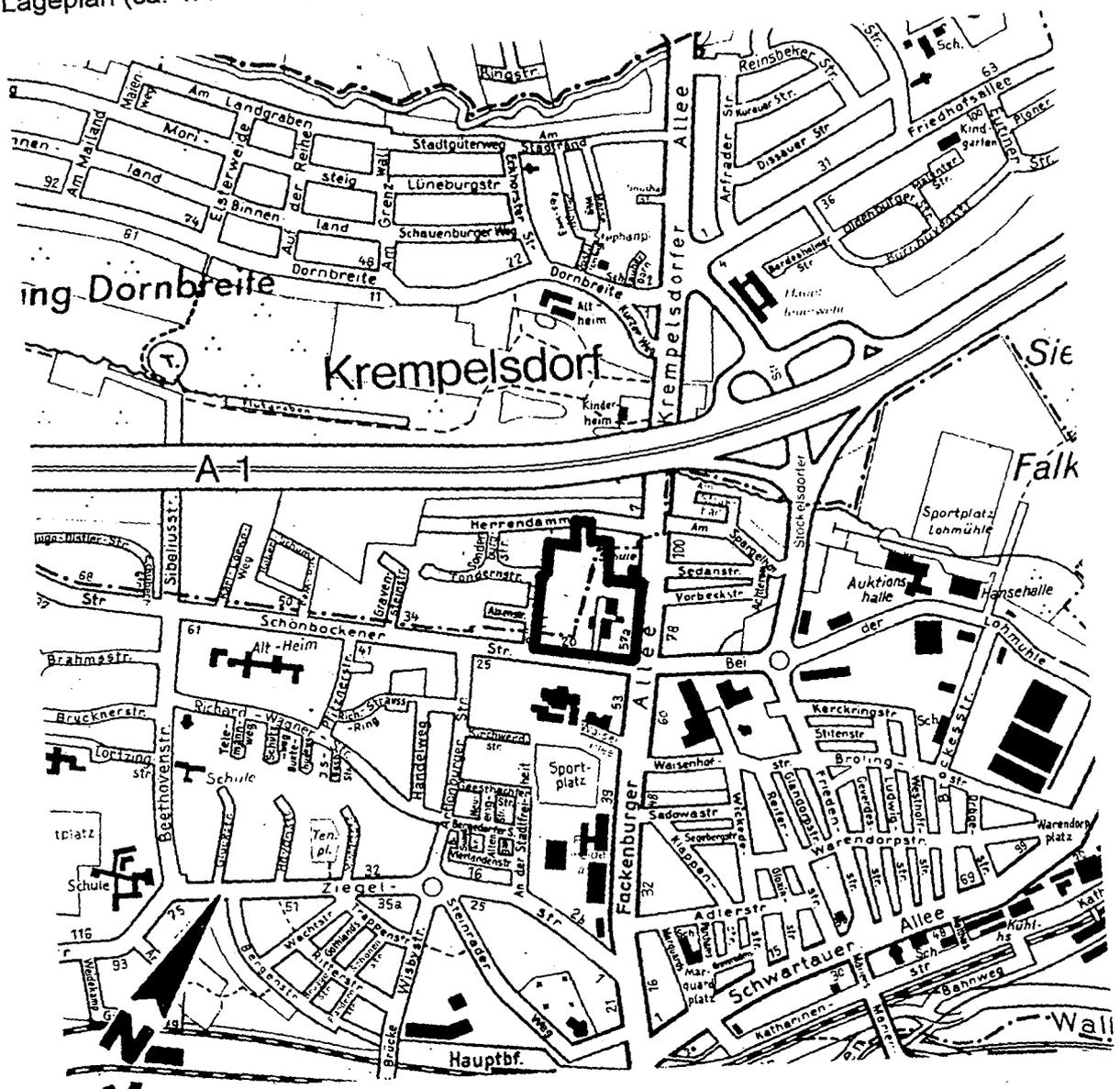
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 04.36.08 - Fackener Allee/Schönböckener Straße -
(Hansa-Meierei)

Fassung vom 23.08.1999

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	4,38 ha davon
Wohngebiete	ca.	2,25 ha
Mischgebiete	ca.	1,16 ha
Gewerbegebiete	ca.	0,67 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,08 ha
Versorgungsflächen	ca.	0,01 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,18 ha
Private Grünflächen	ca.	0,03 ha

1.2 Wohnungen	ca.	140 davon
	ca.	60 Neubauwohnungen

1.3 Öffentliche Parkplätze	ca.	20
----------------------------	-----	----

1.4 Einwohnerzahl	ca.	300
-------------------	-----	-----

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord. Er umfaßt folgende Grundstücke: Stadtteil St. Lorenz, Gemarkung St. Lorenz, Flur 6: Flurstücke: 4/4, 4/2, 21/1, 20/1, 21/4, 20/4, 16/2, 14/2, 12/4, 5/5, 5/4, 12/3, 11/4, 11/2, 10/4, 10/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/10, 8/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9.

Flur 16: 1/9, 460/1, 461/1

Gemarkung Krempelsdorf, Flur 3: Flurstücke: 37/116, 37/117, 37/118, 37/119, 107/37, 37/12, 37/13, 37/14, 37/108, 37/109, 37/107, 39/1, 190/39, 400/37, 37/22, 37/23, 37/9, 37/10, 346/37.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung

Die Fackenburger Allee wird 1845 als Allee ausgebaut. 1855 wird die Schönböckener Straße angelegt. Die Straßenrandbebauung im Bebauungsplangebiet an der Fackenburger Allee und der Schönböckener Straße wird im wesentlichen vor der Jahrhundertwende abgeschlossen. Um 1900 siedelt sich die Hansa-Meierei an. Nach der Eingemeindung von Krempelsdorf im Jahre 1913 wurde der Bereich zwischen der Schönböckener Straße und der Straße Herrendamm planmäßig erschlossen und bebaut. Die Hansa-Meierei stellte ihren Betrieb 1994 ein und wurde 1998 abgebrochen.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen in den Bebauungsplänen 04.01.03 - Alsenstraße - und 04.36.03 - Lohmühle - 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 auf den bisher gewerblich genutzten Flächen des Meiereibetriebes eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Das Grundstück der ehemaligen Hansa-Meierei ist in der Fortschreibung des Wohnbaulandkonzeptes 2010 als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau aufgeführt, da er in allen Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat sowie seiner 47. Änderung vom entwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen auf den Flächen der ehemaligen Hansa-Meierei die Realisierung zweigeschossiger Wohnbebauung (Reihen- und Stadthäuser).

Die vorhandene gewerbliche Nutzung (Dosenfabrik) nördlich des ehemaligen Betriebsgrundstücks der Hansa-Meierei wird entsprechend dem Bestand als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung sind am Gebäude der Dosenfabrik Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die vorhandene Bebauung entlang der Fackenburger Allee, der Schönböckener Straße und der Düppelstraße ist entsprechend dem Bestand und den Zielvorstellungen der bisher gültigen Bebauungspläne als Misch- und Wohngebiet ausgewiesen worden.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt zum einen über eine Stichstraße von der Schönböckener Straße, von der aus ein Teil der erforderlichen Gemeinschaftsstellplätze erschlossen werden. Die restlichen Gemeinschaftsstellplätze sind über die Düppelstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über private Wohnwege, die nur eingeschränkt (Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge, u. a.) befahrbar sein sollen. Die ÖPNV-Erschließung ist durch die vorhandenen Haltestellen Waisenhofstraße und Sedanstraße in der Fackenburger Allee gesichert.

5.3 Stellplätze, Parkplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung sind in der Regel in Sammelstellplatzanlagen untergebracht.

Über die Stichstraße von der Schönböckener Straße sind ca. 20 öffentliche Parkplätze erschlossen.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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

Das ausgewiesene Gewerbegebiet (Herrendamm 9 a) entwässert bereits im Trennsystem in die Leitungen im Herrendamm. Die sonstige vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an die Mischwasserleitungen der anliegenden Straßen angeschlossen.

Um die Belastung der vorhandenen Mischwasserkanäle und des Zentralkläwerkes zu verringern, soll die neu zu bebauende Fläche der ehemaligen Hansa-Meierei im Trennsystem entwässern. Das innere Schmutzwasserentsorgungsnetz wird noch an den Mischwasserkanal in der Schönböckener Straße angeschlossen. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll über die vorhandene private in der Fackenburger und Krepelsdorfer Allee verlegte Leitung DN 250 B, die das Grundstück der Hansa-Meierei mit dem verrohrten Flutgraben im Bereich der Autobahnbrücke verbindet, geschehen. Somit wird das anfallende Regenwasser unmittelbar dem Vorfluter zugeführt und das Mischwassernetz sowie das ZKW entlastet.

Da die vorhandene Leitung DN 250 nicht in der Lage ist, das ganze Niederschlagswasser aus dem Neubaubereich aufzunehmen, muß ein Teil des

Regenwassers auf dem Grundstück selbst zurückgehalten, versickern bzw. genutzt werden. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.5 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Das Bebauungsplangebiet ist durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Die Grundstücksfläche der ehemaligen Hansa-Meierei ist fast vollständig versiegelt. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes und die Aufstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gemäß Landesnaturschutzgesetz sind deshalb nicht erforderlich.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

5.6.1 Altlasten

Das Plangebiet wurde als Altlastenverdachtsgebiet geführt. Im Zuge des Rückbaus der ehemaligen Hansa-Meierei wurden im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung Bodenverunreinigungen im Bereich von Schweröltanks festgestellt. Dieser Schaden ist beseitigt worden. Die Beseitigung des Schadens ist von der Unteren Wasserbehörde bestätigt worden.

Der Rückbau der Meiereigebäude einschließlich des größten Teils der Keller, Tunnel und Zisternen erfolgte in den Jahren 1998/99 durch das Abbruchunternehmen Wilko Wagner GmbH. Der Abbruch wurde durch den Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH fachgutachterlich begleitet. Der Gutachter hat festgestellt, daß die Abbrucharbeiten ordnungsgemäß durchgeführt worden sind. Es wurde vermerkt, daß beim Rückbau keine weiteren Verunreinigungen des Bodens durch Umweltschadstoffe festgestellt wurden.

Die beim Rückbau der Keller, Tunnel und Zisternen entstandenen Baugruben sind mit Recyclingmaterial, welches vor Ort aus dem mineralischen Bauschutt des Abbruchmaterials hergestellt wurde, bis auf eine Deckschicht von mind. 0,7 m verfüllt worden. Der Fachgutachter hat festgestellt, daß die Auflagen der Genehmigung hinsichtlich der Qualität des Einbaumaterials erfüllt worden sind.

5.6.2 Schallschutz

Das Plangebiet wird von den Hauptverkehrsstraßen Fackenburger Allee und der Schönböckener Straße tangiert. Die vorhandene Bebauung 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 zukünftig in der Fackenburger Allee ca. 32.000 Kfz und in der Schönböckener Straße ca. 17.000 Kfz.

Daraus errechnet sich gemäß DIN 18005 an der östlichen Gebäudefront der Bebauung an der Fackenburger Allee in Abhängigkeit von der Entfernung zur ampelgeregelten Kreuzung ein Beurteilungspegel von 71-74 dB(A) am Tage und 62-65 dB(A) nachts. Der Beurteilungspegel liegt somit im Lärmpegelbereich V der DIN 4109. Der Beurteilungspegel an der südlichen Gebäudefront an der Schönböckener Straße beträgt 69-72 dB(A) am Tage und 58-61 dB(A) nachts.

Die Außenlärmpegel von 71-74 dB(A) im Bereich der Fackenburger Allee liegen gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich V. Im Lärmpegelbereich V sind in der Regel bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen Fenster der Schallschutzklasse 4 und bei Büroräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich.

Die Außenlärmpegel von 69-72 dB(A) im Bereich der Schönböckener Straße liegen bis zu einem Abstand von 70 m von der Kreuzung Fackenburger Allee/Schönböckener Straße im Lärmpegelbereich V, weiter westlich im Lärmpegelbereich IV. Im Lärmpegelbereich IV sind in der Regel bei

Aufenthaltsräumen in Wohnungen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 und bei Büroräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich.

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.

Die vorhandene Lärmsituation für das geplante neue Wohngebiet ist durch das Ingenieurbüro Masuch und Olbrisch untersucht worden. Als maßgebliche Lärmquelle tritt der Lärm aus der Produktionsanlage der Dosenfabrik (Herrendamm 9 a) in Erscheinung. Messungen haben an der Grenze zu dem geplanten Wohngebiet an der ungünstigsten Stelle einen Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) ergeben. Da die Dosenfabrik auch nachts produziert, ist für die Beurteilung der Lärmsituation die Einhaltung des Orientierungswertes von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete maßgebend. Eine wesentliche Schallminderung ist mit Hilfe von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) wegen der Höhe der Lärmquellen nicht möglich. Es sind deshalb Schallschutzmaßnahmen an der Dosenfabrik vorgesehen. Die erforderlichen Maßnahmen am Gebäude wie der Austausch von Türen und der Einbau schallgedämpfter Lüftungselemente sind durch das Ingenieurbüro Masuch & Olbrisch aufgezeigt worden. Die konkrete Ausführung ist durch die Firma Kaefer Industrietechnik untersucht und mit dem Betreiber der Dosenfabrik abgestimmt worden.

Die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen wird gemäß dem Gutachten des Ingenieurbüros Masuch & Olbrisch dazu führen, daß der Orientierungswert von 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten wird. Die erforderlichen Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag mit den betroffenen Eigentümern abgesichert.

Als weitere Lärmquelle ist der Pausenlärm aus der benachbarten Grundschule (Pestalozzi-Schule) zu nennen. Dieser Lärm ist im Hinblick auf die geringe Häufigkeit und die Abschirmung durch die vorhandene Turnhalle und vorhandene Mauern und Nebenanlagen als untergeordnet zu bezeichnen.

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.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelten Kosten:

a) Herstellung der Straße inkl. Baumpflanzungen	ca.	230.000 DM
b) Anbindung an den öffentlichen Spielplatz	ca.	5.000 DM
c) Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)	ca.	25.000 DM
d) Wasserversorgung	ca.	95.000 DM
e) Elektrizitätsversorgung	ca.	54.000 DM
f) Gasversorgung	ca.	<u>80.000 DM</u>
Gesamtkosten	ca.	489.000 DM

Es ist vorgesehen, die Erschließungsanlagen durch Vertrag gem. § 11 und 124 BauGB auf den Erschließungsträger für das Neubaugebiet zu übertragen. Der Erschließungsträger trägt die Kosten zu a, b und c. Die Finanzierung der nicht durch Anschlußbeiträge abgedeckten Kosten für die Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Lübeck.

8. Übersichtsplan

M. 1 : 5.000
(Anlage)

Lübeck, 23.08.1999
6.611.3 - Stadtentwicklung
OI/Ru BEGR0436.DOC

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


Dr.-Ing. Zahn


Brückner

