

# BEGRÜNDUNG

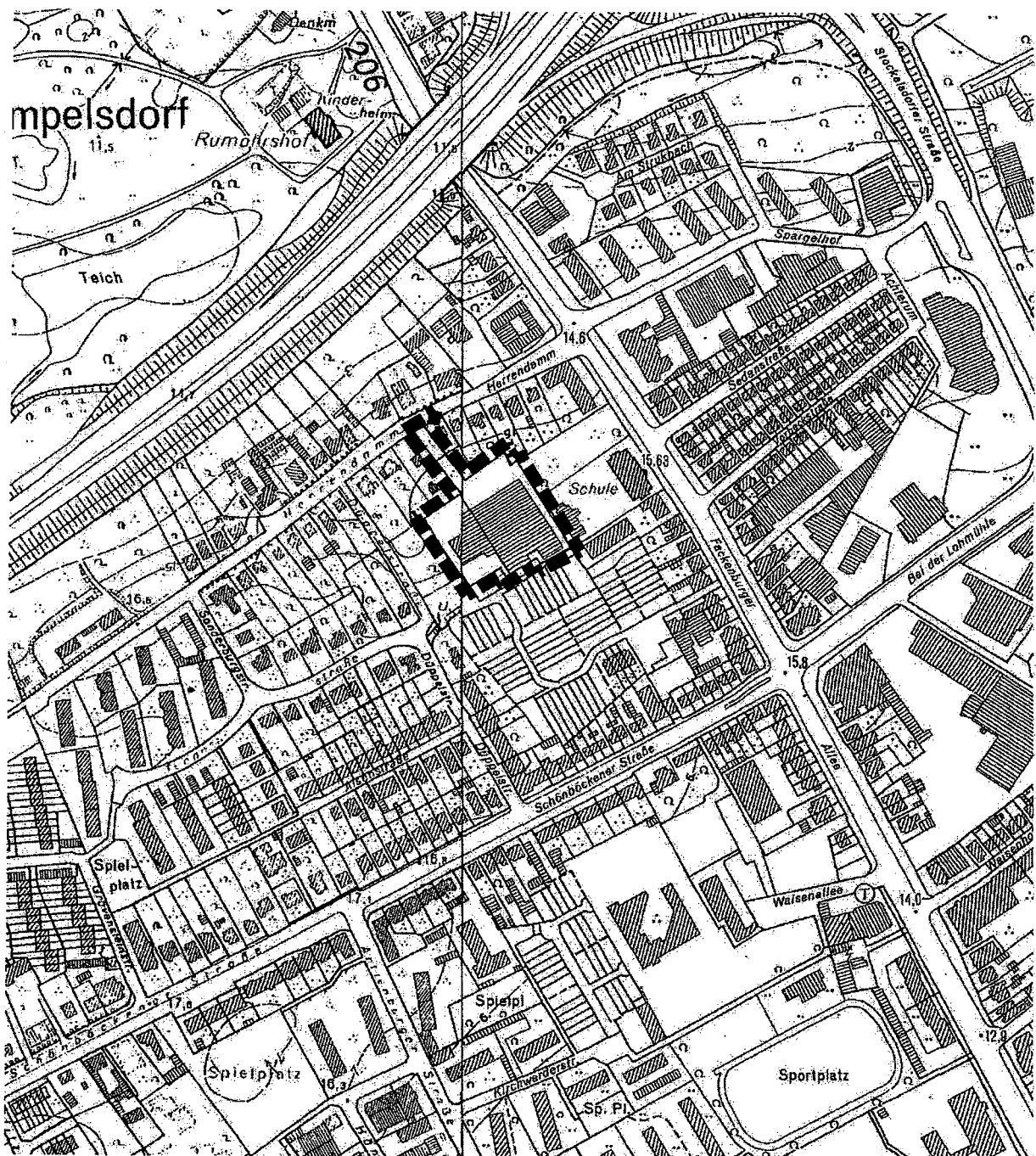
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 04.36.13 – Fackenburg Allee / Schönböckener Straße / Herrendamm

Fassung 20. Juni 2008

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 5.000)



## Inhaltsverzeichnis:

1.	Städtebauliche Vergleichswerte .....	3
1.1.	Flächenwerte .....	3
2.	Plangebiet .....	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation .....	3
3.1.	Bisherige Entwicklung und Nutzung .....	3
3.2.	Bisherige Festsetzungen .....	3
3.3.	Entwicklungen aus anderen Planungen .....	3
4.	Planungsgrundsätze .....	3
4.1.	Ziel und Zweck der Planung .....	3
5.	Inhalt der Planung .....	4
5.1.	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung .....	4
5.2.	Gestaltungsvorschriften .....	4
5.3.	Verkehrliche Erschließung .....	4
5.4.	Stellplätze .....	4
5.5.	Artenschutz .....	4
5.6.	Immission .....	5
5.7.	Ver- und Entsorgung .....	5
5.8.	Altlasten .....	5
6.	Kosten und Finanzierung .....	6
7.	Übersichtsplan .....	6
8.	88. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung .....	6

## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 0,67 ha
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,61 ha
- Private Grünfläche	ca. 0,06 ha

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz westlich der Fackenburger Allee, südlich der Straße Herrendamm, nördlich der Schönböckener Straße und umfasst Bereiche der Flur 3 in der Gemarkung Krempelsdorf.

Zum Plangebiet gehören folgende Flurstücke: 37/9, 37/10, 37/23 sowie 37/122.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Straßenzüge Herrendamm, Fackenburger Allee und Schönböckener Straße und umfasst das Gewerbegrundstück der ehemaligen Dosenfabrik. Die gewerbliche Nutzung ist aufgegeben und das Gebäude Anfang 2008 abgerissen worden.

### 3.2. Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.36.08. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet und private Grünfläche festgesetzt. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der Bisherigen.

### 3.3. Entwicklungen 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, teilweise entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes teilweise „Gemischte Baufläche“ dar. Da das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) gemäß § 13a BauGB ist, wird eine formelle Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden als 87. Änderung im Wege der Berichtigung als Wohnbaufläche angepasst (s. Anlage).

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem bislang als Dosenfabrik genutzten Grundstück soll eine Anlage mit altengerechten Wohnungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze entstehen. Das vorhandene Fabrikgebäude ist inzwischen abgerissen worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006. Der Bebauungsplan dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Um die geplanten Wohnungen realisieren zu können, wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind Nutzungen, widersprechen den Planungszielen und sind deshalb auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die zusätzliche verkehrliche Belastung soll verhindert werden, insbesondere durch Tankstellen auch in den Abend- und Nachtstunden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit der max. zulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit der max. zulässigen Firsthöhe und Regelungen zur Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse definiert. Die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen begrenzen unerwünschte Höhenentwicklungen. Als Bezugspunkt für die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Grundstückszufahrt an der Straße Herrendamm gewählt. Das Gelände steigt von der Straße Herrendamm um etwa 1,30 m an. Die Sockelhöhen über dem Gelände werden ca. 0,30 m betragen.

Da tlw. Baukörper mit einer Länge von über 50 m vorgesehen sind, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die seitlichen Grenzabstände müssen eingehalten werden.

Aufgrund der langen Grundstückszufahrt und um die erforderliche Anzahl der Stellplätze unterbringen zu können, wird aufgrund der damit verbundenen Versiegelung eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,6 erforderlich.

Die Anordnung der geplanten Wohnungen soll in zwei Bauzeilen mit Laubengängen erfolgen. Diese gruppieren sich mit einem Sonderbau um einen kleinen Innenhof. Zwischen den Gebäuden ist ein verglaster Verbindungsgang vorgesehen. Hierzu ist eine Festsetzung zur Abweichung von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Den Übergang zur südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung markiert eine festgesetzte private Grünfläche, die als Parkanlage mit Aufenthaltsqualität der Wohnanlage dienen soll.

### 5.2. Gestaltungsvorschriften

Gestaltungsvorschriften werden für Außenwände und Dächer vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der geplanten Bebauung zur südlich gelegenen Wohnbebauung zu erreichen, werden die Gestaltungsregelungen des dort geltenden Bebauungsplanes übernommen und geringfügig modifiziert.

### 5.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Herrendamm und die bestehende Grundstückszufahrt erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) entspricht den Standards des 2. regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (2. RNVP 2004 bis 2009).

### 5.4. Stellplätze

Kfz- und Fahrradabstellplätze werden auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Öffentliche Parkplätze sind nicht erforderlich.

### 5.5. Artenschutz

Aufgrund fehlender Biotopstrukturen werden keine gefährdeten, besonders oder streng geschützten Tierarten erwartet, aus denen artenschutzrechtliche Belange ableitbar wären. Östlich des Plangebietes befinden sich zwei Erdstollen, in denen Fledermäuse (Braunes Langohr) ihr Winterquartier haben. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht gegeben.

## 5.6. Immission

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der BAB A1 und der Fackenburg Allee (B 206) berührt. Hierzu wurde ein Gutachten erarbeitet (Hanseatisches Umweltbüro, Lübeck). Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Geräuschimmission des Straßenverkehrs wurde für die Planung unter Berücksichtigung der Topographie des Geländes, der vorhandenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der BAB A1 und von Prognosedaten für das Verkehrsaufkommen für das Jahr 2015 nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) prognostiziert und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt. Für das Plangebiet maßgeblich sind die Geräuschimmissionen der BAB A1. Das Beiblatt 1 der DIN 18005 definiert für Allgemeine Wohngebiete Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber (6.00-22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00-6.00 Uhr).

Es zeigt sich, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Orientierungswerte überschritten werden. Die zu erwartenden max. Beurteilungspegel betragen tags/nachts 62/57 dB(A). Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Im nördlichen Bereich der überbaubaren Flächen wird Lärmpegelbereich IV erforderlich; in den übrigen Bereichen Lärmpegelbereich III. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten im Südosten kann der erforderliche Lärmschutz noch mal reduziert werden, so dass das hier erforderliche bewertete Schalldämm-Maß Lärmpegelbereich II entspricht.

Bezüglich der Außenwohnbereiche sieht der Hochbauentwurf Balkone bzw. Terrassen an den Südwestseiten der Gebäude und damit tlw. abgeschirmt zur BAB A1 vor. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden dort überschritten, die Werte für Mischgebiete aber eingehalten.

Im Nordosten grenzt die Pestalozzi-Schule (Grundschule, Betreute Grundschule) mit Schulhof an das Plangebiet. In Anlehnung an bestehende Regelungen für Spielplätze werden die durch Kommunikation von Kindern und Jugendlichen bedingten Pausengeräusche als sozialadäquat angesehen. Die Geräuscheinwirkung ist in diesem Fall von der Nachbarschaft hinzunehmen. Der Schulhof ist außerhalb der Schulzeit als öffentlicher Spielplatz freigegeben. Bolzplatzeinrichtungen sind nicht vorhanden. Ebenso befindet sich südwestlich des Plangebietes ein Kinderspielplatz. Auch diese Geräusche sind für Spielplätze, die der Versorgung des Gebietes dienen, als sozialadäquat hinzunehmen.

## 5.7. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen werden. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden, soweit die Bodenverhältnisse (Versickerungsfähigkeit) und die Altlasten dieses zulassen. Ein entsprechender Nachweis wird im Zuge weiterer Bodenuntersuchungen aufgrund der Altlastensanierung geführt. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird auf dem Grundstück eine Rückhaltung vorgesehen. Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser ist über das bestehende Leitungsnetz möglich.

## 5.8. Altlasten

Das Grundstück wird aufgrund der langjährigen Nutzung durch verschiedene Blechpackungswerke als Altlastenverdachtsfläche geführt. Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurden die Auflagen aus der bereits vorliegenden Abbruchgenehmigung beachtet. Alle Tief- und Erdbaumaßnahmen sowie Abbrucharbeiten, soweit diese mit Eingriffen in das Erdreich verbunden waren, wurden durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit dem Bereich Umweltschutz begleitet. Aus diesem Grund ist die Kennzeichnung der Altlast im Bebauungsplan entbehrlich.

**6. Kosten und Finanzierung**

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

**7. Übersichtsplan**

M 1 : 1.000

**8. 88. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung**

Lübeck, 20. Juni 2008  
Planlabor Stolzenberg  
in Abstimmung mit  
5.610.3 – Bereich Stadtplanung



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung  
Im Auftrag

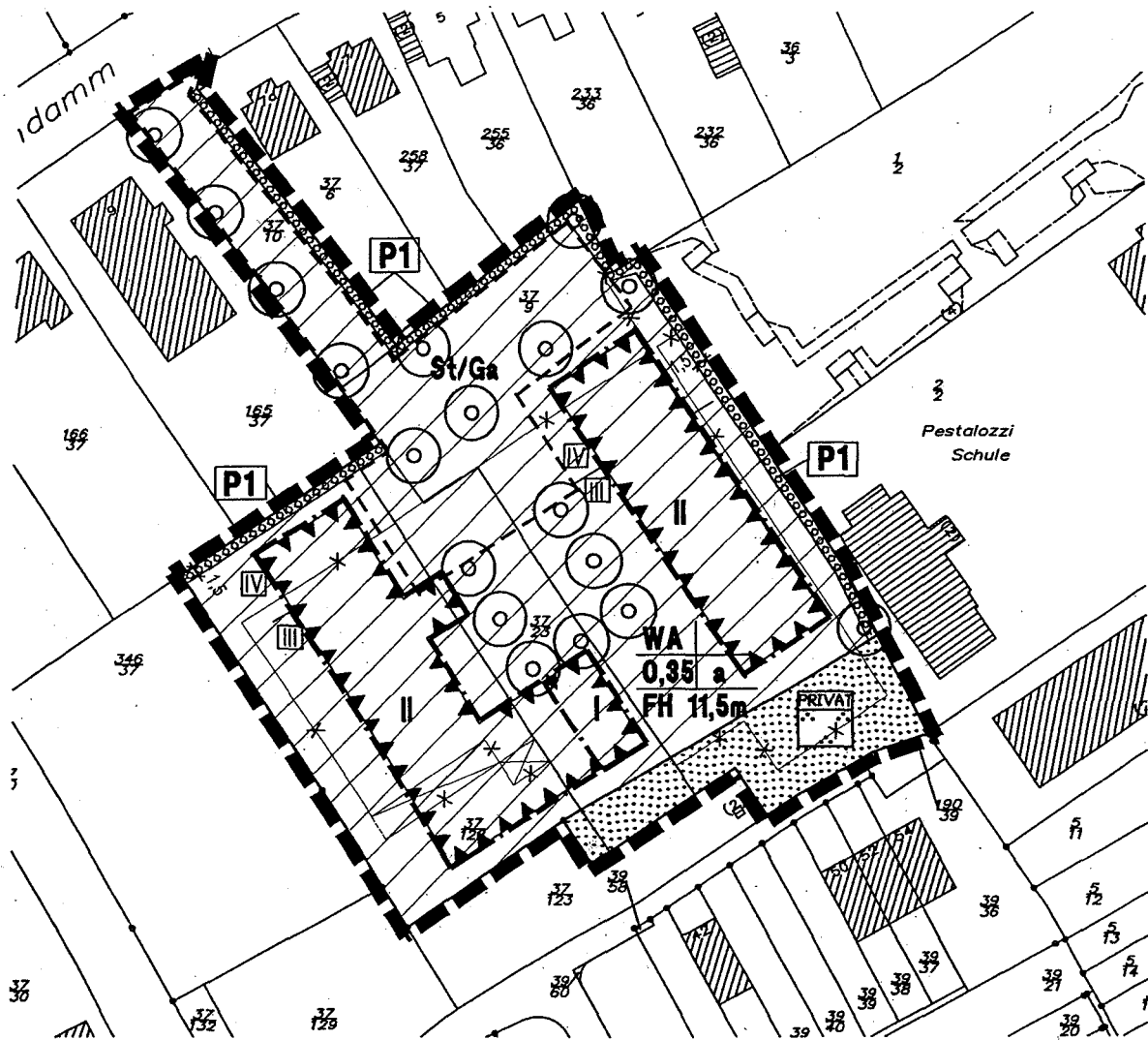
Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag








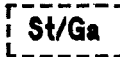
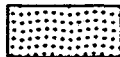

Herbert Schnabel

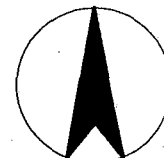
# 7. Übersichtsplan

## 04.36.13 - Fackenburger Allee / Schönböckener Straße / Herrendamm

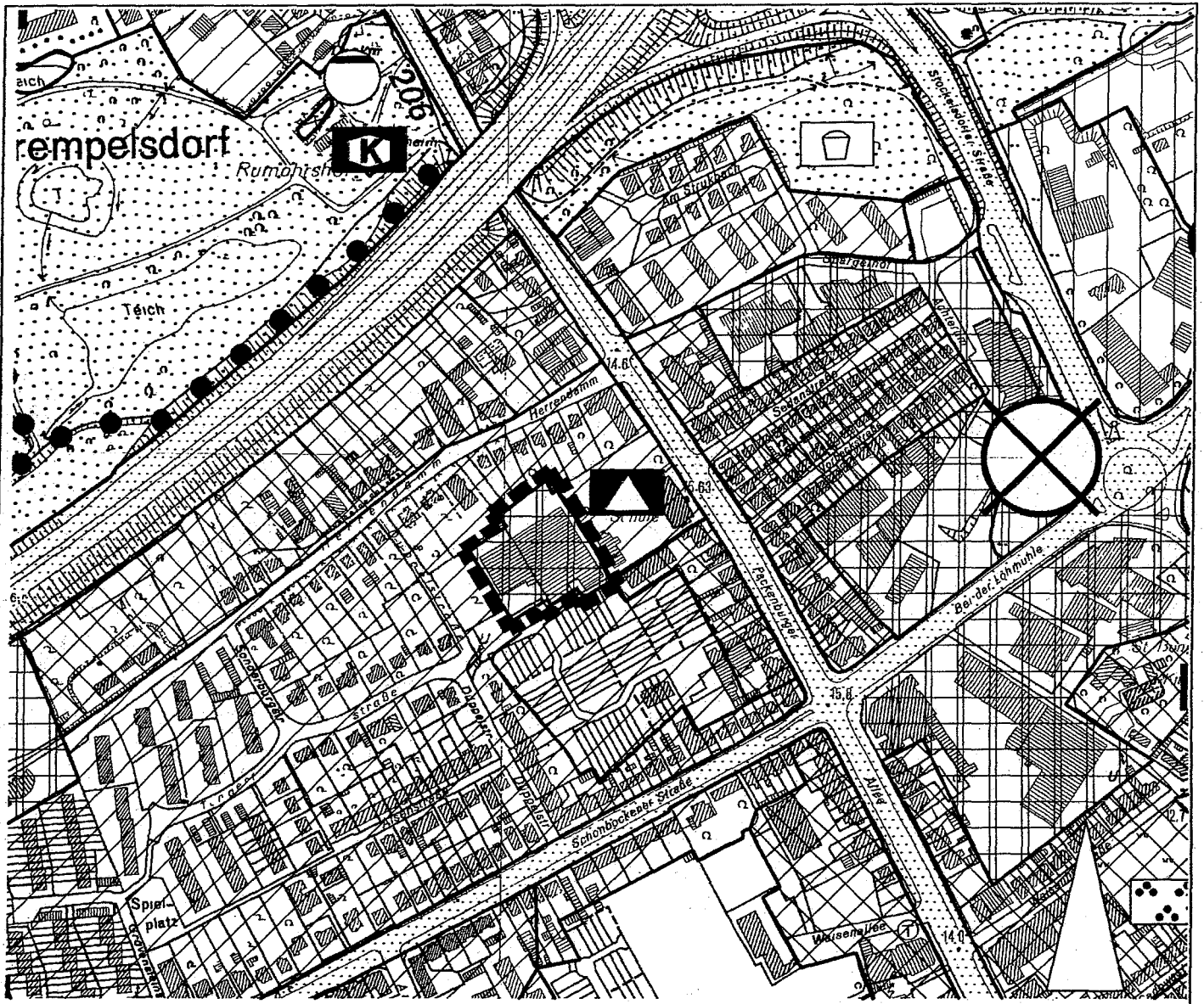


### Zeichenerklärung

	Allgemeines Wohngebiet		Anpflanzen von Bäumen
<b>0,35</b>	Grundflächenzahl		Bepflanzungsmaßnahmen
<b>I II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
<b>FH</b>	max. zulässige Firsthöhe		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>a</b>	abweichende Bauweise		Umgrenzungen von Flächen für Vorkehrungen/ Lärmpegelbereiche
	Baugrenze		
	Stellplätze/Garagen		
	Grünfläche		
	private Parkanlage		



M. 1 : 1000





M. 1 : 5000

# AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

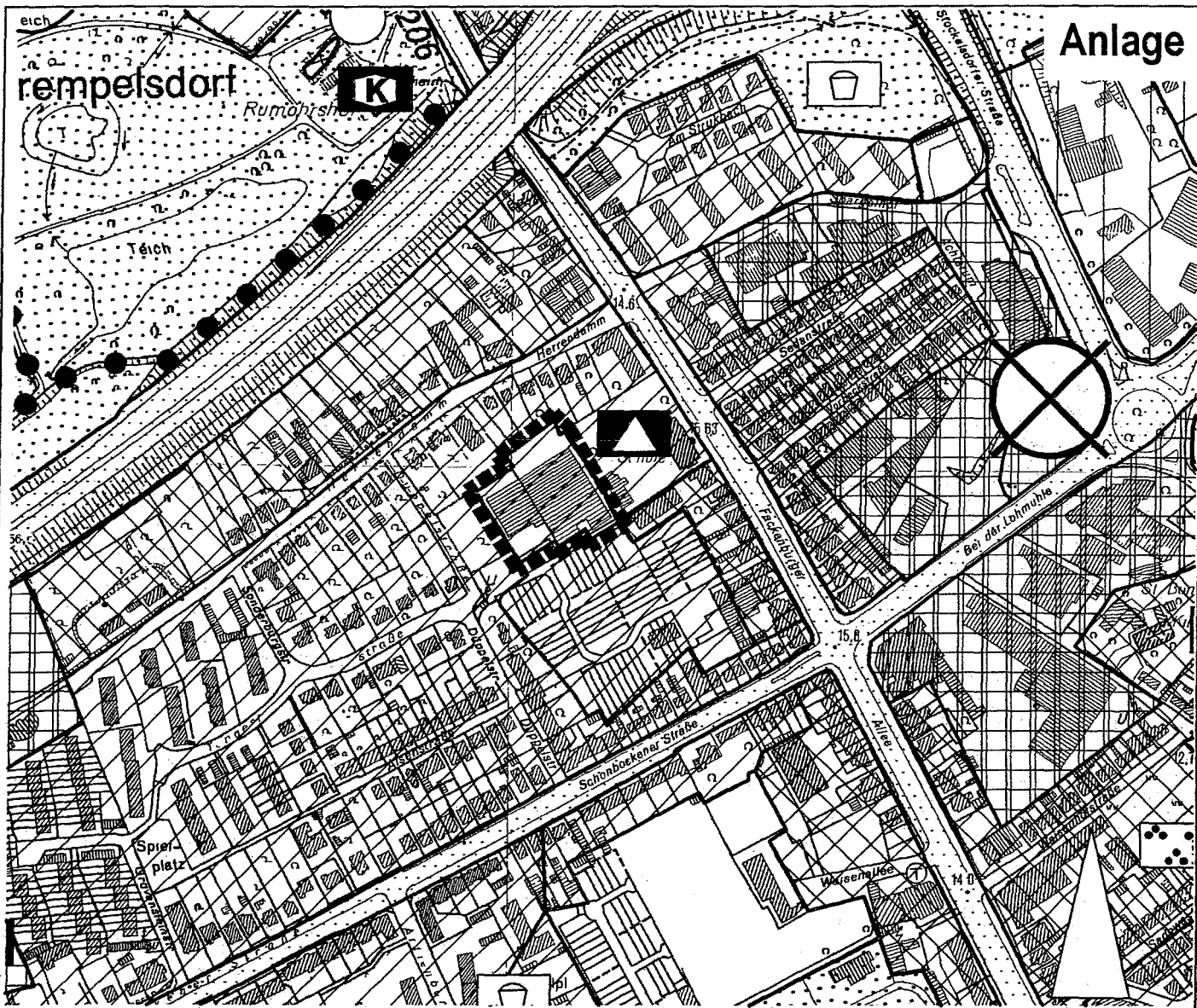
für den Bereich  
Fackenburger Allee / Schönböckener Str. / Herrendamm

**Zeichenerklärung:**

-  Gewerbliche Bauflächen
-  Bereich Berichtigung

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
Bereich 5.610 Stadtplanung





M. 1 : 5000

# 88. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK DURCH BERICHTIGUNG

Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB für den Bereich des  
Bebauungsplan 04.36.13 Fackenburger Allee / Schönböckener Straße / Herrendamm

## Zeichenerklärung:



Wohnbaufläche



Bereich der Berichtigung

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
Bereich 5.610 Stadtplanung

H:\150-CAD-Arbeitsbereich\StadtCAD-Projekte\F-PLANUNG\F-PLAN-BERICHTIGUNG... AD:\mp-25-04-07-bericht-84-89.dwg-88-Änd-Bericht-04-36-13