

# Begründung

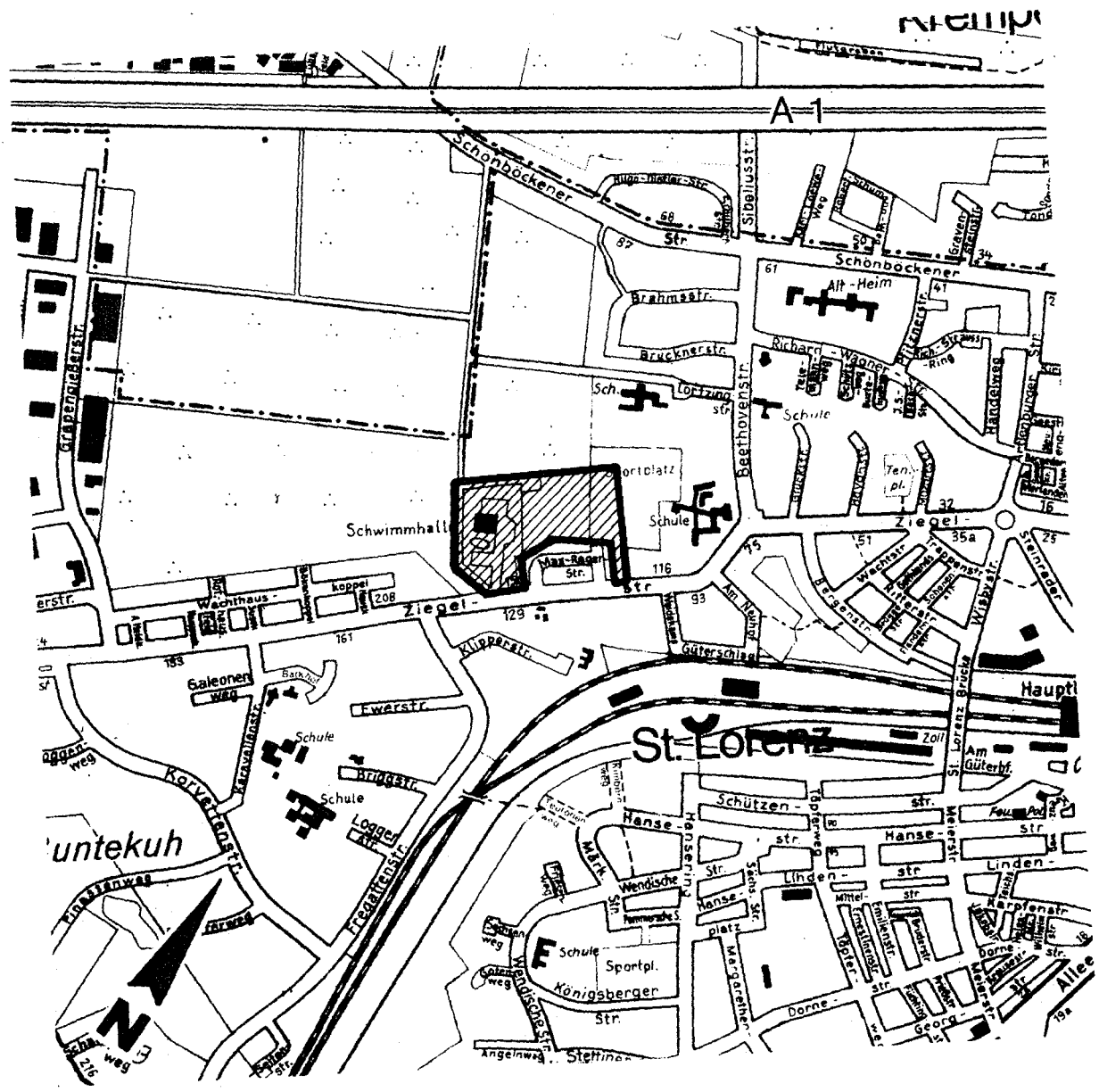
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 04.72.00 - Ziegelstraße/Schwimmhalle/LVA

Fassung vom 03.01.1994

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 5000)



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 7,45 ha, davon
Gemeinbedarfsflächen	ca. 5,39 ha
Versorgungsgflächen	ca. 0,40 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,36 ha
Grünflächen	ca. 1,30 ha

### 1.2 Öffentliche Parkplätze ca. 60

## 2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Buntekuh, Gemarkung Lübeck-St. Lorenz Nord, Flur 17. Er umfaßt folgende Flurstücke: 1/765, 1/963 tlw., 55/1, 56/2 tlw. und 112/3.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Im 19. Jahrhundert werden die Weideflächen zwischen der neu trassierten Schönböckener Straße und der Ziegelstraße, die weitgehend schon den heutigen Verlauf aufweisen, aufgeteilt und überwiegend kleingärtnerisch als "Rothenhauser Gartenparzellen" genutzt. Entlang der Ziegelstraße liegen Ziegeleien und im Bereich der Ziegelstraße gibt es erste straßenbegleitende Bauansätze.

Bis in die 20er und 30er Jahre dieses Jahrhunderts bleibt diese kleingärtnerische Nutzung weitgehend erhalten.

Ende der 50er Jahre und in den 60er Jahren erfolgt die Bebauung an der Max-Reger-Straße. Ab Ende der 60er Jahre bis in die 70er Jahre folgt die Realisierung der Wohnsiedlung "Buntekuh" südlich der Ziegelstraße.

Das Schwimmbad wurde 1973 fertiggestellt. 1980 wird der Beschluß gefaßt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Errichtung einer kombinierten Eislauf- und Rollsporthalle zu ermöglichen. Wegen mangelnder Finanzierungsmöglichkeiten ist das Bebauungsplanverfahren mit dieser Zielvorstellung eingestellt worden.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt Teilflächen aus den Bebauungsplanbereichen 04.70.00 und 04.71.00 sowie des Bebauungsplanes 04.06.00. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

#### **4. Planungsgrundsätze**

##### **4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan wird insbesondere aufgestellt, um durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche die Rechtsgrundlage für den Neubau einer öffentlichen Verwaltungseinrichtung (Landesversicherungsanstalt) zu schaffen und die dadurch bedingten Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche - Schwimmhalle, Sport- und Bolzplatzflächen - zu regeln. Für die freien Flächen östlich der Schwimmhalle wurde ein beschränkter Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der preisgekrönte Entwurf des 1. Preisträgers, der Architektenpartnerschaft Behnisch + Partner, ist zur Grundlage des Bebauungsplanentwurfs gemacht worden.

#### **5. Inhalt der Planung**

##### **5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen die Errichtung eines 3-6 geschossigen Verwaltungsgebäudes. Die Bebauungsmöglichkeiten orientieren sich an dem preisgekrönten Wettbewerbsentwurf für den geplanten Neubau der LVA. Das Grundstück Ziegelstraße 150 soll in die Gemeinbedarfsfläche integriert werden. Dort sind zugeordnete Nutzungen wie Hausmeisterwohnungen vorgesehen. Für die erforderlichen Stellplätze und Parkplätze sind Baumöglichkeiten in einem Parkhaus südlich der Schwimmhalle nachgewiesen. Die vorhandenen Gebäude und Anlagen der Schwimmhalle werden planungsrechtlich gesichert.

##### **5.2 Erschließung**

Die vorhandene private Erschließungsstraße zur Schwimmhalle soll öffentlich gewidmet und umgebaut werden. Der Umbau erfolgt im wesentlichen im Bereich der Wende nördlich der Schwimmhalle. Außerdem ist die Ergänzung der Geh- und Radwege vorgesehen. Nach Umbau der privaten Erschließungsstraße soll diese öffentlich gewidmet werden. Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung dieser Straße fallen nicht an.

Zur Erreichbarkeit des gemäß Flächennutzungsplan langfristig geplanten Sportzentrums Ziegelstraße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieser Einrichtung auf der Trasse des vorhandenen Kleingartenweges nördlich der Schwimmhalle ausgewiesen worden.

Die vorhandene Zufahrtsmöglichkeit zu den Kleingartenflächen westlich der Schwimmhalle muß wegen der verkehrlichen Beeinträchtigungen im Einmündungsbereich Ziegelstraße/Straße 639 weiter nach Norden verlegt werden. Wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens ist im Einmündungsbereich der Straße 639/Ziegelstraße eine Vollsignalisierung mit einer Linksabbiegerspur in der Ziegelstraße erforderlich.

Die vorhandenen äußeren Erschließungswege der Kleingartenanlage werden gemäß Bestand im Bebauungsplan ausgewiesen.

### 5.3 **Parkplätze, Stellplätze**

Die öffentlichen Parkplätze werden ebenerdig auf der Fläche für das geplante Parkhaus nachgewiesen. Der gemäß dem Erlaß "Stellplätze, Garagen und Parkplätze in Bebauungsplänen" erforderliche Bedarf von ca. 150 - 200 öffentlichen Parkplätzen für den LVA-Neubau ist auf 60 Parkplätze reduziert worden. Diese Reduzierung ist vertretbar, da sowohl für die Schwimmhalle als auch für das Verwaltungsgebäude eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Besucher vorhanden bzw. geplant sind und bei der LVA nur mit einem geringen Besucherverkehr zu rechnen ist. Nach Angaben der LVA ist der durchschnittliche Besucherverkehr mit ca. 40 - 50 Pkw täglich von untergeordneter Bedeutung. Dieser Bedarf kann bereits durch die gem. "Stellplatzerlaß" auf privaten Flächen bereitzuhaltenden Besucherstellplätzen abgedeckt werden. 2

Hinzu kommt, daß die Spitzenbelastungen der beiden Einrichtungen jeweils unterschiedlich ausgeprägt sind (LVA vormittags / Schwimmhalle nachmittags, abends und am Wochenende), so daß eine Doppelnutzung der öffentlichen Parkplätze möglich ist und durch die vorgesehene Mitbenutzungsmöglichkeit der LVA-Stellplätze bei Großveranstaltungen in der Schwimmhalle eine weitere Entlastung gegeben ist.

Im Zuge der Überplanung der Schwimmhallenstellplätze sind 100 PKW- und 4 Bustellplätze neu zu erstellen. Diese PKW-Stellplätze sind mit ca. 35 Stellplätzen nördlich der Schwimmhalle und mit ca. 65 Stellplätzen auf dem geplanten Parkhausgrundstück für die LVA herzurichten. Die Busstellplätze sollen nördlich der Schwimmhalle hergestellt werden.

### 5.4 **Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Die Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Regen- und Schmutzwasser sind vorhanden.

Das Regen- und Schmutzwasser findet Anschluß an den Mischwasserkanal in der Ziegelstraße. Dieser Kanal ist mehrfach überlastet. Eine Sanierung durch den Neubau eines Regenwasserhauptsammlers ist in den nächsten Jahren nicht vorgesehen. Zur Abflußreduzierung des Regenwassers sind deshalb bei Neubaumaßnahmen Regenwasserrückhaltevorrichtungen vorzuhalten. Der Bebauungsplan sieht aus diesem Grunde ein privates Regenwasserrückhaltebecken auf der Fläche für den geplanten LVA-Neubau vor.

Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserleitungen (Entwässerungsleitungen der Schwimmhalle) in der Straße 639 sollen als öffentliche Leitungen übernommen werden. Ggf. ist eine Anpassung dieser Leitungen an den für öffentliche Entwässerungsanlagen üblichen technischen Standard erforderlich.

Nördlich der Schwimmhalle ist ein Blockheizkraft im Bau. Dieses Heizwerk soll die Schwimmhalle und andere öffentliche und private Gebäude außerhalb des Bebauungsplanes mit Fernwärme versorgen. Die Versorgung des geplanten Verwaltungsgebäudes durch dieses Kraftwerk ist angeboten worden. Die LVA prüft z.Zt. noch.

Das für das Parkhaus vorgesehene Grundstück wird von einer 110-kV-Leitung überspannt. Die seitlichen Schutzabstände sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die max. zulässige Bauhöhe unter der Leitung beträgt an der ungünstigsten Stelle im Bereich der westlichen Baugrenze des Parkhauses ca. 29 m über NN. Diese mögliche Bauhöhe liegt über der zulässigen Bauhöhe für das Parkhaus.

Im Bereich der Stellplatzanlage für die Sportanlage Neuhof befindet sich der Notversorgungsbrunnen 5 der Hansestadt Lübeck. Diese Anlage soll erhalten bleiben und muß jederzeit leicht zugänglich sein.

### **5.5 Grünflächen, Bäume, Bepflanzung**

In Abstimmung mit der unteren Landschaftspflegebehörde wird in dieser besonderen Situation (relativ geringe schützenswerte Landschaftsbestandteile, Einzelbaumaßnahme eines öffentlichen Bauträgers) auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Der Ausgleich orientiert sich an dem von den unteren Naturschutzbehörden entwickelten Eingriffs-Ausgleichsmaßstab. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen, mit Ausnahme der Neuanlage eines Knicks, im Bebauungsplangebiet selbst geschaffen werden. Zu den Ausgleichsmaßnahmen gehören die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, u. a. von Streuobstwiesen, Dachbegrünungen sowie der Anlage eines Sees als Regenrückhaltebecken). Eine Ausgleichsflächenberechnung ist von einem Landschaftsarchitekten ermittelt worden.

Für den vorhandenen ca. 200 m langen Knick ist ein neuer Knick außerhalb des Bebauungsplangebietes (Ausgleichsverhältnis 1 : 1,5) anzupflanzen. Die Absicherung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der LVA.

Der erforderliche Flächenbedarf für die geplante öffentliche Verwaltungseinrichtung bedingt eine Neuordnung der vorhandenen Stellplatzanlage für die Sportanlage Neuhof und eine Reduzierung bzw. Verschiebung des vorhandenen Bolzplatzes. Der Bolzplatz soll entsprechend dem Bestand durch bepflanzte Wälle eingefaßt werden.

### **5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen**

Die vorhandene und zukünftige Lärmsituation ist durch das Hanseatische Umweltbüro untersucht worden. (Sh. Anlage 1)  
Als Lärmquellen treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Verkehr auf der Ziegelstraße, der Verkehr auf der Straße 639 und die Lärmbeeinträchtigungen aus dem geplanten Parkhaus auf.

Die dominierende Lärmquelle ist die Ziegelstraße. Es ist zukünftig täglich von einer Verkehrsbelastung von 16.000 KFZ auszugehen. Daraus resultiert für die zulässige Bebauung auf dem Grundstück Ziegelstraße 150 an der Straßenfront unter Berücksichtigung der Lärmauswirkungen im Bereich einer Ampel ein Immissionspegel von 69,8 dB(A) am Tage und 57,7 dB(A) nachts. Somit errechnet sich gemäß DIN 4109 ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 72,9 dB(A). Da die Immissionspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau erheblich überschreiten, sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist abhängig von der späteren Nutzung der zukünftigen Bebauung (höhere Anforderungen bei Wohnnutzung wie z. B. Hausmeisterwohnungen, geringere Anforderungen bei Büronutzung).

An der südwestlichen Front der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Ziegelstraße 150 ergibt sich in 24 m von der Straßenachse der Ziegelstraße ein Immissionspegel von 64,3 dB(A) am Tage. Dieser Immissionspegel erhöht sich durch die Lärmwirkungen von der Straße 639 (Zufahrt zum Parkhaus, zur Schwimmhalle und zum geplanten Sportzentrum Ziegelstraße) lediglich um ca. 0,5 dB(A) auf 64,8 dB(A). Da zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr auf der Straße 639 vernachlässigbar gering sind, kann auf passive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Das Hanseatische Umweltbüro hat auch die Lärmauswirkungen von dem geplanten Parkhaus auf die vorhandene Hochhausbebauung Ziegelstraße 198 geprüft. Auch die dem Parkhaus zugewandte Seite dieses Gebäudes ist maßgeblich durch den Lärm von der Ziegelstraße vorbelastet. Hieraus resultiert ein Immissionspegel von 57,8 dB(A) am Tage. Aus dem Parkhausbetrieb und dem Verkehr auf der Straße 639 ergibt sich ein Immissionspegel von 52,1 dB(A). Der Gesamtimmisionspegel erhöht sich somit auf 58,8 dB(A). Im Hinblick auf die relativ geringe zusätzliche Lärmbeeinträchtigung, die Lärmreduzierungsmöglichkeiten durch die weitgehende Schließung der Parkhausseite, die dem Gebäude Ziegelstraße 198 zugewandt ist sowie der Tatsache, daß nachts das Parkhaus nicht in Betrieb ist und somit kein zusätzlicher Lärm entsteht, ist die Anordnung des Parkhauses ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen vertretbar.

Eine weitere Lärmquelle ist der Zufahrtsverkehr zu der Sportanlage Neuhof. Der Bebauungsplan umfaßt diese Zufahrt, um die Neuordnung der vorhandenen Stellplatzanlage und des Bolzplatzes zu ermöglichen. Da die Nutzung der Sportanlagen sich nicht ändert und auch die Anzahl der Stellplätze in etwa gleich bleibt, ist kein höheres Verkehrsaufkommen auf der Zufahrtsstraße zu erwarten.

Das Hanseatische Umweltbüro hat die Lärmsituation beidseits der Zufahrt an den der Zufahrt zugewandten Seiten der Gebäude Ziegelstraße 122 und 124 untersucht. Danach ergibt sich eine Lärmbeeinträchtigung von der Ziegelstraße in Höhe von 62,8 dB(A) bzw. 63,0 dB(A) am Tage. Der Immissionsbeitrag durch den Zufahrtsverkehr beträgt nur 44,0 dB(A) bzw. 42,9 dB(A). Der Gesamtimmisionspegel erhöht sich somit durch den Sportplatzverkehr nur um 0,1 dB(A) und ist deshalb zu vernachlässigen.

Die z.Zt. vorhandene Stellplatzanlage für den Sportplatz nördlich der Gebäudezeile Max-Reger-Str. 1-8 wird in der Breite um ca. 50% reduziert. Die neu festgesetzte Stellplatzanlage rückt damit erheblich von der vorhandenen Wohnbebauung ab und wird zukünftig an der Schmalseite voll durch die bestehende, südlich angrenzende Garagenzeile abgeschirmt. Insgesamt ergibt sich dadurch eine deutliche Abnahme der Belastung für die vorhandene Wohnbebauung.

## 6. Sicherung der Plandurchführung

### 6.1 Schutz von Bodenkulturdenkmälern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Vermutung, daß sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden. Es ist deshalb mit baubegleitenden archäologischen Untersuchungen zu rechnen. Erdbewegungen aller Art sollen daher durch die Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksbesitzer oder ihrer Beauftragten mindestens 2 Monate vor Baubeginn dem Amt für Vor- und Frühgeschichte (Bodendenkmalpflege), Meesenring 8, 23539 Lübeck, schriftlich angezeigt werden.

## 7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

a) Ausbau der Erschließungsstraße zur Schwimmhalle (Str. 639)	ca.	150.000,-- DM
b) Herrichtung von 60 öffentlichen ebenerdigen Parkplätzen auf dem Parkhausgrundstück	ca.	1.800.000,-- DM
c) Herrichtung von 100 Ersatzstellplätzen für die Schwimmhalle	ca.	2.350.000,-- DM
d) Signalisierung der Einmündung Straße 639/Ziegelstraße	ca.	150.000,-- DM
e) Umbau des Bolzplatzes	ca.	75.000,-- DM
f) Herrichtung von Stellplatzflächen für die Sportanlage Neuhof	ca.	150.000,-- DM
g) Herrichtung des Grünweges westlich der Sportanlage Neuhof	ca.	35.000,-- DM
h) Umlegung der Zuwegung zu den Kleingärten	ca.	<u>25.000,-- DM</u>
Summe:	ca.	4.735.000,-- DM

Sämtliche Kosten werden von der LVA als Verursacher der Planung getragen.

## 8. Übersichtsplan M. 1 : 5000

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

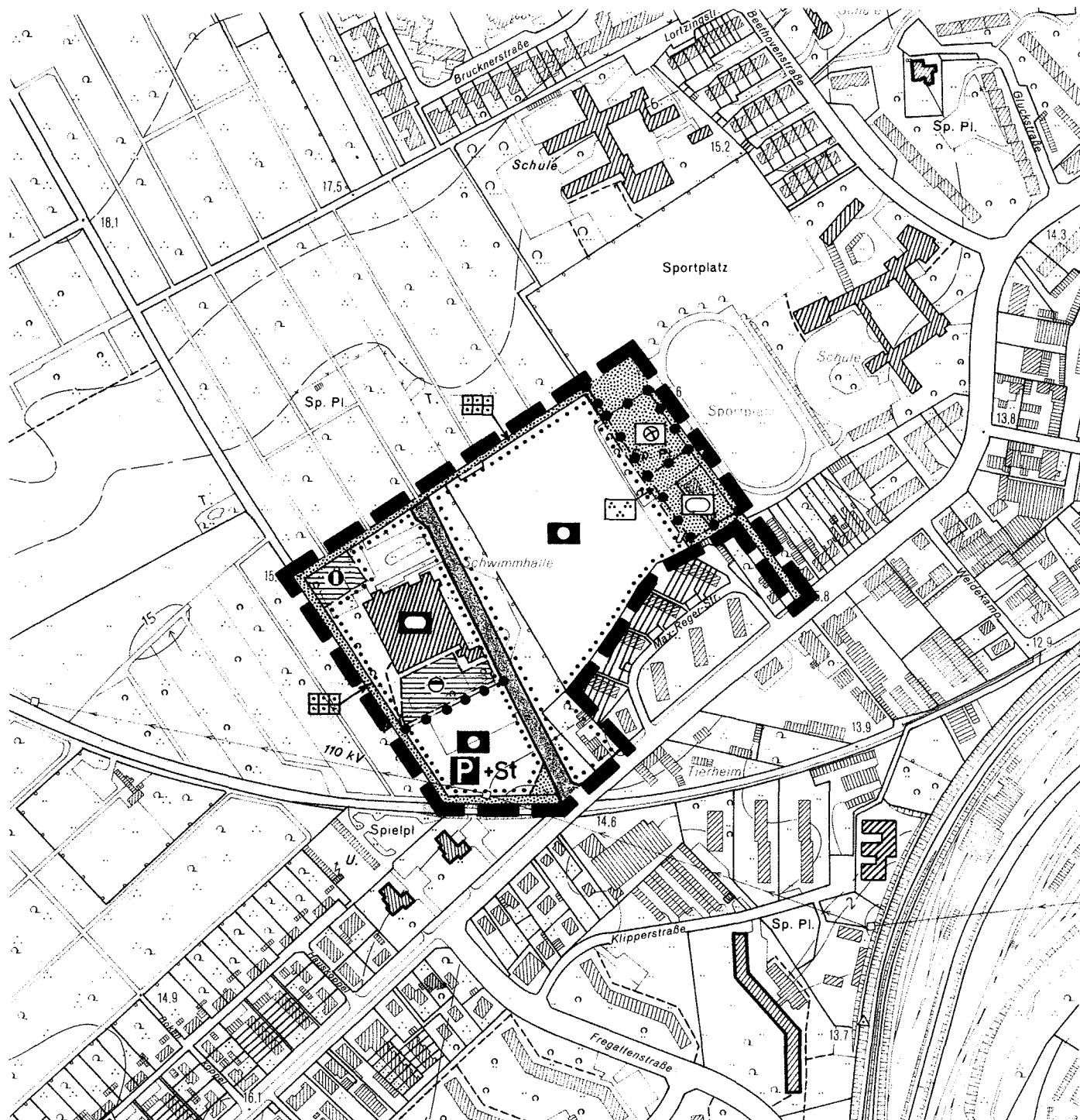
Lübeck, 03.01.1994  
61 - Stadtplanungsamt  
Ol/Th/Ru/br

In Vertretung Im Auftrag

















Dr. Ing.-Zahn

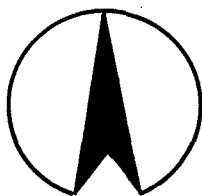


# ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 04.72.00 - ZIEGELSTRASSE / SCHWIMMHALLE / LVA -



## Zeichenerklärung

	Grenze des Geltungsbereiches		Öffentliche Parkplätze
	Flächen für den Gemeinbedarf		Abwasser
	Öffentliche Verwaltungen		Parkanlagen
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Sportplatz
	Straßenverkehrsflächen		Stellplätze
	Flächen für Versorgungsanlagen		
	Fernwärme		
	Grünflächen		
	Dauerkleingärten		
	Bolzplatz		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		



M. 1:5000