

Begründung

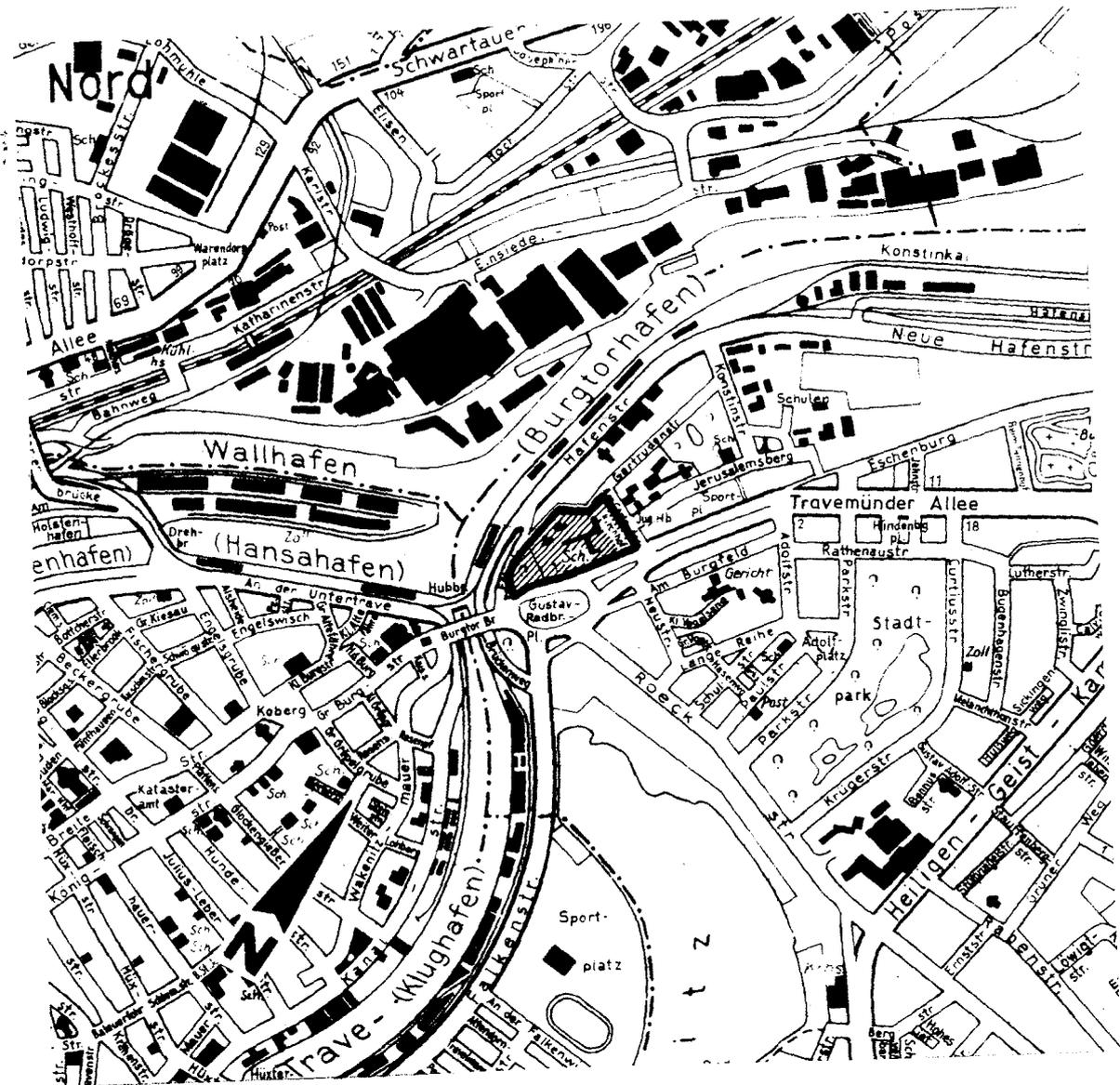
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 06.06.00 -Burgfeld-Burgtor-Kino-

Fassung vom 16.01.1989

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 25 000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	3,45 ha
Gemeinbedarfsflächen	1,73 ha
Kerngebiete	0,65 ha
Verkehrsflächen	0,30 ha
Öffentliche Grünflächen	0,77 ha

1.2 Stellplätze/Garagen für das MK-Gebiet ca. 103.

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Gertrud, Ortsteil St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud

Er umfaßt folgende Flurstücke: Flur 4, Flurstücke 1/27; 1/28, 1/7, 1/12 u. 99/6 tlw.; Flur 5, Flurstücke 2/32 tlw. und 2/29 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen hatten, nachdem sie im Mittelalter als Freiweide dienten, im 18. und 19. Jahrhundert Erholungsfunktionen übernommen.

Im Jahre 1804 wurde im Zuge von Entfestigungsarbeiten vor dem Burgtor der "Irrgarten" als Parkanlage angelegt, der im wesentlichen auch heute noch vorhanden ist.

Die restlichen Flächen des Bebauungsplangebietes dienten als Teile des Burgfeldes ab 1851 als Exerzierplatz. Ab 1914 wurde auf dem Burgfeld ein Barackenlazarett errichtet. Die letzten Baracken wurden erst 1960 abgebrochen. Im Jahre 1943 wurde eine sogenannte Verpflegungshalle gebaut, die heute als Kino dient bzw. teilweise schulische Einrichtungen beherbergt.

Im Jahre 1960 wurde mit dem Bau der Otto-Anthes-Schule begonnen.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für Teile des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen in den Bebauungsplänen 06.01.00 und 06.02.00 getroffen. 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 eines MK-Gebietes die Rechtsgrundlage u.a. für den Bau eines Hotels zu schaffen. Bezogen auf die Altstadt liegt das in Aussicht genommene Grundstück in attraktiver Altstadtrandlage und bietet gute Erscheinungs- und Repräsentationsmöglichkeiten. Die bauliche Neufassung des Gustav-Radbruch-Platzes in diesem Bereich (u.a. Hotel) soll sich positiv auf eine wünschenswerte Umgestaltung des Gustav-Radbruch-Platzes auswirken.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist aus dem am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan sowie seiner 118. Änderung vom ~~27.06.1989~~ entwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb des festgesetzten Kerngebietes u.a. die Errichtung eines Hotels.

Die vorhandenen Gebäude der Otto-Anthes-Schule auf der Gemeinbedarfsfläche werden planungsrechtlich gesichert und begrenzte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für einen Turnhallenneubau angeboten.

Der Ausschluß sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe sowie von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde vorgenommen, um eine gestalterische Beeinträchtigung der historischen Platzsituation vor dem Burgtor und eine Störung der vorhandenen bzw. geplanten Einrichtungen zu vermeiden.

Im Bebauungsplan sind Vergnügungsstätten in den Kerngebieten ausgeschlossen. Dadurch soll die gewünschte gestalterische und funktionale Entwicklung im Sinne der o.g. Planungsgrundsätze in diesem Bereich sichergestellt werden. Die Ansiedlung von Spielhallen u.ä. Einrichtungen gefährdet dieses Planungsziel.

5.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird tangiert von den überörtlichen Erschließungsanlagen "Travemünder Allee und Gustav-Radbruch-Platz". Der Gustav-Radbruch-Platz dient neben seiner Verkehrsverteilerfunktion als Omnibus-Bahnhof.

Das Kerngebiet wird von der Travemünder Allee bzw. vom Gustav-Radbruch-Platz erschlossen. Das Schulgrundstück ist über die Straße "Am Gertrudenkirchhof" erreichbar. Die bisherige zusätzliche rückwärtige Erschließung für das Schulgrundstück entfällt.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Der vorhandene Parkstreifen (46 Parkplätze) an der Parallelstraße zur Travemünder Allee einschließlich der Taxenstände soll auf Dauer entfallen.

Während die Parkplätze im straßenseitigen Bereich des Kerngebietes als private Stellplätze ausgewiesen werden - mit Erschließung vom Kerngebietsgrundstücks- sollen die öffentlichen Parkplätze vor dem Schulgrundstück vorerst erhalten bleiben. Im Zuge der in Zukunft vorgesehenen und aus städtebaulichen Gründen dringend erforderlichen Umgestaltung und Rückbau des überdimensionierten Verkehrsraumes "Gustav-Radbruch-Platz" und "Travemünder Allee" werden Ersatzparkplätze geschaffen. Erst danach wird dieser Parkstreifen entfallen, so daß dann der Alleebereich, wie bereits nördlich der Straße "Am Gertrudenkirchhof", als Fußgängerbereich in seiner ursprünglichen Form durchgehend bis zur Burgtorbrücke ausgebildet werden kann.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für das Kerngebiet sind überwiegend als Tiefgaragenplätze herzustellen. Ersatzstellplätze für die Schufe sind auf dem Schulgrundstück herzurichten.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon und Regenentwässerung sind vorhanden. Die Leitungen für Gas, Wasser und Telefon müssen teilweise verlegt werden. Die vorhandene Trafo-Station wird im Zuge der Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes neu gebaut.

Die Schmutzwasserentsorgung des MK-Gebietes erfolgt über das Schulgrundstück an die vorhandenen Leitungen in der Gertrudenstraße. Die Abwässer werden zum zentralen Klärwerk geleitet. Dieses wird auflagengemäß ausgebaut und betrieben.

5.5 Grünflächen

Die vorhandenen Grünflächen, Bäume und Anpflanzungen werden im wesentlichen gesichert.

Bei der Realisierung des geplanten Hotelbaus bzw. der erforderlichen Tiefgarage müssen Bäume vor dem vorhandenen Burgtorkino gefällt werden.

Die Mehrzahl der entfallenden Bäume steht auf einem kleinen Wall im Vorfeld des Burgfeld-Kinos z.T. in unmittelbarer Nähe der Gebäudeaußenwand. Die Bäume in diesem Bereich können bei dem Abbruch des Kinogebäudes/Tiefgarage nicht erhalten werden. Ein Abrücken der Baukörper um ca. 5-7 m als Schutzabstand in Richtung des vorhandenen Schulgebäudes würde zu einer starken Beeinträchtigung des Schulbetriebes führen, die Unterbringung von Tiefgaragenstellplätzen erheblich erschweren und eine erhebliche Verschattung des geplanten Hotelgebäudes zur Folge haben.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage einer vorliegenden Baumbewertung Ersatzpflanzungen vorgesehen. Die von einem Gartenarchitekten nach einem anerkannten Schätzverfahren durchgeführte Baumbewertung ergab, daß die wegfallenden Bäume einen Wert von ca. 60.000,-- DM darstellen. Im Bebauungsplan sind im Bereich der vorhandenen Lindenallee 10 Ersatzbaumstandorte (Linden) ausgewiesen, die bei einem Stammumfang von 30 - 35 cm und einer Höhe von 5 - 7 m einen Wert von ca. 40.000,-- DM darstellen. Weitere Ersatzpflanzungen sind im Bebauungsplan in dem Bereich zwischen dem

Hotelbaukörper und dem Schulpavillon vorgesehen (5 Bäume und ein 5 m breiter mehrreihiger Pflanzstreifen) sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche -Parkanlage (Bäume - Sträucher). Durch die Ergänzung bzw. Erweiterung der Bepflanzung (Bäume - Sträucher) auf bzw. im direkten Anschluß an die vorhandene öffentliche Grün- und Parkanlage wird - neben der Auffüllung und Vervollständigung der lückenhaften 2-reihigen Alleebeplanzung an der Travemünder Allee, die langfristig bis zur Burgtorbrücke durchgeführt werden soll-die stadtökologische Bedeutung dieser öffentlichen Grünanlage im stadtkernnahen Bereich verbessert und - mittelfristig - insgesamt ein vollwertiger Ersatz für die wegfallende Bepflanzung erreicht.

Die Freiflächen um das Hotel sollen gärtnerisch gestaltet werden. Dabei sollen sich die notwendigen befestigten Flächen für die Stellplätze und die Zufahrten auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Das Plangebiet wird tangiert von der Travemünder Allee und dem Gustav-Radbruch-Platz. Die tägliche Verkehrsbelastung beträgt z.Zt. ca. 14.000 Kfz. Langfristig ist durch den Bau der Nordtangente mit einer Verkehrsentslastung zu rechnen. Die Unterrichtsräume der Otto-Anthes-Schule sind von der Travemünder Allee verkehrsabgewandt, so daß Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Im Bereich der zum Gustav-Radbruch-Platz liegenden Vorderfront der geplanten baulichen Anlage im Kerngebiet (geplantes Hotel), ist mit einem Lärmpegel von 63 dB (A) am Tage und 55 dB (A) in der Nacht zu rechnen und liegt damit innerhalb der zulässigen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 für Kerngebiete.

Der rückwärtige Bereich des geplanten Hotels ist durch Besucher- und Anlieferungsverkehr belastet. Zur Abschätzung der möglichen Störungen ist von dem Schallschutzgutachter, Herrn Prof. Dr. Hans-J. Gober ein Schallschutzgutachten erarbeitet worden. Demnach ist im Bereich der nächstgelegenen Fensterfronten der Schule mit einem Lärmpegel von 51-53 dB zu rechnen. Diese Werte liegen im Rahmen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete. Eine Schallschutzeinrichtung ist deshalb nicht unbedingt erforderlich. Mit der vorgesehenen Mauer soll über die gesetzlichen Anforderungen hinaus eine verbesserte Lärm- und Sichtschutzwirkung für die Schule erreicht werden. Sie erbringt für die Klassenräume im Erdgeschoß eine Pegelminderung von 3 - 8 dBA. Die Mauer bietet gleichzeitig für den Erdgeschoßbereich einen guten Sichtschutz.

5.7 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen sind getroffen worden, um unter Berücksichtigung der diesen Bereich ursprünglich prägenden Gebäudetypologie eine städtebauliche Einheit und Verbesserung der vorhandenen Situation zu erreichen. Insbesondere soll durch die Festsetzung einer Mansarddachausbildung für das oberste zulässige Vollgeschoß im MK-Gebiet in Verbindung mit der Festsetzung über die max. Trauf- und Firsthöhe das Erscheinungsbild eines überwiegend 3-geschossigen Baukörpers mit einem ausgebauten Dachgeschoß gesichert werden.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Soziale Maßnahmen

Von der Verwirklichung der Planung sind die Pächter der vorhandenen zwei Kioske, der Pächter des Burgtor-Kinos und die Otto-Anthes Schule betroffen.

Ein Ersatz für das Burgtor-Kino wird vom Mieter nicht gefordert. Es sind jedoch Entschädigungsansprüche für eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrages zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Mieter zu zahlen.

Für die wegfallende Gymnastikhalle kann im Bereich des vorhandenen Schulgrundstücks Ersatz in Form einer neuen Gymnastikhalle oder einer neuen Turnhalle geschaffen werden. Der Bebauungsplan sieht entsprechende Bebauungsmöglichkeiten am Rande der Schulhoffläche und im Bereich der jetzigen Turnhalle vor.

In einem der Kioske wird eine Trinkhalle betrieben. Die Errichtung eines Ersatzbaus im Bereich des Burgtors ist nicht vorgesehen. Eine vorzeitige Vertragsauflösung, ohne daß für die Hansestadt Kosten entstehen, ist zu erwarten.

Für die Pächterin des zweiten Kiosk wird ein vorläufiger Ersatzbau geschaffen. Als vorläufiger Standort ist eine Fläche an der Ecke "Am Gertrudenkirchhof/Travemünder Allee" innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Nach der geplanten Umgestaltung des Gustav-Radbruch-Platzes wird ein endgültiger Standort festgelegt.

6.2 Schutz von Kulturdenkmalen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind als Kulturdenkmal u.a. Reste der alten Befestigungsanlagen überliefert. 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 folgende überschläglich ermittelte Kosten:

a) Vervollständigung der Baumreihen in der Straße parallel zur Travemünder Allee und Ersatzpflanzungen in der Parkanlage	ca.	25.000,--	DM
b) Herstellung einer Ersatzgymnastikhalle	ca.	620.000,--	DM
c) Herstellung eines Ersatzkiosks	ca.	120.000,--	DM
d) Herstellung einer Ersatzunterkunft für die Straßenreinigung	ca.	109.000,--	DM
e) Herstellung von Ersatzfahrradunterständen	ca.	146.000,--	DM
f) Abbruchkosten für die Positionen b - e incl. Kinogebäude	ca.	135.000,--	DM

g)	Herstellung von einer Ersatztrafostation und Umlegung der Kabel	ca.	84.000,-- DM
h)	Umlegung vorhandener Gas- und Wasserleitungen	ca.	21.000,-- DM
i)	Sicherung der Postkabel	ca.	25.000,-- DM
j)	Entsiegelung des Weges zum Stützpunkt Straßenreinigung und Herstellung einer wassergebundenen Decke	ca.	30.000,-- DM
k)	Umbau des öffentlichen Straßenraumes (Umbau der Anliegerstraße in einen Fußweg, Anlegung von Taxenständen)	ca.	100.000,-- DM
l)	Entschädigung für den Mieter des Burgtor-Kinos	ca.	<u>150.000,-- DM</u>
			1.565.000,-- DM

Im Frühsommer 1989 wird die Hansestadt Lübeck einen Verkaufserlös erzielen. Der Kaufpreis kann als Deckungsvorschlag für die späteren Folgemaßnahme dienen.

Durch die übrigen von der Hansestadt Lübeck zu erbringenden Vorleistungen werden Beträge in Höhe von 550.000,-- DM bis 600.000,-- DM zu zahlen sein (ohne archäologische Untersuchungen). Diese Beträge sind in der Kostenzusammenstellung bereits enthalten. Sie sind von der Stadt jedoch als Vorleistung zu erbringen, bevor der Kaufvertrag über das Hotel-Grundstück geschlossen werden und ein Kaufpreis vereinnahmt werden kann, und beinhalten insofern ein gewisses Risiko.

8. Übersichtsplan M. 1 : 5 000

(siehe Anlage)

Lübeck, den 16.01.1989
61 - Stadtplanungsamt
Ol/Br./Sch



Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

Stimmann *Zahn*
Dr.-Ing. Stimmann Dr.-Ing. Zahn