

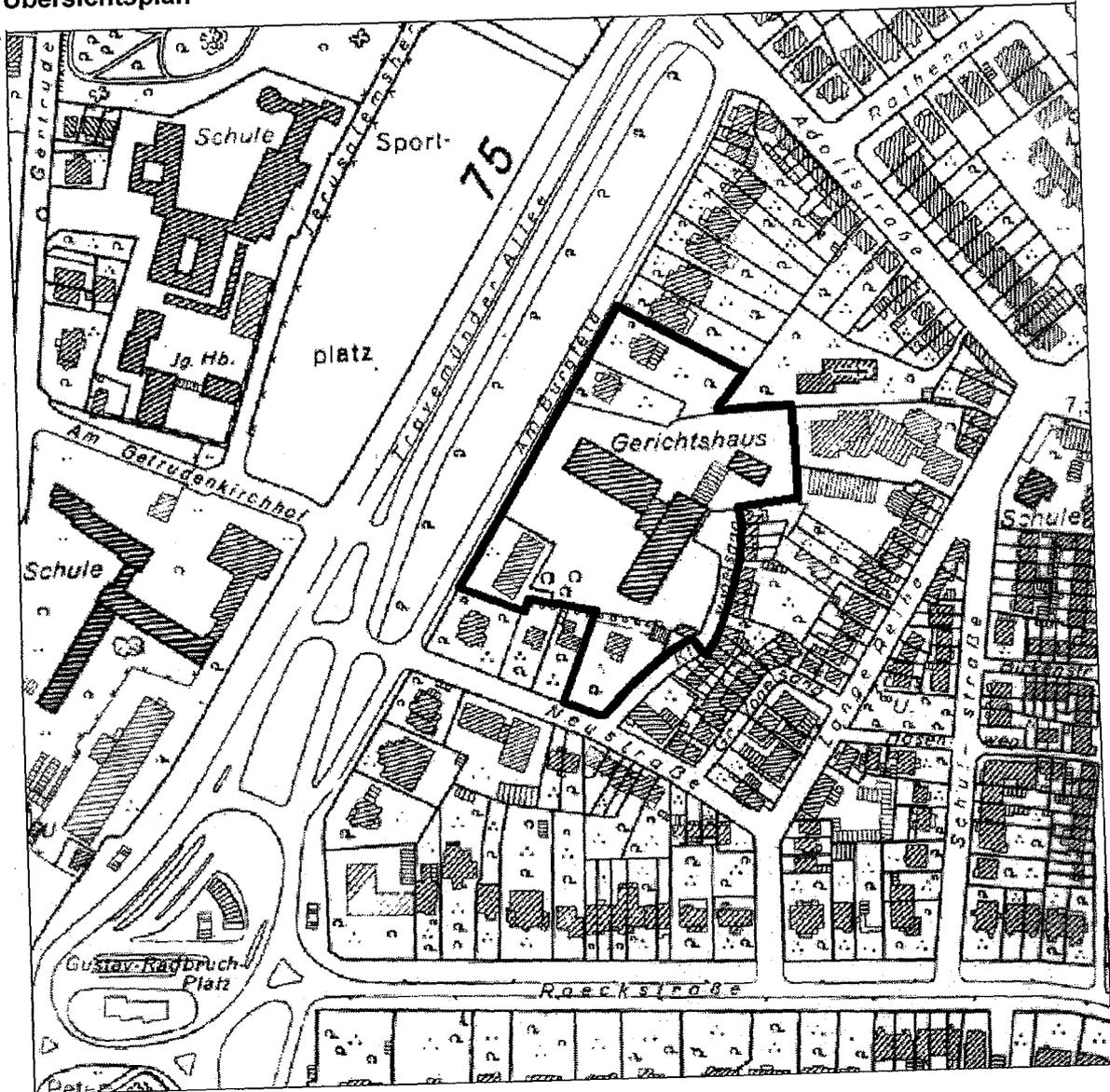
BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 06.07.01 – Am Burgfeld / Kleiner Vogelsang

Stand 29.10.2007

Übersichtsplan



1. Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte:

Plangebiet:	ca.	1,71	ha
Gemeinbedarfsfläche „Gericht“	ca.	1,16	ha
Mischgebietsflächen	ca.	0,31	ha
Wohnbauflächen	ca.	0,16	ha
Verkehrsflächen	ca.	0,07	ha

2. Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Hansestadt Lübeck im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud. Er umfasst folgende Flurstücke der Flur 5: 14/1, 19/1, 14/10, 14/16, 14/19, 338/9 und teilweise 338/10. Das Plangebiet umfasst ca. 1,7 ha.

3. Rechtsgrundlage

Da die überbaubare Grundfläche aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 1,71 ha und der ausgewiesenen GRZ geringer ist als 20.000 qm, erfüllt der B-Plan die Kriterien nach §13a (1) Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht aufgestellt.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der „Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil St. Gertrud für den Bereich Am Burgfeld / Stadtpark“, rechtskräftig seit dem 21.04.1997. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung einer Genehmigung nach §172 BauGB.

Das Satzungsgebiet ist in acht Teilbereiche mit jeweils unterschiedlichen charakteristischen Eigenschaften gegliedert. Der Bebauungsplan 06.07.01 liegt in den Teilbereichen A und H. Durch die Erhaltungssatzung soll die städtebauliche Eigenheit mit ihren typischen, in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlichen charakteristischen Merkmalen gesichert werden.

Für den Teilbereich A (Am Burgfeld 1-13a) sind dies:

- offene, zweigeschossige Bauweise
- Ausbildung des Daches als Sattel- oder Walmdach
- Putzfassade mit hellem Anstrich
- Liegende Proportion der Straßenfassade, die als Schaufassade ausgebildet ist
- Stehende Proportion der Öffnungen
- Plastische Ausgestaltung durch Fenstereinfassungen, Gesimse, Risalite

Als für diesen Bereich untypische Bauweise ist der Gebäudekomplex des Gerichtshauses zu benennen, der in den 60er Jahren durch einen Bebauungsplan ermöglicht wurde.

Für den Teilbereich H (u.a. Neustraße und Kleiner Vogelsang) werden in der Erhaltungssatzung folgende Aussagen getroffen:

„Dieser Bereich zeigt eine teilweise heterogene Stadtgestalt, in der Gesamtheit jedoch ein schützenswertes Straßenbild, oft noch aus der Entstehungszeit. Trotz einiger Verluste im Detail ist der Bereich als städtebaulich intakt und erhaltenswert einzustufen.“

Die detaillierten Aussagen und Bestimmungen sind der o.g. Erhaltungssatzung zu entnehmen.

4.2 Bisherige Entwicklung und Nutzung:

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im Bestand durch das Amtsgericht Lübeck genutzt. Lediglich zwei Grundstücke im Südwesten und im Süden des Geltungsbereiches (Flurstücke 14/10 und 14/16) sind durch Wohnnutzung geprägt.

Das Gelände ist überwiegend eben und liegt auf einem Niveau von ca. 12,5 m ü.NN. Die Grundstücke im nördlichen Bereich liegen ca. 1,5 m tiefer. Der Höhenversprung wird über eine Böschung an der Nordgrenze des Flurstückes 14/19 aufgefangen.

Die verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung der westlich im Plangebiet gelegenen Grundstücke erfolgt im Bestand über die Straße „Am Burgfeld“. Der rückwärtige, östliche Bereich des Plangebietes ist über die Straße „Kleiner Vogelsang“ erschlossen.

4.3 Bisherige Festsetzungen:

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan 06.07.00 – Kleiner Vogelsang - aus dem Jahre 1963 vor, der die bestehende Bebauung absichert, eine Erweiterung des Gerichtszentrums in der notwendigen Größenordnung jedoch nicht ermöglicht.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 06.07.01 – Am Burgfeld / Kleiner Vogelsang ersetzen diesen.

4.4 Entwicklungen aus anderen Planungen:

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 31.08. / 07.09.1989 beschlossen, am 17.08.1990 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und mit Datum vom 08.10.1990 rechtswirksam.

Er weist die Flurstücke 14/10 und 14/19 als Gemeinbedarfsflächen und die umliegenden Flurstücke im Planbereich (19/1, 23/1, 14/16 und 338/9) als Wohnbauflächen aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen teilweise von dieser Darstellung ab, da er den östlichen Bereich der Flurstücke 19/1 und 23/1 als Gemeinbedarfs- und den westlichen Bereich als Mischgebietsfläche ausweist. Das Flurstück 14/10 ist im Bebauungsplan vollständig als Mischgebietsfläche festgesetzt.

Diese Abweichungen resultieren aus den im Bestand tatsächlich vorhandenen Nutzungen dieser Grundstücke sowie aus den im Bereich des Amtsgerichtes vorgesehenen baulichen Veränderungen.

Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

4.5 Archäologie

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Das Gelände liegt im unmittelbaren Vorfeld der Lübecker Altstadt, in dem unterschiedliche Nutzungen überliefert sind. So befand sich vermutlich im Bereich des B-Plan-Gebietes eine der mittelalterlichen Richtstätten der Stadt. Es ist daher im Bereich des B-Plan-Gebietes mit vielfältigen archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen, die gemäß Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein vor einer möglichen Zerstörung gesichert werden müssen.

Bei allen Bodeneingriffen im Bereich des Bebauungsplanes ist daher zu berücksichtigen, dass archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten können, die von Mitarbeitern des Bereiches Archäologie geborgen und dokumentiert werden müssen.

Der Bereich Archäologie der Hansestadt Lübeck ist daher über alle Bodeneingriffe mindestens vier Wochen vorher zu informieren.

5. Planungsgrundsätze

5.1 Städtebauliche Idee

Das Gerichtszentrum besteht im Bestand aus einem 7-geschossigen, Nord – Süd – gerichteten Bürogebäude im rückwärtigen, östlichen Bereich des Grundstückes, dem

auf der Straßenseite „am Burgfeld“ ein 3-geschossiges, Ost – West – gerichtetes Saalgebäude vorgelagert ist. Dieses gliedert sich in die entlang der Straße aufgereihete Kette zweigeschossiger Villen ein.

Der Neubau ist in ca. 15 m Abstand zu den Bestandsgebäuden im rückwärtigen Bereich des Grundstückes geplant. Er ist parallel zum Saalgebäude ausgerichtet und wird auf dem Grundstück nach Osten versetzt, in zweiter Reihe hinter den Villen angeordnet. Über einen Verbindungsgang wird die Anbindung an die Bestandsgebäude hergestellt. Das Abrücken lässt den Neubau, wie auch die beiden Bestandsgebäude, als eigenständige Baukörper erscheinen. Die insgesamt relativ große Baumasse des Ensembles wird somit aufgelöst.

5.2 Ziel und Notwendigkeit der Planung:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erweiterungsbau des Amtsgerichtes zu schaffen.

Mit dem Gesetz zur Neuordnung von Amtsgerichtsbezirken vom 4.10.2006 werden u.a. die Amtsgerichte Bad Schwartau und Bad Oldesloe zum 01.04.2009 aufgehoben und in Teilen dem Amtsgericht Lübeck zugeordnet. Um Raum für die zusätzlichen Abteilungen zu schaffen, ist eine bauliche Erweiterung des Gerichtszentrums notwendig.

In einem Neubau mit ca. 2.200 qm Nutzfläche auf sechs Ebenen sollen die Abteilungen der Amtsgerichte aus Bad Schwartau, Bad Oldesloe sowie das Grundbuchamt des Amtsgerichtes Lübeck untergebracht werden. Auf dem Grundstück sollen darüber hinaus ca. 100 Kfz Stellplätze sowie 75 überdachte Fahrradstellplätze eingerichtet werden. Um Raum für den geplanten Neubau zu schaffen, ist vorgesehen, das Jugendarrestheim, die Druckerei sowie den Garagenbau abzubrechen.

Über die Baumaßnahmen des Gerichtszentrums hinaus sichert der Bebauungsplan den Bestand im Plangebiet.

6. Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“ ausgewiesen. In diesem Bereich wird die im Bestand bestehende Nutzung als Gerichtszentrum mit sämtlichen erforderlichen Nebennutzungen gesichert und eine Erweiterung des Gebäudekomplexes ermöglicht.

Die im Bestand durch das Gerichtszentrum genutzten, mit Villen bebauten Grundstücke im Nordwesten sowie die Fläche im Südwesten des Planbereiches sind als Mischgebietsflächen festgesetzt um sicherzustellen, dass für diese Gebäude bei einer Aufgabe der Nutzung durch das Amtsgericht vielfältige, der Lage an der Straße „Am Burgfeld“ gerechte Nutzungen ermöglicht werden. Die Baufenster erfassen in diesem Bereich die Bestandsgebäude. Die Nutzungen als Gartenbaubetrieb, Tankstelle bzw. Vergnügungsstätte werden aufgrund des Flächenverbrauches (Gartenbaubetrieb) bzw. aufgrund der störenden Auswirkungen auf die Umgebung (Tankstelle und Vergnügungsbetriebe) ausgeschlossen.

Mit der Wohnbaufläche im Süden des Geltungsbereiches wird die Bestandsnutzung festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch in diesem Bereich aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen

Der geplante Neubau des Amtsgerichtes soll vier oberirdische Geschosse erhalten. Aufgrund der vorgesehenen maximalen Höhe über Gelände von 16,00 m wird im Bebauungsplan für das Baufenster des Anbaus eine maximale Gebäudehöhe von 26,50 m ü. NN festgesetzt. Für die übrigen Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche ist die Höhe des Bestandes festgesetzt.

Da in den Mischgebieten und in dem allgemeinen Wohngebiet aufgrund der offenen Bauweise und der eng gefassten Baufenster nur kleinteilige Bebauung ermöglicht wird, ist in diesen Bereichen zur Höhenbegrenzung die Festsetzung der im Bestand vorhandene Zweigeschossigkeit ausreichend.

Die zulässige GRZ wurde aus dem Bestand bzw. der Planung ermittelt. Sie beträgt für das Gemeinbedarfsgebiet 0,35. Incl. der nach §19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnenden Flächen u.a. von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ergibt sich somit nach den Bestimmungen der BauNVO eine Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,53. Um eine möglichst große Anzahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer maximalen GRZ von 0,65 durch Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen.

6.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist mit der Straße „Am Burgfeld“ und ihrer Anbindung an die „Travemünder Landstraße“ im Bestand vorhanden.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen im Norden des Gemeinbedarfsgebietes erfolgt im Bereich der nördlichen Mischgebietsfläche von der Straße „Am Burgfeld“ aus. Zur rechtlichen Absicherung dieser Zufahrt wurde in diesem Bereich ein Geh- und

Fahrrecht zugunsten der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Stellplätze im Osten des Plangebietes sowie die Wohnbaufläche im Süden des Geltungsbereiches werden über die Straße „Kleiner Vogelsang“ erschlossen.

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des 2. RNVP (2004-2009). Haltestellen des ÖPNV sind in ca. 250 m Entfernung auf dem „Gustav Radbruch Platz“ vorhanden.

6.3 Parkplätze und Stellplätze

Notwendige Stellplätze sind bauordnungsrechtlich auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze des Gerichtszentrums auch auf anderen Liegenschaften der GMSH in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet nachgewiesen werden, um den parkähnlich gestalteten Eingangsbereich an der Straße „Am Burgfeld“ von Stellplätzen freizuhalten.

Für die Erweiterung des Gerichtsgebäudes sind insgesamt 115 Stellplätze nachzuweisen. Davon werden 103 auf dem Baugrundstück hergestellt. Die verbleibenden 12 Stellplätze werden durch eine Baulasteintragung auf dem Grundstück Lübeck, Eschenburgstr. 3 (ebenfalls ein von der Justiz genutztes Grundstück) nachgewiesen. Die Entfernung zum Baugrundstück beträgt etwa 600 m und ist bei einer Büronutzung im innenstadtnahen Bereich noch zumutbar. Das Baulastverfahren wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Zustimmungsverfahrens (§83 LBO) durchgeführt.

Neu anzulegende Stellplätze sind mit Ausnahme der Fahrgassen aus einem versickerungsfähigen Material herzustellen, damit möglichst viel Regenwasser im Plangebiet verbleibt.

6.4 Grün- und Freiflächen

Im Rahmen der Hochbauplanung wird ein Freiraumkonzept für das Grundstück des Amtsgerichtes entwickelt.

6.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Telefon sowie die Entsorgung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers ist über die vorhandenen Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Die Abfallentsorgung ist über die Entsorgungsbetriebe Lübeck sichergestellt.

6.6 Umweltschutz

6.6.1 Ausgleichsmaßnahmen gem. Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck. Geschützt sind u.a.

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1,30 m Höhe,
- Bäume in Reihen (mindestens 3) oder Gruppen (mindestens 5) mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe,
- mehrstämmig ausgebildete Bäume mit Stammumfängen von jeweils mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe

Die genauen Schutzbestimmungen sind der Baumschutzsatzung zu entnehmen.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist das Fällen von 27 Bäumen notwendig, die der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck unterliegen. Die zu fallenden Bäume sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und nummeriert.

Die zu fallenden Bäume und der jeweilige Ausgleichsbedarf sind nachfolgend aufgelistet:

geschützte Bäume nach § 3 (1) Baumschutzsatzung vom 18.12.2006

Nr.	Art (Deutscher Name)	Art (Botanischer Name)	Stammumfang in cm	Ausgleichsbedarf
01	Spitzahorn	Acer platanoides	65	1 Baum
02	Kirsche	Prunus spec.	50	1 Baum
03	Birke	Betula pendula	96	1 Baum
04	Spitzahorn	Acer platanoides	69	1 Baum
05	Birke	Betula pendula	93	1 Baum
06	Spitzahorn	Acer platanoides	86	1 Baum
07	Birke	Betula pendula	90	1 Baum
08	Birke	Betula pendula	60	1 Baum
09	Birke	Betula pendula	56	1 Baum
10	Birke	Betula pendula	134	2 Bäume
11	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	50	1 Baum
12	Birke	Betula pendula	90	1 Baum
13	Birke	Betula pendula	66	1 Baum
14	Birke	Betula pendula	85	1 Baum
15	Birke	Betula pendula	67	1 Baum
16	Birke	Betula pendula	74	1 Baum
17	Birke	Betula pendula	155	3 Bäume
18	Birke	Betula pendula	106	2 Bäume
19	Birke	Betula pendula	105	2 Bäume
20	Kirsche	Prunus spec.	153	3 Bäume
21	Hainbuche	Carpinus betulus	58	1 Baum
22	Hainbuche	Carpinus betulus	56	1 Baum
23	Hainbuche	Carpinus betulus	47	1 Baum
24	Hainbuche	Carpinus betulus	56	1 Baum
25	Hainbuche	Carpinus betulus	57	1 Baum
26	Kiefer	Pinus spec.	98	1 Baum
27	Spitzahorn	Acer platanoides	155	3 Bäume

In Abstimmung mit der UNB werden aufgrund der räumlichen Enge auf dem Grundstück und des vorhandenen Baumbestandes als Ersatz für die gefälltten Bäume im Geltungsbereich 18 Bäume neu gepflanzt.

Diese sollen im Gegensatz zu den sonst üblichen Stammumfängen als größere Exemplare (Mindestumfang Stamm 20-25 cm) gepflanzt werden. Folgende Arten sind vorgesehen: Acer platanoides, Acer negundo, Ginkgo, Quercus palustris, Quercus robur.

6.6.2 Verzicht auf Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Bewertungen der Belange des Umweltschutzes basieren auf der Grundlage des Entwurfes für den Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, Stand September 2006. Für das Plangebiet werden in den Karten zum zukünftigen Landschaftsplan Aussagen zum Landschafts- und Ortsbild getroffen, deren Wertigkeit mit gering (Wertstufenklasse IV) bis mittel (Wertstufenklasse III) eingestuft wird. Des Weiteren finden sich Aussagen zu den Nutzungstypen, die für das Plangebiet mit „gemischte Bauflächen / Stadtgebiete“ angegeben sind. Biotop- oder schützenswerte Grünflächen werden im Landschaftsplanentwurf für das Plangebiet bzw. dessen unmittelbare Umgebung nicht ausgewiesen.

Eine Beeinträchtigung der Brutvogelpopulation ist durch das vorgesehene Fällen von Bäumen im Plangebiet nicht zu erwarten, da in nächster Umgebung (Hausgärten und Parkanlagen) ausreichende Nistmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Entsprechend §34 Abs. 6 Satz 1 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein dürfen die Bäume ausschließlich in der Zeit zwischen 01. Oktober und 14. März gefällt werden. Auf dieser Grundlage ist eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter nicht zu erwarten. Da durch die Planung keine umweltprüfungspflichtigen Vorhaben vorbereitet werden und da keine Anhaltspunkte für die Berührung Artenschutzrechtlicher Belange vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht aufgestellt.

6.7 Altlastenverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Bereiches Umweltschutz der Hansestadt Lübeck sind die folgenden Grundstücke in der Vergangenheit durch altlastenrelevante Branchen genutzt worden:

Straße	Nr.	Synonyme	Betreiber	Von	Bis
Am Burgfeld	6z	Korsettfabriken Gerätebau	Richter & Frenzel Reher, Bruno	1951 1951	1951 1951
Am Burgfeld	9	Bauunternehmen	Glückauf Bau	1963	1979
Neustraße	3a	Malerei bzw. Malerbetrieb	Wulff, Walter	1916	1951
Kleiner Vogelsang	5a	Malerei bzw. Malerbetrieb	Westphal, Otto	1942	1942
Kleiner Vogelsang	7a	Wäschereien	Lehnert, Anna	1942	1942

Da nach dem Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten des Landes Schleswig-Holstein (2002) jede der aufgeführten Branchen als Altlasten-

relevant zu klassifizieren ist, werden die entsprechenden Grundstücke beim Bereich Umweltschutz der Hansestadt Lübeck als mögliche Altlastenverdachtsflächen geführt. Konkrete Hinweise auf eine Altablagerung liegen derzeit nicht vor.

6.8 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften legen die im Bestand vorhandenen Fassaden- und Dachmaterialien fest und sichern so den gestalterischen Zusammenhalt zwischen Bestandsgebäuden und Ergänzungen. Zusätzlich zu den im Bestand vorhandenen Materialien werden Gründächer zugelassen, da diese der Einbindung der Gebäude in die Landschaft dienen.

7. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits im Bestand vorhanden. Für die im Zuge der Neubaumaßnahme zu fällenden Bäume sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck notwendig. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Maßnahmen keine Kosten.



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

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel