

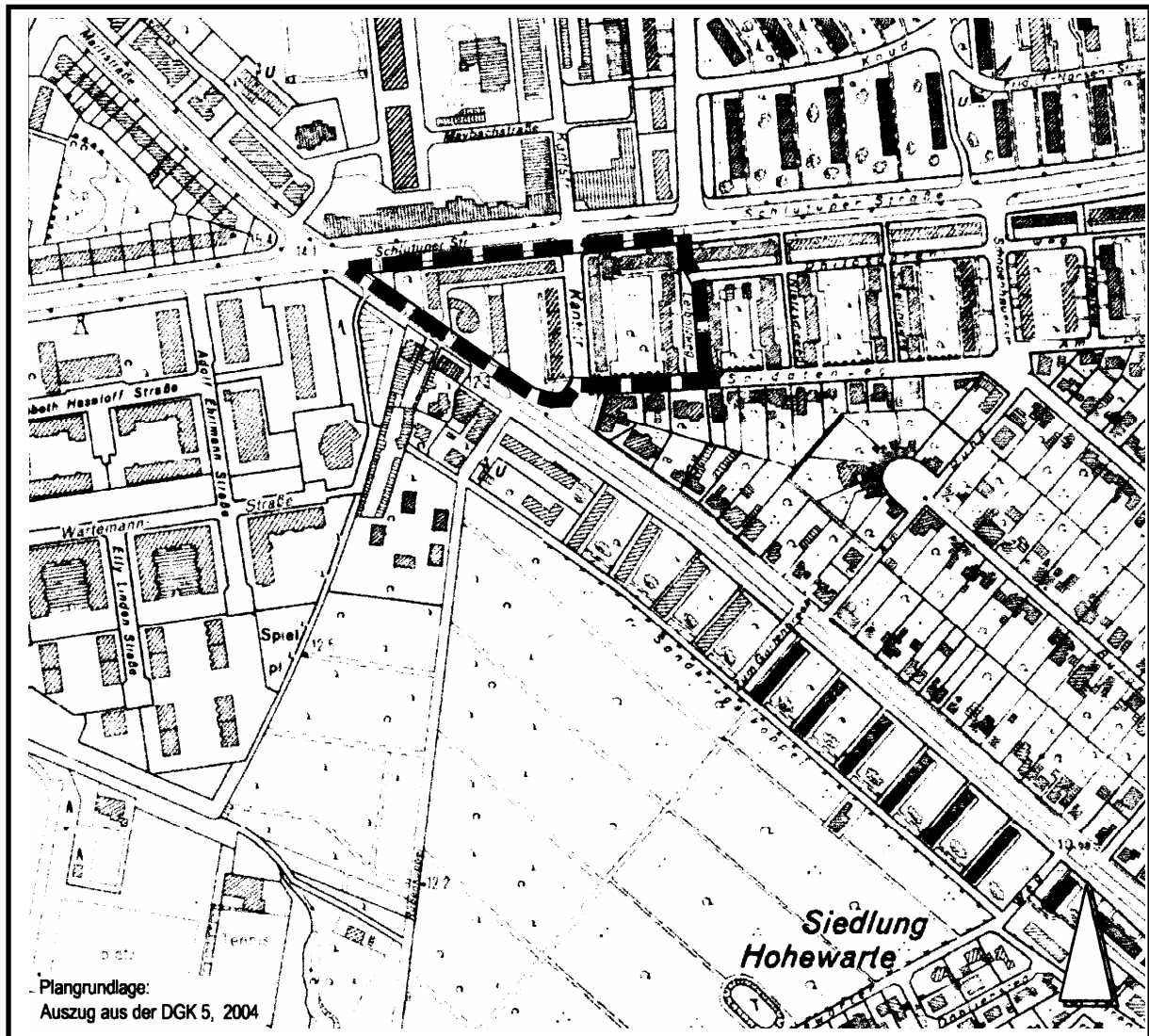
BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 07.10.00 „Kaufhof“ Schlutuper Straße / Kantstraße / Soldatenweg

Fassung vom 12.02.2009

Lageplan (ca. M. 1 : 20000)



Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Vergleichswerte	3
2. Plangebiet	3
3. Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	3
3.2 Bisherige Festsetzungen	3
3.3 Entwicklung aus anderen Planungen	3
3.4 Planverfahren.....	4
4. Planungsgrundsätze.....	4
4.1 Ziel und Zweck der Planung	4
5. Inhalt der Planung	5
5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Art der Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
5.3 Gestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen.....	7
5.4 Erschließung	8
5.5 Grün- und Freiflächen, Eingriff in Natur und Landschaft.....	9
5.6 Umweltschutz.....	9
5.6.1 Altlastenverdachtsflächen, Kampfmittel.....	9
5.6.2 Verkehrslärm	10
5.7 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.....	10
5.7.1 Schmutzwasserkanalisation	10
5.7.2 Regenwasserbewirtschaftung	10
5.7.3 Versorgung	11
6. Bodenordnende Maßnahmen, Kosten und Finanzierung.....	11

1. Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte:

Bebauungsplangebiet	ca.	1,59	ha
davon erster Bauabschnitt ohne Verkehrsflächen	ca.	0,64	ha
davon zweiter Bauabschnitt ohne Verkehrsflächen	ca.	0,74	ha
Wohngebiet	ca.	0,42	ha
Mischgebiet	ca.	0,87	ha
Kerngebiet	ca.	0,09	ha
Verkehrsflächen	ca.	0,21	ha

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.10.00 liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud, Flur 12 und umfasst die Flurstücke: Teil aus 4/201; 4/36; 4/3; 4/63; 4/293; 4/294; 4/295; 4/296; 4/297; 4/298; 4/299; 4/300; 4/301.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07.10.00 – „Kaufhof“ Schlutuper Straße / Kantstraße / Soldatenweg – liegt südlich der Schlutuper Straße, westlich des Leibnizweges (einschl. dessen Straßenfläche), nördlich des Soldatenweges und der Marlistraße bis zu deren Einmündung in die Schlutuper Straße. Das Gelände wird von der Kantstraße durchschnitten und ist Teil des Stadtteilzentrums Marli – Brandenbaum (Meesenring). Das Quartier diente auch in der Vergangenheit der kombinierten Wohn- und Geschäftsnutzung. In den Jahren 1953 und 1954 wurden Mietwohnungsblocks errichtet. Hinzu kamen gewerbliche Einheiten wie Läden und Dienstleister aller Art.

Die den Bebauungsplan umgebenden Stadtareale sind ebenfalls intensiv mit gemischt genutzten Gebäuden bebaut (Wohnen, Läden, Banken, Spielothek und Dienstleistungseinrichtungen). Östlich und nordöstlich schließen sich weitere Mietwohnungsgebäude der Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG an, die seit 2003 sukzessiv ebenfalls neu errichtet worden sind.

Das Flurstück 4/3, östlich der Kantstraße wird zurzeit bebaut.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen und am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde sowie am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt.

Nur der schmale östlich der Kantstraße entlang der Schlutuper Straße im B-Plan ausgewiesene Mischgebietsstreifen wird nicht aus den Darstellungen der Flächennutzungsplanung entwickelt, da dieser dort ebenfalls wie für das gesamte weiter südlich liegende Areal Wohnbaufläche ausweist. Diese Abweichung vom Flächennutzungsplan stellt zum Einen wegen ihrer Geringfügigkeit und zum Anderen auf Grund der Vorschriften des § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kein rechtliches Problem dar. Es handelt sich hier um einen sogenannten „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (vgl. unten Ziffer 3.4), der laut der o.a. Vorschrift auch vor der Änderung des

Flächennutzungsplanes mit abweichenden Aussagen erstellt werden darf, da durch die abweichende Festsetzung von Mischgebietsflächen im Bebauungsplan die geordnete Entwicklung weder des gesamten Stadtteils noch des Plangebietes gefährdet ist. Die Hansestadt Lübeck wird den Flächennutzungsplan für diesen Bereich dem Bebauungsplan im Wege der Berichtigung anpassen.

Der festgestellte Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck weist das östlich der Altstadt liegende, bebaute Areal ebenfalls als Baufläche aus.

3.4 Planverfahren

Da der Bebauungsplan aufgestellt wird, um nach dem Abriss der alten Gebäude die Bauflächen wieder nutzbar zu machen und eine neue Städtebauplanung im Innenbereich zu ermöglichen, handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da das Gelände selbst bereits bebaut und auch von intensiver Bebauung umgeben ist.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Anfang der 50-er Jahre des 20. Jahrhunderts errichtete Wohnbebauung beiderseits der Kantstraße entspricht unter architektonischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten sowohl für die Wohn- als auch für die Gewerbenutzung nicht mehr den heutigen Anforderungen und Standards. Die Qualität des gesamten Wohnviertels droht abzusinken. Es ist daher beabsichtigt, den Prozess der Erneuerung im Stadtquartier, der durch den Abriss und Neubau von Wohnbebauung östlich des jetzigen Geltungsbereiches südlich der Schlutuper Straße bereits im großen Umfang begonnen hat, auch für das Quartier „Kaufhof“ und das Areal zwischen Kantstraße und Leibnizweg durch Abriss und Neubau der dortigen Bebauung fortzusetzen.

Primärziel für die zukünftige Entwicklung des Stadtbezirks Marli – Brandenbaum ist die Stabilisierung und Stärkung des Wohnstandortes und Stadtteilzentrums (Meesenring). Die geplanten Neubaumaßnahmen an der Schlutuper- und Marlistraße sollen dem demographischen Alterungsprozess im Stadtteil Marli entgegensteuern. Durch einen bedarfsgerechten Wohnungsneubau, der heutige und künftige Wohnansprüche bedient, wird der Qualitätsverlust aufgefangen. Hinzu kommt eine Geschäftsnutzung in Form von kleinteiligen Läden und Dienstleistungseinrichtungen, um die Lebensqualität im Stadtteil durch Einkaufsmöglichkeiten vor Ort zu erhöhen. Besonderen Wert erhält auch die Freiraumgestaltung im öffentlichen und halböffentlichen Raum.

Da beide Quartiere zusammen eine städtebauliche Einheit darstellen, hat die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG einen Architektenwettbewerb ausgeschrieben, um Ideen mit Entwicklungspotenzial für die geplante Neubebauung zu erhalten. Es wurde ein beschränkter, städtebaulich-hochbaulicher Realisierungswettbewerb als anonymes, einstufiges Verfahren durchgeführt. Es wurden 6 Arbeitsgemeinschaften zur Teilnahme eingeladen. Der Wettbewerbsentwurf des ersten Preisträgers bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Die geplante Bebauung sieht eine klare Blockrandschließung zur Schlutuper Straße vor, die sich nach Süden in freistehende Zeilengebäude aufgliedert. Die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude orientiert sich dabei an der örtlichen bzw. ehemals vorhandenen Bebauung. Die Stellplätze sollen zu Gunsten der oben bereits erwähnten Freiraumgestaltung in Tiefgaragen untergebracht werden, deren Zufahrten aus verkehrstechnischen Gründen im Bereich der Kantstraße und des Leibnizweges vorgesehen sind.

Durch die Planung soll auch das Lärmschutzproblem für die Wohnnutzung entlang der vielbefahrenen Schlutuper Straße und Marlistraße durch aktiven und passiven Schallschutz gelöst werden. Ein Lärmschutzgutachten ist Bestandteil der Planung.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Art der Nutzung

Der südliche Teil zwischen Kantstraße und Leibnizweg wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsart „Wohnen“ greift damit die stadtplanerischen Vorgaben aus den östlich angrenzenden Baubereichen wieder auf.

Der westliche Baubereich zwischen Kantstraße, Schlutuper Straße und Marlistraße, sowie der nordöstliche Baublock östlich der Kantstraße werden als Mischgebiet festgesetzt. Hier sollen entlang der Schlutuper Straße auch gewerbliche Nutzungseinheiten entstehen. Außerdem können in diesem Quartiersbereich Dienstleistungseinrichtungen, Büros und Praxen hinzukommen, so dass eine innerstädtische Mischnutzung entsteht. Die Zulässigkeit von Läden und sonstigen nicht störenden kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben entlang der Schlutuper Straße wird durch das dortige vorhandene Stadtleben vorgegeben. Schon jetzt sind dort Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht, die das urbane städtische Leben ausmachen.

Diese städtebauliche Grundüberlegung liegt auch der Ausweisung eines Kerngebietes für den siebengeschossigen Gebäudeteil ganz im Westen des Plangebietes zugrunde. Dieser architektonisch betonte Eck- und Eingangsbereich in exponierter Stadtlage soll auch durch vermehrte gemischte Nutzungen in den ersten beiden Geschossen herausgehoben werden. Um ihn wiederum den Nutzungsarten der nachfolgenden Gebäude anzupassen, wird ab dem 3. Geschoss das Sonstige Wohnen im Kerngebiet ebenfalls allgemein zugelassen. Das Kopfgebäude orientiert sich dabei mit einer breiten, repräsentativen Fassade zum Straßenkreuz Marlistraße / Schlutuper Straße.

Das Innere der beiden neuen Wohnquartiere soll Ruhebereiche aufweisen, so dass hier gute Wohnverhältnisse entstehen, die durch den über die Kantstraße hinweg vorgesehenen zusammenhängenden Grünraum in Form einer kleinteiligen Parklandschaft mit Rückzugsmöglichkeiten und ruhigen Winkeln sowie einem zusammenhängenden Rundweg noch aufgewertet werden. Um diese innere Wohnruhe zu schützen, werden einige Nutzungsarten sowohl des Allgemeinen Wohngebietes als auch der Kern- und Mischgebiete ausgeschlossen oder deren Ausnahmen gar nicht erst zugelassen. Die Nutzungseinschränkungen beruhen auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, denn danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig wären, nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe beeinträchtigt nicht den grundsätzlichen Charakter als Misch- oder Kerngebiet. Die genannten Betriebe stellen nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der in einem Misch- und Kerngebiet allgemein zulässigen Anlagen und Nutzungen dar. Da Vergnügungsstätten in anderen Quartieren dieses Stadtteils in ausreichendem Umfang vorhanden sind, werden sie hier ebenfalls ausgeschlossen. So wird die Wohnqualität insbesondere für die nach innen gerichteten Wohnungen erhalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisungen über das Maß der Nutzung berücksichtigen den städtebaulichen Grundgedanken der Erhaltung des vorhandenen Quartiers und seines Baucharakters, wie es in der Vergangenheit gewachsen ist. Die Obergrenze des Nutzungsmaßes wird durch baukörperorientierte Festsetzungen der Bauflächen, die Angabe der Grundflächenzahlen und die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit bestimmt, die passend zur umgebenden Bebauung festgelegt werden.

Die verschiedenen Baubereiche erhalten, bedingt durch die für sie vorgesehene differierte Art der Nutzung, auch verschieden hohe maximale Grundflächenzahlen. Für das Allgemeine Wohngebiet östlich der Kantstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, womit die in § 17 (1) BauNVO enthaltene Obergrenze der Grundflächenzahlen für allgemeine Wohngebiete erreicht wird. Dies ist in einem verdichteten innerstädtischen Wohnbereich vertretbar. Für die Kern- und Mischgebietsbereiche, wird eine Grundflächenzahl von 0,5 bzw. 0,55 vorgesehen, womit die maximal zulässige Grundflächenzahl des § 17 (1) BauNVO für Mischgebiete von 0,6 nicht ganz erreicht wird.

Um die Errichtung der Tiefgaragen in der notwendigen Größe zu ermöglichen, wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die zulässigen Grundflächenzahlen durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von max. 1,0 überschritten werden dürfen. Die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen ist zur Steigerung der Lebensqualität im Quartier und zur Vermeidung einer verschärften Verkehrssituation und erhöhten Verkehrslärms notwendig.

Bei Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten wird eine Geschossflächenzahl erreicht, die die hierfür in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze überschreitet. Dies ist in einem Gebiet, welches vor dem 1. August 1962 bebaut war, gemäß § 17 (3) BauNVO möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Diese Bedingungen sind hier im Quartier schon durch den verdichteten Bebauungszusammenhang der umgebenden Bebauung aber auch durch die vorhandene Altbebauung erfüllt. Die Wahrung der geschlossenen Bauflucht an der Schlutuper Straße und die aus Lärmschutzgründen notwendige geschlossene Bebauung an der Marlistraße sowie die architektonische Betonung des Quartierseingangsbereichs durch ein höheres Gebäude führen zu einer hohen baulichen Dichte, die städtebaulich gewünscht ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Die Geschossigkeit ist unterschiedlich mit Mindest- und Maximalgeschosszahlen ausgewiesen, wodurch die umgebenden Bebauungscharakteristiken und Höhenentwicklungen aufgegriffen werden. Östlich der Kantstraße ist einheitlich für beide Baugebiete bei einer Mindestgeschossigkeit von drei und eine maximale Viergeschossigkeit erlaubt. Dagegen erhalten die intensiver genutzten Mischgebietsbereiche westlich der Kantstraße für den Baublock entlang der Schlutuper Straße eine Mindestgeschossigkeit von vier eine maximale Fünfgeschossigkeit. Für den westlich daran anschließenden, architektonisch herausgehobenen Kopfbau wird eine zwingende Siebengeschossigkeit festgesetzt. Für die rückwärtigen südlichen und inneren Bereiche der Mischgebietsflächen werden in Übereinstimmung mit dem Mischgebiet östlich der Kantstraße eine Mindestgeschossigkeit von drei und eine maximale Viergeschossigkeit festgesetzt, wobei entlang der Marlistraße aus Lärmschutzgründen noch kleinere eingeschossige Hofbereiche den Staffelgebäuden vorgeschaltet sind. Die Geschossigkeiten entlang der Schlutuper Straße einschließlich der Eckbebauung beinhalten jeweils die Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als zurückgesetztes Geschoss. Ausnahmsweise können Aufbauten für notwendige technische Einrichtungen in notwendigem Umfang noch darüber hinaus zugelassen werden.

Für die Gebäuderiegel entlang der Schlutuper Straße wird eine geschlossene Bauweise vorgegeben, damit dort eine Blockrandbebauung entlang der Straßenfläche entsteht. Die geschlossene Bauweise gewährleistet für die nach innen liegenden Wohnbereiche zudem einen erhöhten Lärmschutz gegenüber dem Verkehrslärm.

Entlang der Marlistraße sind Gebäude im Bereich des Erdgeschosses aus lärmschutztechnischen Gründen in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Sofern Gebäude im Bereich der Erdgeschosse nicht unmittelbar aneinander gebaut werden, kann die geschlossene Bauweise ersatzweise durch Nebengebäude oder durch Mauern mit einer ausreichenden Mindesthöhe hergestellt werden. Diese verdichtete geschlossene Bebauung wird durch die aufgelockerten, ruhigen, begrünten Innenhofbereiche wieder ausgeglichen.

Die restlichen Bauflächen konnten mit einer offenen Bauweise versehen werden, was insbesondere in den inneren Baublockbereichen eine aufgelockerte Bauweise garantiert. Sollten einige der neuen Baukörper, insbesondere auch durch wohnungstechnische Zuschnittsvorgaben, in der offenen Bauweise nicht zulässige Abstände einhalten, so wird dies durch Ausnahmegenehmigungen im Rahmen der konkreten Bauanträge ermöglicht.

Insbesondere an der Marlistrasse im Bereich des Kerngebietes ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen nach § 6 Abs.5 LBO. Voraussetzungen zur Zulässigkeit einer Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 (12) LBO sind die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche oder städtebauliche Verhältnisse. Es wurde bereits mehrfach auf die Erhaltung der Blockrandbebauung und des Quartierscharakters hingewiesen, die in diesem Fall eine Abstandsunterschreitung rechtfertigen. Auch hinsichtlich des Brandschutzes, der Beleuchtung der gegenüberliegenden Gebäude mit Tageslicht sowie der Belüftung bestehen keine Bedenken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden größtenteils durch Baugrenzen vorgegeben. Entlang der Schlutuper Straße soll allerdings die dortige, von der vorhandenen Bebauung vorgegebene Bauflucht aufgegriffen werden, weshalb hier Baulinien festgesetzt werden. Die Blockrandbebauung wird im Norden an der Schlutuper Straße und im Süden an dem Soldatenweg torartig verengt, um eine Zäsur in der Kantstraße zu bilden und um Lärmimmissionen einzuschränken. Deshalb sind entlang der Kantstraße ebenfalls Baulinien ausgewiesen worden. Die Baulinien an den Gebäuden in der Mitte der Kantstraße sind für die symmetrische urbane Fassung des Straßenraumes notwendig. Um die herausgehobene Stellung des siebengeschossigen Kopfbaus zu gewährleisten, muss der Baukörper die gesamte Grundstücksbreite von einer Straßenkante zur anderen einnehmen. Deshalb musste für diesen Baublock im Norden und Süden jeweils eine Baulinie ausgewiesen werden.

Im Sinne der Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes muss geregelt werden, dass in mehreren Bereichen sowohl ein Über- als auch Unterschreiten der Baulinien, z.B. für Glasdächer und Arkaden oder Erker bzw. bauliche Einschnitte in die Fassade, zulässig ist. Der Verkehr, hier insbesondere der Fußgänger- und Radfahrverkehr, wird nicht behindert. Diese Ausnahmeregelungen gewährleisten die Möglichkeit einer ansprechenden architektonischen Gestaltung. Es kann eine aufgelockerte durchgliederte Gebäudefront entstehen. Ausnahmsweise kann auch ein Dachüberstand oder Dachvorbau bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m zugelassen werden.

5.3 Gestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen

Um eine ansprechende Gestaltung der neuen Gebäude und damit eine städtebauliche Aufwertung des Stadtteiles zu erreichen, werden mehrere Festsetzungen über die gestalterische Ausprägung der Fassaden durch die Zulässigkeit von Vor- und Rücksprüngen aufgenommen. So kann der westliche Baublock an der Schlutuper Straße z.B. zweimal in Teilabschnitten von der Baulinie zurückgesetzt werden. Dagegen darf im obersten Geschoss des Eckgebäudes Marlistrasse / Schlutuper Straße wiederum ein Flugdach zur Überdeckung der Terrassen vorkragen. Der vorgeschriebene Rücksprung der letzten Geschosse dient der Gestaltung der größeren Gebäude und soll dafür sorgen, dass ihre Höhenentwicklung nicht überdimensioniert erscheint. Die genannten gestalterischen Maßnahmen sind ebenfalls alle wieder aus dem Architektenentwurf entnommen worden, der als Sieger aus dem Architektenwettbewerb hervorgegangen ist. So wird gewährleistet, dass dessen städtebauliche Gestaltungsvorstellungen auch tatsächlich umgesetzt werden. Die Materialien und Farbgebungen für die Außenwände der Hauptfassaden sowie Dachvorbauten/ Dachüberstände sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtplanung/ Stadtbildpflege abzustimmen.

Der Städteingang von Osten zur historischen Altstadt der Hansestadt Lübeck mit der Schlutuper Straße, Walderseestraße und der Moltkestraße wird im wesentlichen von Wohngebieten flankiert. Weitgehend frei von Fremdwerbung bietet er einen ruhigen, städtebaulich einheitlichen Gesamteindruck. Im Kreuzungsbereich mit der Marlistrasse ist ein Stadtteilzentrum entstanden, das insbesondere der Versorgung der umliegenden Wohnquartiere dient. Fremdwerbung bildet regelmäßig nach Größe und Lage sowie durch den wechselnden Plakatanschlag,

grelle Farben und Beleuchtung einen Kontrast zur jeweiligen architektonisch gestalteten Umgebung. Die Zulassung von Fremdwerbung in den Mischgebieten bzw. Kerngebiet des Bebauungsplanes würde somit die städtebauliche Gesamtwirkung des beschriebenen Straßenverlaufs in nicht vertretbarer Weise unterbrechen. Aus diesem Grund wird Werbung nur an der Stätte der Leistung zugelassen und ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Anlagen der Außenwerbung sollen auch das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören. Von daher sind Werbeanlagen an Gebäuden nur in der unteren Abschlusszone (EG-Zone) der Fassaden zulässig. Sie sind grundsätzlich als Einzelbuchstaben auszuführen und dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Leuchtkästen zugelassen werden, wenn diese als Bestandteil der architektonischen Gestaltung und Gliederung einheitlich gestaltet sind und wenn diese nicht flächig leuchten, sondern als dekupierte Anlagen mit der Wirkung von Einzelbuchstaben. Ausnahmsweise können Werbeanlagen in Sammelwerbetafeln auch oberhalb der Erdgeschosszone zugelassen werden, sofern sie in ihrer Größe, Form und Gliederung mit den Gestaltungsmerkmalen der Fassade abgestimmt sind. Die Zulässigkeit im Einzelnen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Frei stehende Werbeanlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Nebenanlagen handelt und von ihnen keine Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgehen. Die Zulässigkeit im Einzelnen wird auch hier im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

5.4 Erschließung

Beide Baubereiche werden über das vorhandene Straßennetz erschlossen. Eine Anlegung innerer Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen. Alle notwendigen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen, jeweils eine unter jedem Baublock, untergebracht. Oberirdisch dürfen keine zusätzlichen Stellplätze angeordnet werden, um die hochwertige innere Freiraumgestaltung nicht zu beeinträchtigen und eine hohe Wohnqualität im Quartier zu gewährleisten.

Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen können nicht von den mit hohem Verkehrsaufkommen belegten nördlichen und südlichen Begrenzungsstraßen (Schlutuper Straße und Marlistraße) erfolgen. Sie werden deshalb verbindlich von den Nebenstraßen her festgelegt. Die Kantstraße verträgt allerdings verkehrstechnisch keine zwei Tiefgaragenzufahrten. Deshalb ist vorgesehen, dass eine Zufahrt vom Leibnizweg erfolgt. Die Zu- und Abfahrt in der Kantstraße muss außerdem verkehrstechnisch so weit vom Rückstauraum des Knotenpunktes Kantstraße / Schlutuper Straße zurückverlegt werden, dass keine zusätzlichen Verkehrsprobleme entstehen können. Zwischen dem Gehweg und dem Tor/Schranke der beiden Tiefgaragen ist mindestens eine Aufstelllänge für einen Pkw auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

An den öffentlichen Verkehrsflächen werden keine Veränderungen vorgenommen, bis auf die Anlegung eines öffentlichen, einseitigen Parkstreifens im Leibnizweg, der zur Verkehrssicherheit durch den Bau der Tiefgaragenzu- und -abfahrt notwendig wird. Die hierfür anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Im rückwärtigen Bereich des Bauriegels entlang der Schlutuper Straße westlich der Kantstraße wird ein Wohnweg angelegt, der aber so gestaltet wird, dass er überwiegend nur vom nichtmotorisierten Individualverkehr genutzt werden kann. Allerdings muss auch eine Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge und gelegentliche Anlieferungen möglich bleiben. Generell soll die Anlieferung für die gewerblichen Nutzungseinheiten über die Schlutuper Straße erfolgen.

Für den Knotenpunkt Schlutuper Straße/ Kantstraße ist eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden, um die gesamte Verkehrssituation darzulegen. Die Belastungen der Kantstraße, zwischen der Marlistraße und der Schlutuper Straße, belaufen sich auf 3.300 Kfz/24h. Die Marlistraße und die Schlutuper Straße weisen derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 15.700 Kfz/24h auf. Unter der Berücksichtigung von geplanten Einzelhandelserweiterungen in der Kantstraße (Nordseite) wurde der Knotenpunkt Schlutuper Straße/Kantstraße neu betrachtet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die prognostizierten Verkehrsmengen an diesem Knotenpunkt durch eine Modifizierung des Signalzeitenplanes in einer für Spitzenstunden akzeptablen Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Zu beachten ist allerdings, dass die Kantstraße auch weiterhin als Trasse für den öffentlichen Personennahverkehr nutzbar bleibt. Die Linien 1 und 4 fahren von der Schlutuper Straße über die Bustrasse „Kantstraße“ – Brandenbaumer Allee über die Marlistraße in Richtung Gustav-Radbruch-Platz. Die Linie 5 fährt von der Schlutuper Straße kommend über die Kantstraße - Marlistraße in Richtung Eichholz. Die Haltestellen „Kaufhof“ befinden sich in der Marlistraße, Fahrtrichtung Marlistraße, und in der Schlutuper Straße, Fahrtrichtung Wesloer Brücke. Beide Haltestellen werden von den Linien 1, 4 und 5 angefahren und werden als Umsteigehaltestellen benötigt. Die ÖPNV- Erschließungs- und Bedienungsstandards gem. dem 2. Regionalen Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck werden erfüllt.

5.5 Grün- und Freiflächen, Eingriff in Natur und Landschaft

Ziel des städtebaulichen Entwurfes ist es sowohl eine Verdichtung des Quartiers als auch Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten für die zukünftigen Bewohner/innen zu erreichen.

Eine zentrale Rolle zur Steigerung der Wohnqualität bildet die landschaftsplanerische Freiraumgestaltung der inneren Wohnquartiere. Es ist ein zusammenhängender Grünzug als kleinteilige Parklandschaft mit Rückzugsmöglichkeiten durch ruhige Winkel geplant. Außerdem soll eine Verbindung über die Kantstraße hinweg geschaffen werden, die an den Philosophenweg und damit an ähnliche Wohnbaubereiche im Osten anbindet.

Der dreieckige Platzbereich an der Kreuzung Marlistraße/ Schlutuper Straße wird als öffentlicher Freiraum, ähnlich einer Fußgängerzone, gestaltet werden. Im Rahmen der Festsetzungen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Fußgängerbereich“ sind auch Flächen für Außengastronomie möglich, die durch bauliche Anlagen der Platzgestaltung (z. B. Sitzstufen) abgeschirmt werden. Das Konzept über die Möblierung und Gestaltung des Platzes wird vor der konkreten Bauausführung einvernehmlich zwischen dem Bauherrn der Neuen Lübecker und dem Bereich Stadtplanung abgestimmt werden. Die Kosten für die Umgestaltung des Platzbereiches Schlutuper Straße/ Marlistraße trägt der Vorhabenträger.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm in 1,3 m Höhe werden in einem gesonderten Plan eingetragen, da ansonsten die Lesbarkeit der Planzeichnung leiden würde (vgl. Anlage zur Begründung). Dort werden auch die entfallenden Bäume gekennzeichnet. Die Bäume fallen nicht unter die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung. Sonstige bebauungsplanbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht ausgleichspflichtig, da der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung gemäß §13.a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

5.6 Umweltschutz

5.6.1 Altlastenverdachtsflächen, Kampfmittel

Laut Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde / Unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck gibt es nach dem heutigen Kenntnisstand im Bereich des Kaufhofes (west. der Kantstraße, 2.BA) einige altlastenrelevante Branchen. Die Betriebe sind entweder dort noch ansässig oder waren es in den letzten 20 Jahren. Es handelt sich dabei um unterschiedliche gewerbliche Bereiche wie Gerüstbaubetriebe, Fotohandel, Kfz-Handel, chemische Reinigungen, Malerei, Goldschmiede und ähnliches. Hinweise zu tatsächlichen Altablagerungen und zur Gefährdung der Flächen durch die genannten Betriebe liegen zurzeit nicht vor. Da nach dem Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten des Landes Schleswig-Holstein (2002) jede einzelne der aufgeführten Branchennutzungen als altlastenrelevant zu klassifizieren ist, müssen die entsprechenden Grundstücke als mögliche Altlastenverdachtsflächen gelten. Vor Ausführungsbeginn der Baumaßnahmen werden im 2. BA die erforderlichen Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel durchgeführt.

5.6.2 Verkehrslärm

Die Bewältigung der Verkehrsimmissionen ist ein zentrales Planungsanliegen des vorliegenden Bebauungskonzeptes. Zur Ermittlung der Immissionssituation und der notwendigen Schutzmaßnahmen ist vom Akustiklabor Kiel ein entsprechendes Gutachten zur Berechnung der Schallimmissionen bei freier Schallausbreitung erstellt worden.

Laut dem schalltechnischen Gutachten, werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau überschritten. An der Brandenbaumer Landstraße werden im Mischgebiet an den straßenzugewandten Baugrenzen die Orientierungswerte tags um max. 14 dB und nachts um max. 11 dB überschritten, für das Allgemeine Wohngebiet/Mischgebiet an der Kantstraße tags um max. 17 dB und nachts um max. 13 dB. Demnach sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bereich des Vorgartens an der Ecke Brandenbaumer Landstraße/Kantstraße, wo Überschreitungen von max. 10 dB zu erwarten sind, kann durch die geplante Schallschutzmauer der Beurteilungspegel um etwa 4 – 5 dB abgesenkt werden. Eine weitere Pegelabnahme ist durch die absorbierende Bekleidung von Schallschutzwänden/Gebäudefassaden zu erreichen. Hier wäre eine Pegelminderung von 1 – 1,5 dB zu erwarten. Als weitere absorbierende Bekleidung könnten gelochte Vormauersteine mit hinterlegter Mineralfaser verwendet werden, oder alternativ dazu geneigte Lamellen.

Damit die jeweiligen Außenwände der drei, an der Brandenbaumer Landstraße vorgesehenen Baukörper so verbunden werden, dass der Lärm nicht in die inneren Wohnbereiche eindringen kann, ist hier jeweils ein eingeschossiger Gebäudeteil den rückwärtigen Baukörpern als Lärmschutzriegel vorgelagert. Für die Wohnungen, die zu den inneren Freiräumen ausgerichtet sind, können so die Orientierungswerte eingehalten werden.

Diese inneren Quartiersbereiche halten die erforderlichen Orientierungswerte ein, so dass hier, ohne Gefährdung der Nachtruhe, eine Belüftung von Schlafräumen ohne passive Lüftungseinrichtung erfolgen kann.

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind im Architektenentwurf kleinere Fensteröffnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen vorgesehen, durch die die Vorgaben für die entsprechenden Lärmpegelbereiche eingehalten werden. Auch schallgedämpfte Zwangsentlüftung, ein zweischaliger Wandaufbau und eine schallschluckende Außenwandgestaltung sollen den Schallschutz erhöhen und sorgen für gesunde Wohnverhältnisse. Entlang der Marlistraße werden, zusätzlich zur aktiven Schallschutzmaßnahme, die Gebäude von der Straße so zurückgesetzt und zur Straßenrichtung verdreht, dass diese Bauweise ebenfalls mit zur Lärm-minderung beiträgt.

Es werden alle notwendigen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmsituation festgesetzt und eingeplant. Die Emissionspegel der Straßenabschnitte sind als Anlage zur Begründung beigefügt.

5.7 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.7.1 Schmutzwasserkanalisation

Die Kläranlagenkapazitäten werden nicht erhöht beansprucht, da kaum zusätzliche neue Wohneinheiten entstehen. In der Schlutuper Straße befindet sich ein Mischwasserkanal, an dem die bereits getrennten Gebiete im Bereich des Soldatenweges angeschlossen sind. In diesen Mischwasserkanal kann das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser ohne Probleme eingeleitet werden.

5.7.2 Regenwasserbewirtschaftung

Für die Ableitung des Regenwassers gibt es schon jetzt Engpässe. Da der Mischwasserkanal in der Schlutuper Straße stark überlastet ist, muss östlich der Kantstraße das in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Eine dauerhafte Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist jedoch nicht möglich, da dafür durch den Bau der Tiefgaragen nicht ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Die Entsor-

gungsbetriebe werden daher mit dem Bau des Regenwasserkanals in der Schlutuper Straße bis zum Jahre 2008 einen neuen Regenwassersammler verlegen. Sollte der neue Regenwassersammler in der Schlutuper Straße zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes noch nicht ausgeführt sein, so wird für die Übergangszeit eine Zwischenlösung bis zum Anschluss an den neuen Sammler bereitgestellt. Das anfallende Regenwasser wird in zwei Kellerräumen eingeleitet und hier zurückgehalten. Ca. 1/3 des anfallenden Regenwassers kann aber bereits jetzt in den Soldatenweg abgeführt werden.

Im Hinblick auf die geplanten Tiefgaragen muss beachtet werden, dass die Rückstauenebene für das Abwasser in der Kanalisation die Oberkante des Straßenraumes ist. Die Einfahrten der Tiefgarage dürfen nicht unter die Höhe der Fußwege abgesenkt werden.

5.7.3 Versorgung

Die Versorgung des Stadtteils mit Wasser, Elektrizität, Gas, Fernwärme, Telefon und Kabel ist vorhanden. Ein Konzept für die Elektrizitäts-, Wasser- sowie Gas- bzw. Wärmeversorgung wird im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG und der Kabel Deutschland, die zum Teil auch jetzt schon unter den vorhandenen Gebäuden verlaufen. Kabel Deutschland wird rechtzeitig vor Baubeginn informiert, um entsprechende Abstimmlungen treffen zu können.

In der Bauausschusssitzung (am 17.11.08) zum Auslegungsbeschluss hat der Ausschuss empfohlen, die Neubebauung aus Gründen des Klimaschutzes an die Fernwärme anzuschließen oder alternativ die Wärmeversorgung über ein dezentrales Blockheizkraftwerk sicherzustellen.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Die Grundstücke beider Bauabschnitte befinden sich im Eigentum der Neue Lübecker Norddeutschen Baugenossenschaft eG. Eine Übertragung von Straßenflächen ist nicht notwendig. Lediglich ein öffentlicher Parkstreifen am Leibnizweg ist anzulegen, deren Kosten vom Verursacher dem Vorhabenträger getragen werden muss.

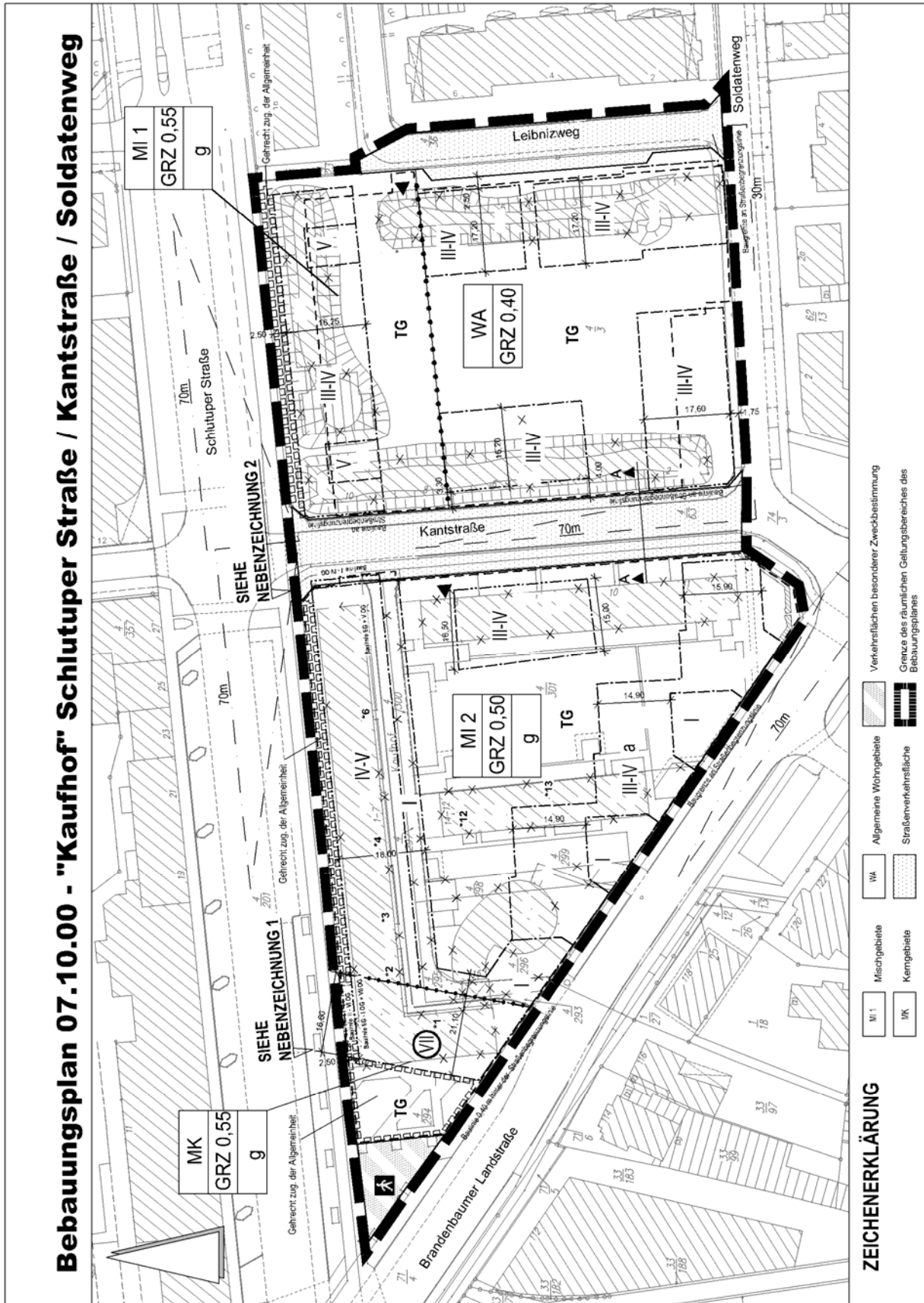
Weiter trägt der Vorhabenträger sämtliche anfallenden Kosten für die Umgestaltung des Platzbereiches Schlutuper Straße/ Marlistraße.

Auf die Hansestadt Lübeck kommen im Rahmen dieser Bebauungsplanung keine Finanzierungskosten zu.

Anlage:

1. Übersicht Bebauungsplan
2. Teil B – Text
3. Emissionspegel der Straßenabschnitte (1 Seite)
4. Baumbestand / -beseitigung

Anlage 1: zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 07.10.00 „Kaufhof“ Schlutuper Straße / Kantstraße / Soldatenweg
Übersicht Bebauungsplan



SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

Teil B – Text zum Bebauungsplan 07.10.00

„Kaufhof“ Schlutuper Straße / Kantstraße / Soldatenweg

Fassung vom 10.10.2008

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Mischgebiet gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)
- 1.2 Die im Mischgebiet gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- 1.3 Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- 1.4 Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 3. Geschoss allgemein zulässig.
(§ 7 (2) Nr. 7 BauNVO)
- 1.5 Die im Kerngebiet gemäß § 7 (2) Nr. 2 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)
- 1.6 Die im Kerngebiet gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind durch die Grundfläche von Tiefgaragen und deren Zufahrten im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet östlich der Kantstraße bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 und im Mischgebiet sowie Kerngebiet westlich der Kantstraße bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

(§ 19 (4) BauNVO)

3. Bauweise (§ 23 (2) BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Entlang der Marlistraße sind Gebäude im Bereich des Erdgeschosses in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Sofern Gebäude im Bereich der Erdgeschosse nicht unmittelbar aneinander gebaut werden, kann die geschlossene Bauweise ersatzweise durch Nebengebäude oder durch Mauern hergestellt werden, wobei die Oberkante der baulichen Anlage durchgängig mindestens 1,90 m über Geländeniveau liegen muss. Für die Obergeschosse wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Staffelgeschosse

3.2.1 Entlang der Schlutuper Straße muss das oberste Geschoss aller Gebäude in den Mischgebieten um mind. 1,20 m von der festgesetzten Baulinie zurückspringen.

(§ 23 (2) BauNVO)

3.2.2 Entlang der Marlistrasse muss das siebte Geschoss des Gebäudes im Kerngebiet um mindestens 1,50 m von der festgesetzten Baulinie zurückspringen.

(§ 23 (2) BauNVO)

3.2.3 Entlang der nordwestlichen Baugrenze im Kerngebiet muss das siebte Geschoss um mindestens 2 m von der Fassadenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Ausnahmsweise kann ein Dachüberstand / Dachvorbau bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zugelassen werden.

(§ 23 (3) BauNVO)

3.2.4 Die Regelungen der Ziffern 3.2.1 bis 3.2.3 gelten nicht für Treppenaufgänge.

3.3 Abweichen von den Baulinien und Baugrenzen

3.3.1 Die Baukörper entlang der Schlutuper Straße im Mischgebiet 2 dürfen ausnahmsweise, ab 1. OG bis zu 1,0 m von der festgesetzten Baulinie zurückspringen. Das oberste Geschoss muss auch bei diesen Gebäudeteilen mindestens 1,20 m von der Baulinie zurückspringen.

(§ 23 (2) BauNVO)

3.3.2 Die Baulinie an der Schlutuper Straße darf für Glasdächer im Erdgeschoss um bis zu 2,20 m überschritten werden.

Diese Ausnahmeregelung für Glasdächer im Erdgeschoss gilt auch für die nordwestliche Baulinie des Mischgebiets 1 an der Kantstraße.

(§ 23 (2) BauNVO)

3.3.3 Im Bereich der Detailzeichnung 1 gilt für das siebte Geschoss die Baulinie der Hauptzeichnung.

(§ 23 (2) BauNVO)

3.3.4 Im Bereich der Detailzeichnung 2 gilt für das oberste Geschoss die Baulinie der Hauptzeichnung.

(§ 23 (2) BauNVO)

3.3.5 Für Erkervorbauten dürfen die Baulinien und Baugrenzen ab dem 2. Geschoss um bis zu 1,50 m überschritten werden.

(§ 23 (2) u. (3) BauNVO)

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Stellplätze ausschließlich nur in der festgesetzten Tiefgarage (TG) zulässig.

(§ 9 (1) 4 BauGB)

5. Regenwasserrückhaltung gem. § 9 (1) Ziffer 14 i.V. mit § 9 (3) BauGB

Für die Rückhaltung des Regenwassers sind im Kellergeschoss Rückhalteräume von 44 m³ vorzusehen, bis ein Nachweis über eine ordnungsgemäße Ableitung in den neuen Regensammler erbracht wird.

(§ 9 (1) Nr. 14 i.V. mit § 9 (3) BauGB)

6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen passiver Lärmschutz nach DIN 4109 entsprechend den in Tabelle 1 zusammengefassten Lärmpegelbereichen vorzusehen.

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Für die von der Straße abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A),

gemindert werden.

Für zum Schlafen genutzte Räume ab Lärmpegelbereich III sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R_{W,res} muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen (vgl. Tabelle 1).

<p><i>Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109</i></p>
--

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

erforderliches R'W, res 1) des Außenbauteils in dB

1) resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Tiefgaragenflächen sind mit einem Anteil von mindestens 80 v. H. zu begrünen. Diese Flächen sind mit Bäumen zu bepflanzen: Für je angefangene 300 m² dieser Fläche sind mindestens 2 kleinkronige Bäume oder je ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Baumstandorte orientieren sich, in Abhängigkeit der technischen Rahmenbedingungen.

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit notwendige Baumpflanzungen vorgenommen werden, ist auf einer Fläche von mindestens 16 m² je Baum ein durchwurzelbarer Substrataufbau von mindestens 80 cm Stärke herzustellen.

Für zu pflanzende Bäume und Sträucher sind standortgerechte Laubholzarten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 22 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, aufweisen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Plätze, Rettungswege sowie sonstige Wege zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

II. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen § 9 (4) BauGB i.V. mit § 92 (1) LBO vom 15.06.2004 (GVOBl: Schl.-Holst. 153)

1. Außenwände

Die zur öffentlichen Straße liegenden Fassaden sind bis zur Unterkante des zurückspringenden letzten Geschosses in roter bis rotbrauner Verblendoptik herzustellen.

Zur Gliederung der Fassade sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 25 % zulässig. Die Glasflächenanteile bleiben hierbei unberücksichtigt.

Das zurückspringende oberste Geschoss muss sich hinsichtlich der Materialität und Farbgebung von der Hauptfassade abheben.

Die Erdgeschosszone im MI 1 an der Schlutuper Straße ist als Ladenfassade mit Schaufenstern auszubilden. Geschlossene Abschnitte über 5,00 m Länge sind unzulässig.

Die Erdgeschosszone im MI 2 an der Schlutuper Straße ist als Laden- oder Lochfassade mit Schaufenstern auszubilden. Geschlossene Abschnitte über 5,00 m Länge sind unzulässig.

2. Dächer

Die Dächer sind als Flachdächer mit einer Neigung von max. 8% herzustellen.

Ausnahmsweise können Aufbauten für notwendige technische Einrichtungen in notwendigem Umfang und einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen werden.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und hier nur in der unteren Abschlusszone (EG-Zone) der Fassaden zulässig.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen in Sammelwerbetafeln auch oberhalb der Erdgeschosszone zugelassen werden, sofern sie in ihrer Größe, Form und Gliederung mit den Gestaltungsmerkmalen der Fassade abgestimmt sind. Frei stehende Werbeanlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Nebenanlagen handelt und von ihnen keine Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgehen.

3.3 Schriftzüge auf Fassaden sind als Einzelbuchstaben auszuführen und dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

3.4 Leuchtkästen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie als Bestandteil der architektonischen Gestaltung und Gliederung einheitlich gestaltet sind und nicht flächig leuchten.

3.5 Werbeanlagen mit bewegtem sowie mit blinkendem Licht sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen keine störende grelle Farbgebung aufweisen.

3.6 Werbeanlagen senkrecht zur Fassade (Ausleger) dürfen maximal 1,0 m auskragen; die Größe der Ansichtsfläche darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Für selbstleuchtende Ausleger gilt Absatz 4 und 5 entsprechend.

3.7 Flächige Beklebungen von Fenstern und Schaufenstern zum Zwecke der Werbung sind unzulässig.

II. Hinweis

Die mit * gekennzeichneten Flächen sind als altlastenrelevant zu klassifizieren und entsprechend näher zu untersuchen.

Anlage 3: zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 07.10.00 „Kaufhof“ Schlutuper Straße / Kantstraße / Soldatenweg Emissionspegel der Straßenabschnitte

ALK 459.4472007 V

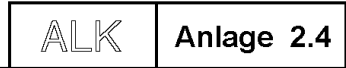


Tabelle 2.4.1: Emissionspegel der Straßenabschnitte nach RLS-90 [6]

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ze	Straße	DTV Kfz/24h	F _{M,t}	F _{M,n}	M _t Kfz/h	M _n Kfz/h	p _t %	p _n %	V _{zul} Pkw km/h	V _{zul} Lkw km/h	Straßen- oberfläche	D _{Stro} dB	g %	D _{refl} dB	L _{m,E,t} dB(A)	L _{m,E,n} dB(A)
1	Kantstraße (Abschnitt: Brandenbaumer Landstraße - Schlutuper Straße)	3773	0,06	0,011	226	42	13	3,9	50	50	o. Zuschlag	0,0	≤5	+	60,1	49,6
2	Kantstraße (Abschnitt: Nördlich Schlutuper Straße)	5145	0,06	0,011	309	57	5,7	1,7	50	50	o. Zuschlag	0,0	≤5	+	59,1	49,6
3	Schlutuper Straße (Abschnitt: Brandenbaumer Landstraße - Kantstraße)	17757	0,06	0,008	1065	142	9	4,5	50	50	o. Zuschlag	0,0	≤5	+	65,7	55,2
4	Schlutuper Straße (Abschnitt: Kantstraße - Marliring)	17437	0,06	0,008	1046	139	9,7	4,9	50	50	o. Zuschlag	0,0	≤5	+	65,9	55,3
5	Brandenbaumer Landstraße (Abschnitt: Schlutuper Straße - Kantstraße)	18008	0,06	0,008	1080	144	7,1	3,5	50	50	o. Zuschlag	0,0	≤5	+	65,1	54,8
6	Brandenbaumer Landstraße (Abschnitt: Kantstraße - Am Rund)	19552	0,06	0,008	1173	156	6,8	3,4	50	50	o. Zuschlag	0,0	≤5	+	65,4	55,1
7	Marlstraße	7798	0,06	0,008	468	62	7,9	4	50	50	o. Zuschlag	0,0	≤5	+	61,8	51,4
8	Walderseestraße	28699	0,06	0,008	1722	230	8	4	50	50	o. Zuschlag	0,0	≤5	+	67,5	57,1

Anmerkungen und Erläuterungen:

- Spalten 3 und 4: Faktoren zur Berechnung der M_t/M_n - Werte aus dem DTV, mit M_t/M_n maßgebliche stündliche Verkehrsstärken tags und nachts;
- Spalten 7 und 8: maßgebliche Schwerverkehrsanteile (Kfz mit mehr als 2,8t zulässiger Gesamtmasse) tags und nachts;
- Spalten 9 und 10: zulässige Höchstgeschwindigkeit;
- Spalte 11 und 12: Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnarten nach Tabelle 4 der RLS-90;
- Spalte 13: Steigungen und Gefälle (Zuschlag nach Gleichung 6 der RLS-90 bei g > 5 %);
- Spalte 14: Zuschlag für Mehrfachreflexion zwischen parallelen geschlossenen Hausfassaden, Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Spalten 15 und 16: Emissionspegel nach Gleichung 6 der RLS-90, bezogen auf einen Abstand von 25m zur Straßenachse und eine Höhe von 4,0 m über Gelände.

Tabelle 2.4.2: Lkw-Anteile tags/nachts nach RLS-90 [6]

Straße-Bezeichnung	DTV	SV-Anteil	p24h	Straßengattung	q	pxTag	PxNacht	MTag	MNacht
	Kfz/24h	Kfz/24h	%			%	%		
Kantstraße (Abschnitt: Brandenbaumer Landstraße - Schlutuper Straße)	3773	377	10,0	Gemeindestraße	0,3	13,0	3,9	0,06	0,011
Kantstraße (Abschnitt: Nördlich Schlutuper Straße)	5145	229	4,4	Gemeindestraße	0,3	5,7	1,7	0,06	0,011
Schlutuper Straße (Abschnitt: Brandenbaumer Landstraße - Kantstraße)	17757	1326	7,5	Kreisstraße	0,5	9,0	4,5	0,06	0,08
Schlutuper Straße (Abschnitt: Kantstraße - Marliring)	17437	1406	8,1	Kreisstraße	0,5	9,7	4,9	0,06	0,08
Brandenbaumer Landstraße (Abschnitt: Schlutuper Straße - Kantstraße)	18008	1063	5,9	Landesstraße	0,5	7,1	3,5	0,06	0,08
Brandenbaumer Landstraße (Abschnitt: Kantstraße - Am Rund)	19552	1109	5,7	Landesstraße	0,5	6,8	3,4	0,06	0,08
Marlstraße	7798	515	6,6	Landesstraße	0,5	7,9	4,0	0,06	0,08

