

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Plangebiet	ca.	57.100 m ²
Verkehrsflächen	ca.	28.500 m ²
Verkehrsgrün/Vorhalte- fläche Stadtbahn	ca.	8.100 m ²
Maßnahmenfläche M1	ca.	20.700 m ²
Regenrückhaltebecken	ca.	3.500 m ²

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09.10.00 - B 207 neu II liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung St. Jürgen, Flur 11/12. Er erfaßt die Grundstücke 137/89 tlw., 84/1 tlw., 165/78 tlw., 164/76 tlw., 137/1 tlw., 91/1 tlw., 34/27 tlw., 136/89 tlw., 321/56 tlw., 34/1 tlw., 320/56 tlw., 163/74 tlw.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 34/1,
- im Osten durch die Kleingartenanlage Mühlentor, Gartenfeld St. Jürgen,
- im Süden durch das Flurstück 69/2,
- im Westen durch die Bebauung an der Damaschkestraße und die Bahnstrecke Lübeck-Ratzeburg.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Hauptteil der Flächen besteht aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Grünlandbrache. Im Westen des Bebauungsplangebietes befindet sich der ehemalige Bahndamm, der im Süden des Plangebietes in die Bahnstrecke Lübeck-Büchen übergeht. Im Westen liegen einige Parzellen der Kleingartenanlage Mühlentor.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

4. Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan 09.10.00 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Erschließung des geplanten Hochschulstadtteils, ggf. als erstes Teilstück der B 207 neu, zu schaffen.

Gemäß Bürgerschaftsbeschuß vom 22.06.1995 soll der geplante Hochschulstadtteil dem Rahmenplan entsprechend weiterentwickelt werden.

Voraussetzung für die Entstehung des Stadtteils ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße, die eine Anbindung des neuen Stadtteils an das Hauptstraßennetz der Hansestadt Lübeck bildet. Eine Erschließung des geplanten Hochschulstadtteils über den Mönkhofer Weg ist aus Kapazitäts- und Verträglichkeitsgründen nicht möglich. Zur Begrenzung des Kfz-Aufkommens im Wohnviertel Kahlhorststraße /Osterweide und zur Gewährleistung ausreichender ÖPNV-Bedienungsqualitäten im Verlauf des Mönkhofer Weges muß mit der geplanten Straße die Haupterschließungsachse für den Hochschulstadtteil entwickelt werden.

Der Bau der neuen Straße eröffnet die Möglichkeit, das 230 ha große Hochschulareal neu zu entwickeln und ins Stadtgefüge der Hansestadt Lübeck einzubinden. Es soll ein neuer Stadtteil entstehen, in dem innovative Forschungs- und Studienmöglichkeiten an der Nahtstelle zwischen Medizin, Naturwissenschaften, Technik und Wohnen angesiedelt werden können.

Die geplante Erschließung des Hochschulstadtteils wird planungsrechtlich so festgesetzt, daß die Straße in einem Straßenprofil hergestellt werden kann, das mit einer Nutzung als Bundesstraße zu vereinbaren wäre. Dem Bedarfsplan für Bundesfernstraßen der Bundesrepublik Deutschland entsprechend plant das Ministerium für Wirtschaft, Technik und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, vertreten durch das Straßenneubauamt Ost die Verlegung der B 207. Parallel zum Bebauungsplanverfahren läuft ein Linienbestimmungsverfahren, in dem die Variante als günstigste Linienführung vorgeschlagen wird, die sich mit dem, dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Entwurf deckt.

Über die Bebauungspläne soll in erster Linie die Erschließung des geplanten Hochschulstadtteils gesichert werden. Ob die geplante Straße gleichzeitig den ersten Teilabschnitt der B 207 neu bildet, wird sich aus dem Linienbestimmungs- bzw. anschließenden Planfeststellungsverfahren ergeben. Das Teilstück der B 207 neu, von der Kronsfordter Allee bis zur südlichen Einfahrt in den geplanten Hochschulstadtteil wurde vom Linienbestimmungs- bzw. Planfeststellungsverfahren abgekoppelt, um zeitliche Verzögerungen bezüglich der Haupterschließung des Hochschulstadtteils zu vermeiden.

Die Erschließung des geplanten Hochschulstadtteils wird über drei Bebauungspläne 02.66.00 - Verlängerung Berliner Straße -, 09.10.00 - B 207 neu I -, 09.11.00 - B 207 neu II - festgesetzt.

Das Linienbestimmungsverfahren schließt die gesamte Trasse ab Kronsfordter Allee in seine Untersuchungen mit ein. Wird die geplante Erschließung des Hochschulstadtteils künftig als B 207 neu weitergeführt, so wird sie südlich anschließend an den Bebauungsplan 09.11.00 - B 207 neu II - über ein vom Straßenneubauamt Ost betriebenes Planfeststellungsverfahren planungsrechtlich gesichert.

Der Verlauf der Trasse ist durch die Planungen zum Hochschulstadtteil im Bereich von der Kronsfordter Allee bis etwa zum Landgraben vorgegeben, der weitere Verlauf wird sich aus dem laufenden Linienbestimmungsverfahren ergeben.

Es ist davon auszugehen, daß die B 207 neu einen Anschluß an die A 20 erhält, insofern sie über den Hochschulstadtteil hinaus verlängert wird. Dies ist auch in dem der Verkehrsprognose zugrundeliegenden VEP-Szenario Trend unterstellt.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat und seiner 25. Änderung vom 14.07.1999, entwickelt worden.

Außerdem liegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der am 22.06.1995 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene Rahmenplan zum Hochschulstadtteil zugrunde.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen den Neubau der Erschließung des geplanten Hochschulstadtteils.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Straße dient der Haupteerschließung des geplanten Hochschulstadtteils in Lübeck-St. Jürgen.

Die geplante Straße ist anbaufrei, d. h. es werden keine Grundstücke direkt erschlossen. Die Straße wird zweispurig mit zusätzlichen Abbiegespuren ausgebaut und mit Rad- und Fußwegen sowie notwendigen Lärmschutzmaßnahmen versehen.

Östlich, parallel zur Fahrbahn befindet sich ein etwa 25,0 bis 30,0 m breiter Streifen, der von Bebauung freizuhalten ist. Die Fläche dient als Option für eine Stadtbahntrasse. Da es zur Realisierung der Stadtbahn zur Zeit noch keinen Bürgerschaftsbeschuß gibt (der Verkehrsentwicklungsplan befindet sich in der Endbearbeitung), wird die Fläche vorerst als Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Somit ist sichergestellt, daß die Fläche nicht bebaut wird. Zur Realisierung der Stadtbahn ist ein Planfeststellungsverfahren notwendig, in dessen Rahmen die Fläche für Verkehrsgrün neu überplant werden muß. Es ist nicht sinnvoll, die Stadtbahntrasse bereits zum jetzigen Zeitpunkt als Verkehrsfläche/Straßenbahn festzusetzen, da der genaue Platzbedarf der Trasse noch offen ist, die Verwaltung und Pflege der Fläche gesondert sicherzustellen wäre und der Straßenbaulastträger durch die Finanzierung der hinzukommenden Ausgleichsflächen zusätzlich belastet würde.

Solange es keine Anbindung des Hochschulstadtteils über die Stadtbahn gibt, wird der Stadtteil durch Busverkehr angeschlossen. Die Busse (ÖPNV) erhalten eine gesonderte Einfahrmöglichkeit, die auch von Taxen (ÖPNV) und Radfahrern quasi als Kommunalspuren genutzt werden können, in den neuen Stadtteil.

5.2 Fußgänger, Fahrradverkehr

Östlich und bis zur geplanten Buseinfahrt auch westlich der B 207 neu wird ein Fuß- und Radweg geführt. Der westlich verlaufende Weg liegt auf der lärmabgewandten Seite parallel zum Lärmschutzwall. In Richtung Rosa-Luxemburg-Straße bzw. Dorfstraße ist eine Übergangsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

5.3 Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser wird über Mulden, alternativ Mulden-Rigolen-System abgeleitet. Südlich der Buseinfahrt wird das Regenwasser zur Versickerung bzw. zur Rückhaltung zusätzlich in ein 3,0 m breites, östlich parallel zur Fahrbahn liegendes Kiesbett geleitet. Soweit die Höhenverhältnisse der B 207 es erfordern, kann das Regenwasser aus dem Abschnitt von der Bahnstrecke Lübeck-Rostock bis zum Ende der Vorhaltefläche Stadtbahn in den Hochschulstadtteil über ein Regenrückhaltebecken mit Leichtstoffrückhalt in den Heidkoppelgraben eingeleitet werden. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken mit Leichtstoffabscheidung in den Landgraben bzw. das vorhandene Grabensystem eingeleitet. Die Mulden sind möglichst flach auszuführen, so daß die Dränwirkung auf das benachbarte Gelände so gering wie möglich ausfällt. Vor der Einleitung in den Landgraben ist das Regenwasser entsprechend den technischen Vorschriften des Landes Schleswig-Holstein zu behandeln.

Die Regenwasserrückhaltebecken sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09.10.00 und im Teilbereich II des Bebauungsplanes 09.11.00 - B 207 neu II - vorgesehen. Sie werden nach grober Abschätzung etwa eine Größe von 3.000 m² bzw. 4.000-5.000 m²

haben. Die Dimensionierung der Regenrückhaltebecken wird im Rahmen des Straßenentwurfs erfolgen. Zur Erstellung der Eingriff-Ausgleichsbilanz wird von der Maximalgröße ausgegangen.

5.4 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Der Bau der geplanten Straße stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der nach umfassender Bestandsaufnahme und Bewertung die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt hat. Dem Grünordnungsplan liegen u. a. die faunistisch-floristischen Untersuchungen, die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zur Variantenuntersuchung der B 207 neu im Bereich Lübeck-St. Jürgen bzw. Lübeck-Wulfsdorf angefertigt wurden, zugrunde.

Die Freiraumkonzeption ist unter Berücksichtigung des geplanten Hochschulstadtteils entstanden. Die Straße wurde, um den Charakter einer Stadtteilerschließung hervorzuheben, mit einem begleitenden alleeartigen Baum- bzw. Gehölzstreifen versehen. Der Tradition der Lübecker Einfallstraßen folgend, wird die straßenbegleitende Baumallee als Lindenallee festgesetzt.

Insgesamt wurden die zur Übernahme geeigneten Inhalte aus dem Grünordnungsplan als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Es sind Pflegemaßnahmen in einige Festsetzungen in den Text Teil B eingeflossen, um die Festsetzungen entsprechend den Vorschlägen des Grünordnungsplanes zu konkretisieren und somit die Richtigkeit der Bilanzierung zu gewährleisten. Für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde das Verfahren zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Rahmen landschaftspflegerischer Begleitplanungen für Straßenbaumaßnahmen angewendet. Die Ausgleichsflächen liegen größtenteils in den Teilbereichen II und III des Bebauungsplanes 09.11.00 B 207 neu II, außerdem wurden noch Ausgleichsflächen innerhalb der einzelnen Bebauungspläne zur Erschließung des Hochschulstadtteils geschaffen.

Geschützte Biotop nach § 15 a und b Landesnaturschutzgesetz sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.5 Altlasten/Emissionen

5.5.1 Altlasten

Im April 1996 wurde durch das Umweltamt eine historisch-deskriptive Altlastenuntersuchung zur Erfassung von Altlastenverdachtsflächen in Auftrag gegeben. Im Bereich des Bebauungsplanes 09.11.00 - B 207 neu II - befindet sich eine Verdachtsfläche. Im Bereich der Kleingartenanlage Mönkhof liegen ehemalige Schützengräben. Die Verdachtsfläche ist durch Bodenproben untersucht worden. Es fanden sich im Oberboden leicht erhöhte

Quecksilber- sowie vereinzelt erhöhte Blei-, Kupfer- und Zinkgehalte gegenüber der geogenen Grundbelastung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aufgrund der festgestellten Schadstoffgehalte, die Möglichkeit der Ausbreitung der Schadstoffe sowie der hydrologischen und geologischen Verhältnisse keine akute Gefährdung von Schutzgütern gegeben, die Gefahrenabwehrmaßnahmen (Sicherung/Sanierung) erfordern würden.

Bei der gegenwärtigen sowie der geplanten Nutzung ist für das Schutzgut menschliche Gesundheit keine Gefährdung und somit kein Handlungsbedarf gegeben. Das Umweltamt empfiehlt jedoch, alle künftigen Erd- und Tiefbauarbeiten sowie Abbrucharbeiten, soweit diese mit Eingriffen in das Erdreich verbunden sind, durch einen unabhängigen alllastenerfahrenen Sachverständigen begleiten zu lassen.

5.5.2 Lärmschutz

Zum Schutz der vorhandenen Bebauung vor Lärmemissionen durch Fahrverkehr wurde eine lärmtechnische Untersuchung zur Ermittlung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen in Auftrag gegeben. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist westseitig der Fahrbahn eine Lärmschutzeinrichtung in der Höhe von ~ 4,0 m vorzusehen.

Außerdem wurde eine Entschädigungsuntersuchung nach der 16. BImSchV zum Neubau der B 207 beauftragt. Den o. g. Untersuchungen liegen prognostizierte Verkehrsbelastungszahlen für die B 207 neu aus dem Szenario Trend des VEP-Beitrags (Verkehrsentwicklungsplan) Nr. 6 für das Jahr 2010 zugrunde. Im Rahmen des Baureifentwurfes ist die Höhe der Lärmschutzeinrichtung sowie der Entschädigungsanspruch gemäß 16. BImSchV zu konkretisieren.

Die Verkehrsbelastungszahlen basieren auf der Annahme, daß die Erschließung des Hochschulstadtteils gleichzeitig B 207 neu mit einem Anschluß an die A 20 wird. Ob die Straße entsprechend genutzt wird, ergibt sich aus den Ergebnissen des Linienbestimmungs- und dem anschließenden Planfeststellungsverfahren. Wird der Hochschulstadtteil erst über eine gemeindliche Straße erschlossen, die später zur Bundesstraße umgewidmet wird, so ist die zu berechnende Lärmbelastung durch Lärmschutzmaßnahmen, wie im Bebauungsplan vorgesehen, zu mindern.

Bei einer Erschließung des geplanten Hochschulstadtteils über eine Gemeindestraße gilt die 16. BImSchV.

Für das Gartenfeld St. Jürgen, der Kleingartenanlage Mühlentor besteht entsprechend den ermittelten Werten nach der 16. BImSchV kein Anspruch auf eine Lärmschutzeinrichtung zur geplanten Hupterschließung für den Hochschulstadtteil. Es wird jedoch empfohlen, den Bodenaushub, der bei den Bauarbeiten zur Straße und zum Hochschulstadtteil anfällt,

als Wall vor der Kleingartenanlage aufzuschütten, so daß eine Lärminderung erfolgen kann.

Die Gutachten zur Altlastenproblematik und zur Lärmsituation können bei Bedarf eingesehen werden.

6. Archäologie

Der Bereich Archäologie weist darauf hin, daß für die in den Bebauungsplänen vorgesehenen Baumaßnahmen baubegleitend archäologische Arbeiten (Dokumentationen, Fundbergungen etc.) vorzusehen sind.

Bisher sind Funde in den Bereichen des Bebauungsplanes noch nicht aufgetreten. Eine Geländebegehung und die Informationen der Topographischen Karte zeigen jedoch, daß die Baumaßnahmen hügeliges Gelände durchschneiden. In Hanglagen ist daher nach den Erfahrungen in anderen Teilen Lübecks mit Resten vorgeschichtlicher oder auch mittelalterlicher Besiedlungen zu rechnen, die nicht ohne fachgerechte Dokumentation zerstört werden dürfen.

Daher sollen Erdbewegungen aller Art durch die Grundstückseigentümer bzw. -besitzer oder ihrer Beauftragten mindestens vier Wochen vor Baubeginn dem Bereich Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, Telefon 0451/1227154 schriftlich angezeigt werden.

7. Sicherung der Plandurchführung

7.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die zu öffentlichen Zwecken bereitzustellenden Flächen befinden sich größtenteils im Besitz der Hansestadt Lübeck. Die Bereitstellung der in Privathand befindlichen Flächen soll möglichst im freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Grenzregelungen, Grundstücksumlegungen und Enteignungen vorgenommen werden.

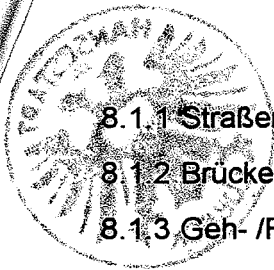
8. Kosten

Die Kostenrechnung umfaßt die Bebauungspläne 02.66.00 - Verlängerung Berliner Straße, 09.10.00 - B 207 neu I, 09.11.00 - B 207 neu II, Teil I - III, die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des geplanten Hochschulstadtteils notwendig sind.

Bei der Verwirklichung der o. g. Bebauungspläne entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

8.1 Straßen- und Wegebau

~ 9.860.000,-- DM



8.1.1 Straßenbau (Ober-/Unterbau)	~ 6.500.000,-- DM
8.1.2 Brückenbau	~ 2.800.000,-- DM
8.1.3 Geh- /Radwege	~ 350.000,-- DM
8.1.4 Grunderwerb	~ 60.000,-- DM
8.1.5 sonstige Bauwerke	~ 150.000,-- DM
8.2 Entwässerung (Straßenentwässerung, Rückhalteeinrichtungen)	~ 3.200.000,-- DM
8.3 Lärmschutz	~ 4.900.000,-- DM
8.4 Ausgleich (ohne Flächenerwerb)	~ 890.000,-- DM
8.5 Sonstige besondere Kosten (Verlegung von Ver- u. Entsorgungsleitungen)	~ 770.000,-- DM
Gesamtkosten (inkl. MWSt.):	ca. 19.620.000,-- DM

Die Kostenverteilung der entstehenden Kosten wird im weiteren Verfahren geklärt.

9. Übersichtsplan

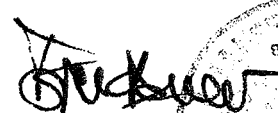
M. 1 : 5.000

Anlage

Lübeck, 15.10.1999
6.611.3 - Stadtentwicklung
Ley/Ru/Ti BEGR0910.DOC
15.10.1999

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
Im Auftrag Im Auftrag


Dr.-Ing. Zahn


Bruckner

