

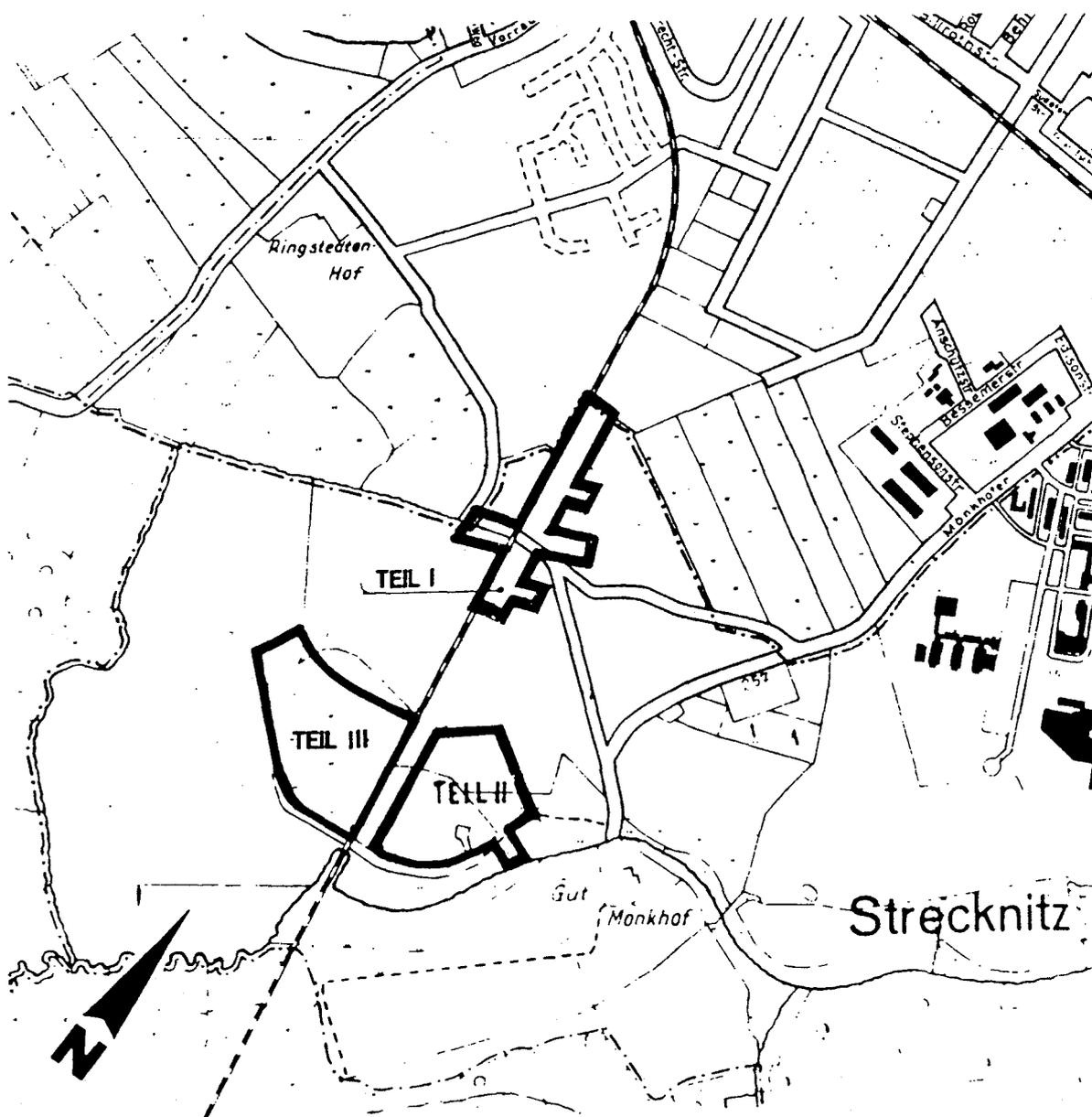
**BEGRÜNDUNG  
(§ 9 (8) BauGB)**

**zu dem Bebauungsplan 09.11.00 - B 207 neu II**

**Fassung vom 15.10.1999**

**Übersichtsplan**

**Lageplan ca. M. 1 : 15.000**



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte Teil I

Plangebiet	ca.	27.500 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	20.200 m <sup>2</sup>
Vorhalteflächen Fußgängerbrücke	ca.	6.900 m <sup>2</sup>
Bahnanlagen	ca.	400 m <sup>2</sup>

### 1.2 Flächenwerte Teil II

Plangebiet	ca.	61.100 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	ca.	5.000 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche	ca.	57.100 m <sup>2</sup>

### 1.3 Flächenwerte Teil III

Maßnahmenfläche	ca.	75.000 m <sup>2</sup>
-----------------	-----	-----------------------

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09.11.00 - B 207 neu II - Teilbereich I - liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Strecknitz, Flur 1 und 2. Er umfaßt die Flurstücke 69/2 tlw., 51/40 tlw., 72/8 tlw., 20/11 tlw., 2 tlw., 36/3 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09.11.00 - B 207 neu II - Teilbereich II - liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Strecknitz, Flur 2. Er umfaßt die Flurstücke 72/8 tlw., 11/15 tlw., 9/1 tlw., 11/13.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09.11.00 B 207 neu II - Teilbereich III - liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Strecknitz, Flur 1. Er umfaßt die Flurstücke 21/5 tlw., 3 tlw., 7/1 tlw., 2 tlw.

Das Plangebiet des Teilbereichs I ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Grünland zwischen den Gartenfeldern St. Jürgen und Mönkhof der Kleingartenanlage Mühlentor

- im Osten durch das Gartenfeld Mönkhof der Kleingartenanlage Mührentor und landwirtschaftliche Nutzflächen nördlich des Landgrabens
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen durch die Bahnlinie Lübeck-Ratzeburg

Das Plangebiet des Teilbereichs II ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Grünlandflächen des Tremskamp
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden durch den Weg entlang des Landgrabens
- im Westen durch einen Grünlandstreifen parallel zur Bahnlinie Lübeck-Ratzeburg

Das Plangebiet des Teilbereichs III wird wie folgt begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Grünlandflächen
- im Osten durch die Bahnlinie Lübeck-Ratzeburg
- im Süden durch das Flurstück 19/10 und landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

Der nördliche Teil der Flächen des Bebauungsplanes 09.11.00 - B 207 neu II - Teilbereich I - gehörte bisher zur Kleingartenanlage Mührentor und wurde entsprechend genutzt. Der südliche Teil besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Teilbereiche II und III werden bisher landwirtschaftlich genutzt.

#### **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 09.11.00 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 soll mit der geplanten Straße die Hapterschließungsachse 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 kann 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 Hapterschließung 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.

Im Falle einer Verlängerung der Straße als B 207 neu über den Hochschulstadtteil hinaus wird es künftig einen A 20-Anschluß geben. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne basieren auf einem technischen Vorentwurf, der bezüglich Verkehrsprognosen, Lärmschutz usw. auf eine entsprechende Belastung ausgerichtet ist.

#### 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 Lärmschutzeinrichtungen versehen.

## 5.2 Fußgänger, Fahrradverkehr

Östlich der B 207 neu wird ein Fuß- und Radweg geführt. Der Weg liegt auf der lärmabgewandten Seite parallel zum Lärmschutzwall. Außerdem ist eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer vom Hochschulstadtteil über die B 207 neu und die Bahnstrecke führend in Richtung Ringstedtenhof geplant. Die Fußgängerbrücke muß vom Radweg, der an der B 207 liegt, erreichbar sein. Die Flächen für die geplante Fußgängerbrücke werden im o. g. Bebauungsplan vorgehalten, die Fußgängerbrücke selber ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Sie wird im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne zum Hochschulstadtteil entwickelt. Solange die Brücke nicht realisiert ist, wird an dieser Stelle ein höhengleicher Überweg über die geplante Straße für Fußgänger und Radfahrer angeordnet sowie der vorhandene Bahnübergang belassen.

## 5.3 Bahnhofpunkt

Laut dem ersten landesweiten Nahverkehrsplan des Landes Schleswig-Holstein und dem Regionalen Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck ist an der Bahnstrecke Lübeck-Büchen in Höhe des geplanten Hochschulstadtteils ein Schienenhaltepunkt vorgesehen. Der Schienenhaltepunkt ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er wird im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne zum Hochschulstadtteil entwickelt, gleichzeitig mit der Fußgänger- und Radfahrerbrücke, die zur Erschließung des optionalen Haltepunktes dienen soll. Der Bahnhofpunkt wird erst im Zuge der Realisierung des geplanten Hochschulstadtteils sinnvoll. Da es sich bei dem Bahnhofpunkt um eine Bahnanlage handelt, ist nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) das Eisenbahn-Bundesamt zuständig.

## 5.4 Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser wird über Mulden, alternativ Mulden-Rigolen-System abgeleitet. Bis zur nördlichen Einfahrt in den geplanten Hochschulstadtteil wird das Regenwasser zur Versickerung bzw. Rückhaltung in ein 5,0 m breites, östlich parallel zur Straße liegendes Kiesbett geleitet. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken mit Leichtstoffabscheidung in den Landgraben 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.

Das Regenwasserrückhaltebecken ist im Teilbereich II des Bebauungsplanes 09.11.00 - B 207 neu II - vorgesehen. Es wird nach grober Abschätzung etwa eine

Größe von 4.000-5.000 m<sup>2</sup> haben. Da zum jetzigen Zeitpunkt keine ausreichenden Daten aus Baugrunduntersuchungen vorliegen, wird die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens im Rahmen des Straßenentwurfs erfolgen. Zur Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird von der Maximalgröße ausgegangen.

## 5.5 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 Stadteilerschließung 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 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 Biotope nach § 15 a und b Landesnaturschutzgesetz wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 5.6 Altlasten/Emissionen

### 5.6.1 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 altlastenerfahrenen Sachverständigen begleiten zu lassen. Darüber hinaus empfiehlt der Munitionsräumdienst im Bereich ehemaliger Schützengräben in der Kleingartenanlage Mönkhof nach einer Räumung eine flächendeckende Überprüfung auf Munition durchzuführen.

#### 5.6.2 Lärmschutz

Zum Schutz der geplanten Kleingartenanlage vor Lärmemissionen durch den 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. Der o. g. Untersuchungen liegen prognostizierte Verkehrsbelastungszahlen für die B 207 neu aus dem Szenario Trend des VEP-Betraigs (Verkehrsentwicklungsplan) Nr. 6 für das Jahr 2010 zugrunde. Im Rahmen des Baureifentwurfs ist die Höhe der Lärmschutzeinrichtung zu konkretisieren. 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.

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

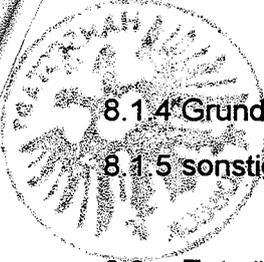
Die zu öffentlichen Zwecken bereitzustellenden Flächen befinden sich größtenteils im Besitz der Hansestadt Lübeck. Die Bereitstellung der in Privathand befindlichen Flächen soll möglichst im freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Grenzregelungen, Grundstücksumlegungen und Enteignungen vorgenommen 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 ~ 3.200.000,- DM  
(Straßenentwässerung, Rückhalteeinrichtungen)

8.3 Lärmschutz ~ 4.900.000,- DM

8.4 Ausgleich ~ 890.000,- DM  
(ohne Flächenerwerb)

8.5 Sonstige besondere Kosten ~ 770.000,- DM  
(Verlegung von Ver- u. Entsorgungsleitungen)

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 BEGR0911.DOC  
19.10.99

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

  
Dr.-Ing. Zahn

  
Bruckner  
