

Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.40.00

2

BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

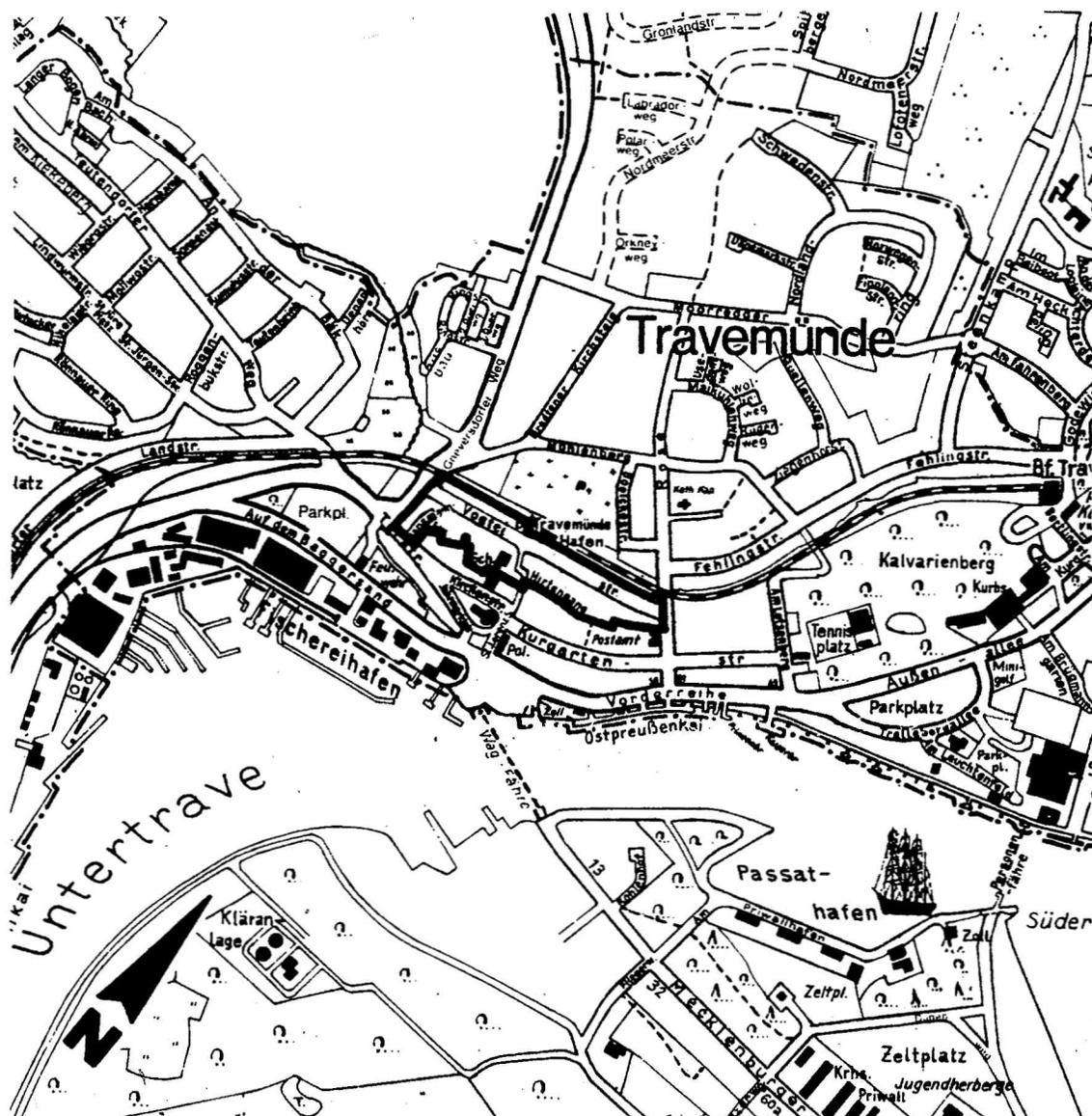
zum Bebauungsplan der Hansestadt Lübeck (HL)

32.09.00 - Vogteistraße -

Fassung vom 10.09.1998

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 4,8710	ha
- Mischgebiete	ca. 2,6460	ha
- Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,8320	ha
- Verkehrsflächen	ca. 1,3950	ha

1.2 Nutzungen ca. 10.000 m² BGF (Bruttogeschossfläche)

- davon 50 % Wohnen	ca.	60	WE
- Dienstleistungen etc.	ca.	5.000	BGF

1.3 Einwohner zusätzlich

~ 3 E /Wohneinheit ~ 180

1.4 Parkplätze

~ 400

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Travemünde am Nordrand der Altstadt. Er umfaßt Grundstücke der Gemarkung Travemünde der Flur 2, Flur 4, Flur 5 und Flur 6. Er wird begrenzt in Norden durch Flächen der Bundesbahn mit dem Bahnhof Travemünde-Hafen, im Westen durch den Gneversdorfer Weg und Danzmannstraße, im Osten durch die Straße Rose. Im Süden verläuft die Grenze entlang des Weges über den Schulhof incl. Hirtengang und Teile der nördlichen Grundstücke der Kurgartenstraße 7 - 45. Er umfaßt folgende Grundstücke der Flur 2: Flurstücke 270/13 tlw., Flur 4: 578/11, 580/11, 275/8, 9/3, 5/1, 7, Flur 5: 300/5, 15/13, 15/14, 15/11, 223 tlw., 226/10, 16/2, 17, 20, 22, 23, 26, 9, 11: 6/3, 8, 7, 413/1, 27 16/1, 435/19, 21, 29, 28, 357/25, 356/24, 14/1, 14/2, 13/1, 230/30 tlw., 436/39 tlw., 437/47 tlw., 438/48 tlw., 51/4 tlw., 52/2 tlw., 54/1 tlw., 57/1 tlw., 58/1 tlw., 61/1 tlw., 62/1 tlw., 400/65 tlw., 446/66 tlw., 398/70 tlw., 447/71 tlw., 448/73 tlw., 401/75 tlw., 251/79 tlw., 253/89 tlw., 252/82 tlw., Flur 6: 7/3, 376/20, 377/21, 341/22, 342/24, 424/26, 25, 23, 372/16, 28/1, 209/1, 13/4, 51/1, 379/54 tlw., 55/3, 58/1 tlw., 59/5, 62/2, 457/64, 68/2, 85/2, 85/10, 85/8, 90/2 tlw., 256/13, 406/1,

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Nach Gründung im Jahre 1187 und Erwerb des Ortes durch Lübeck im Jahre 1329 entwickelte sich Travemünde als Schiffer- und Fischeransiedlung mit nautischer und militärischer Sicherungsfunktion der Travemündung. Erst mit der Gründung als Seebad im Jahre 1802 nahm Travemünde eine eigenständige Entwicklung, die besonders in der Zeit vor dem 1. Weltkrieg zu einem Höhepunkt führte.

1807 beginnt die Entfestigung Travemündes. 1882 wird die Eisenbahn Lübeck-Travemünde fertiggestellt und 1898 bis zum Strandbahnhof verlängert. Dazu waren die Reste des alten Stadtwalls abgetragen worden und auf dem inneren Wall 1900 die Bahnhofstraße, die 1938 in Vogteistraße umbenannt wurde, angelegt.

Die vorhandenen Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, öffentliche Einrichtungen wirken wie zufällig. Man sieht dem Altstadtrand entlang der Vogteistraße die ungeordnete Entwicklung der Nachkriegszeit an.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes bestehen keine Festsetzungen. Die Grundstücke Vogteistraße Nr. 52 und Rose Nr. 9 liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die Bebauung von Alt-Travemünde im Stadtteil Travemünde von 1988.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen 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, entwickelt worden.

4. Planungsgrundsätze

Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ausreichend. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. richten sich nach § 34 - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Baugesetzbuch '98.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um in Form einer Arrondierung des bebauten Altstadtgebietes die Beseitigung städtebaulicher Mängel nördlich der Altstadt zu ermöglichen. Die Attraktivität als Wohnstandort ermöglicht hier bei vorhandener Infrastruktur zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Um die wünschenswerte Mischung mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Dienstleistungen nicht zu verhindern, ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt worden. Nördlich der Vogteistraße ist eine Kfz-Parkierungsanlage zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Neubildung des nördlichen Altstadtrandes
- Realisierung einer Parkpalette
- Baumpflanzung entlang der gesamten Vogteistraße - wobei die vorhandenen Straßenbäume weitgehend erhalten bleiben - sowie die
- Anordnung von Parkplätzen im Zuge des straßenbegleitenden (Baum-) Seitenstreifens.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die straßenbegleitende Bebauung zur Bildung des nördlichen Altstadtrandes wird sich mittelfristig wohl auf die Schließung von Lücken beschränken. Wie bereits auf dem Grundstück Vogteistraße 46 realisiert, ist als Bautyp an die breit gelagerten Villen der Bäderarchitektur gedacht. Nach Aufgabe des Wasserwerkes auf dem Grundstück der Stadtwerke Ecke Vogteistraße /Gneversdorfer Weg können Teilflächen einer anderen Nutzung zugeführt werden. Hier ist insbesondere eine straßenbegleitende Bebauung wünschenswert.

5.2 Erschließung

Alle Grundstücke sind durch die Vogteistraße erschlossen und durch den Gneversdorfer Weg an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich in der Kirchenstraße, Kurgartenstraße und am Gneversdorfer Weg. In der Vogteistraße befindet sich auch der ehemalige Bahnhof Travemünde-Hafen. Die Möglichkeit einer Verlegung der Linienbusroute über die Vogteistraße (ggf. nur eine Fahrtrichtung) wird weiterhin in Betracht gezogen.

5.3 Parkplätze, Stellplätze

Die für die Bebauung erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht. Die dezentralen Parkmöglichkeiten sind zusammen mit dem vorgesehenen Parkhaus am Lotsenberg der Ersatz für die Aufgabe des Parkplatzes Leuchtenfeld. Der Nachweis der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.4 Umweltschutz

5.4.1 Altlast

Die Gefährdungsabschätzung hat ergeben, daß für die derzeit vorhandenen bzw. noch vorgesehenen Nutzungen keine Gefährdungen für die maßgeblichen Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser festgestellt wurden. Auf dem DB-Gelände nördlich der Vogteistraße wurden stellenweise erhöhte PAK-Belastungen festgestellt. Für künftige Bodenaushubmaßnahmen ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

5.4.2 Verkehrslärm

5.4.2.1 Vogteistraße

Der Ausbau der Vogteistraße ist keine wesentliche Änderung der Verkehrsanlage. Nach Auskunft des Bereiches Umweltschutz ist ein Lärmgutachten nicht erforderlich. Die künftige Belastung wird unterhalb der für Stadtstraßen liegen.

5.4.2.2 Gneversdorfer Weg /B 75

Der Bereich Umweltschutz hat eine Lärmeinschätzung vorgenommen. Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau nur an den nächstgelegenen Gebäuden zur B 75 überschritten. Da es sich um eine innerstädtische Straße handelt und nur eine geringe Betroffenheit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht, sind die Überschreitungen tolerierbar.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die geplante Bebauung wird an die bereits verlegten Schmutz- und Regenwasserleitungen in der Vogteistraße angeschlossen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Anschluß der geplanten hinteren Bebauung an eine neu zu verlegende Regenwasser- und zu sanierende Mischwasserleitung (wird nach Sanierung Schmutzwasserleitung) vorgesehen. In der Danzmannstraße ist eine Trennung des vorhandenen Mischsystems durch den Neubau einer Regenwasserleitung geplant.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes fallen folgende überschlägig ermittelte Kosten an:

6.1	Ausbau der Vogteistraße	ca.	3.500.000,--	DM
6.2	Regenwasserleitung	ca.	350.000,--	DM
6.3	Erdgasversorgung	ca.	35.000,--	DM
6.4	Wasserversorgung	ca.	40.000,--	DM
6.5	Parkpalette einsch. Grunderwerb	ca.	4.000.000,--	DM
6.5	Parkplatz einsch. Grunderwerb	ca.	<u>2.000.000,--</u>	<u>DM</u>
	Gesamtkosten:	ca.	9.925.000,--	DM

Für den Ausbau der Vogteistraße können Ausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben werden. Zu Lasten der Hansestadt Lübeck (Allgemeinheit) verbleiben ca. 60 % des beitragsfähigen Aufwandes.

Der Hansestadt Lübeck entstehen dadurch überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von:

ca. 2.100.000,-- DM

Die ermittelten Kosten zu Pkt. 6.2 werden zum Teil durch Anschlußbeiträge der Anlieger gem. Entwässerungsbeitragssatzung der Hansestadt Lübeck gedeckt. Die verbleibenden Kosten werden durch den Gebührenhaushalt der Entsorgungsbetriebe refinanziert.

Die ermittelten Kosten zu Pkt. 6.3 und 6.4 werden im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke finanziert.

Es ist vorgesehen, die Parkierungsanlagen durch die KWL errichten und betreiben zu lassen, dabei entstehen der Hansestadt Lübeck direkt keine Kosten; nur indirekt, da sie für die Verluste der KWL aufkommt.

7. Übersichtsplan

M: 1: 5.000

Lübeck, 10.09.1998
6.611 - Stadtentwicklung
hdg/Ti/Ru Be320900.doc

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

Im Auftrag



Zahn
Dr. - Ing. Zahn

Bruckner
Bruckner